



ch. 3/2012

MINISTERSTWO
PORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ

18. 01. 2012

Anetyta

KANCELARIA GŁÓWNA
płynęło bezpośrednio

Ministerstwo Transportu,
Budownictwa i Gospodarki Morskiej
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

W nawiązaniu do rozmów w dniu 09.01.2012 r. dotyczących min. Problematyki wyceny nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne, a zawarte w Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w imieniu środowiska rzeczoznawców majątkowych Zarząd PFSRM zwraca się o rozważenie możliwości dopracowania następujących kwestii:

1. W § 36. Ust. 3. Pkt. 2 –

brak definicji pojęcia „przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych”

2. W § 36. Ust. 3.

„- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50% „

Brak zapisu jednoznacznie wskazującego jaką podstawę rzeczoznawca majątkowy ma przyjąć do obliczenia 50%,

3. W § 36. Ust. 4. zapis

„chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych”

pozostawia otwartą bramę do ciągłych sporów z odbiorcami operatów szacunkowych - czy można określić wartość rynkową nieruchomości w oparciu o transakcje nieruchomościami „drogowymi”

Rzeczoznawcy majątkowi stoją na stanowisku, że wartości rynkowej nieruchomości drogowych nie można określić na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi bez naruszenia przepisów ustawy ogn, a zwłaszcza art. 151, 153 i 154, albowiem: transakcje nieruchomościami „drogowymi” nie spełniają wymogów definicji transakcji rynkowej.

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Krzysztof Urbaniec



**MINISTERSTWO
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

Warszawa, dnia 3 lutego 2012 r.

Podsekretarz Stanu

Piotr Styczeń

BN-5p-L-66/2012

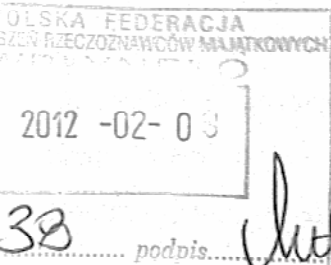
Pan

²Krzysztof Urbańczyk

Prezydent

Polskiej Federacji Stowarzyszeń

Rzeczoznawców Majątkowych



Szanowny Panie Prezydencie,

W odpowiedzi na pismo Pana Prezydenta z dnia 17 stycznia 2012 r., znak: L.dz. 3/2012, w sprawie interpretacji niektórych pojęć z zakresu wyceny nieruchomości występujących w treści § 36 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.), dalej: „rozporządzenie”, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

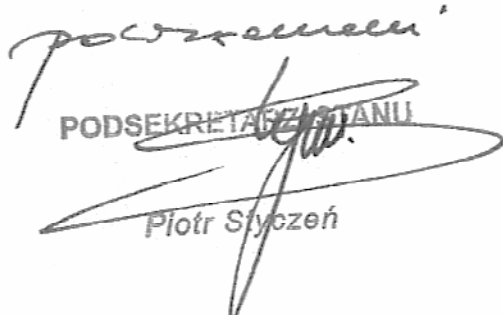
Odnosząc się do wątpliwości dotyczących pojęcia „przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych”, użytego w treści § 36 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia, należy wyjaśnić, iż pojęcie to odnosi się do przeznaczenia gruntów, które mają wspólną granicę z nieruchomością zajęta pod drogę publiczną i które w świetle całej powierzchni gruntów przyległych jest przeznaczeniem przeważającym. Należy jednocześnie zauważyć, że wspomniane pojęcie było użyte w treści § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r. i nie budziło wątpliwości interpretacyjnych.

Analogiczna sytuacja występuje również w przypadku zwrotu „powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %” użytego w treści § 36 ust. 3 rozporządzenia. Należy bowiem zauważyć, że sposób wyceny nieruchomości przeznaczonych bądź zajętych pod drogi publiczne polegający na powiększaniu o 50% iloczynu wartości 1 m²

gruntów, z których wydzielono działki gruntu (bądź gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych) i ich powierzchni był określony zarówno w *rozporządzeniu*, jak i aktach wykonawczych je poprzedzających i przez okres ich obowiązywania nie wzbudzał wątpliwości środowiska rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się, że przyczyną powstałych obecnie wątpliwości jest fakt umożliwienia rzeczoznawcom majątkowym samodzielnego określania wysokości stawki procentowej, która nie może przekroczyć 50%. Należy jednak zauważyć, że użyty w treści § 36 *ust. 3 rozporządzenia* zwrot „na podstawie badania rynku nieruchomości” wskazuje, na podstawie jakich danych (danych zgromadzonych w wyniku badania rynku nieruchomości) rzeczoznawca majątkowy ma ustalić, o ile procentowo (nie więcej niż o 50 %) powiększyć obliczony wcześniej iloczyn I wartości m² gruntów, z których wydzielono działki gruntu (bądź gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych) i ich powierzchni. Dokonana nowelizacja *rozporządzenia* nie zmienia natomiast faktu, iż powiększenie powinno być wyrażone stawką procentową (a nie kwotową) i odnosić się do wspomnianego iloczynu.

Odnosząc się natomiast do wątpliwości w zakresie możliwości określania wartości rynkowej nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, o których mowa w § 36 *ust. 4 rozporządzenia*, należy wskazać na orzecznictwo sądowno-administracyjne, z którego w przeważającej części wynika, iż umowy cywilnoprawne w przedmiocie nabycia gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych są transakcjami wolnorynkowymi (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 28 października 2008 r., sygn. akt II SA/G1 636/08, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 marca 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 12/10,).

Przedstawiając powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że pozwolą one wyeliminować wątpliwości przedstawione przez Pana Prezydenta.

z pozdrowieniami

PODSEKRETARZ STANU
Piotr Szyceń