

WYCENA GRUNTU POD WODAMI PŁYNAĆMI DLA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO – DYLEMATY RZECZOZNAWCY



Tadeusz Drapała
Rzecznawca Majątkowy Nr 751

WSTĘP

W środowisku rzeczoznawców majątkowych nie ustaje dyskusja, czy zawód rzeczoznawcy majątkowego ma być zawodem „uwolnionym” z wszelkich norm prawnych, czy też ma być szczegółowo „dookreślony” przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Zwolennicy ujęcia zawodu i praktyki rzeczoznawczej w ścisłe ramy prawne i obowiązkowe standardy argumentują, że tylko takie rozwiązania ujednoczą wyceny, wprowadzą jednolity sposób określania wartości dla poszczególnych celów wyceny, wpłyną korzystnie na porównywalność wycen i uwolnią zawód od sprzecznych opinii.

Zwolennicy „uwolnienia” zawodu argumentują, że przecież wartość rynkowa nieruchomości jest jedna, niezależnie od celu, dla jakiego jest określana. Ponadto stoją na stanowisku, że stosowanie Międzynarodowych Standardów Wyceny oraz pełna odpowiedzialność rzeczoznawcy za swoją pracę lub organizacji do której przynależy, określona systemem ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej, pozwoli osiągnąć wyższy poziom szkolenia i jakość wycen.

Jednak nie to jest przedmiotem prezentowanego zagadnienia, ale dylematy rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w ramach obowiązującego prawa, ściśle się z tym wiąże.

- § 28. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami*) stanowi, że na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz **aktualizacji opłat** z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.
2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.
 4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.
 5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

PRZEDMIOT WYCENY

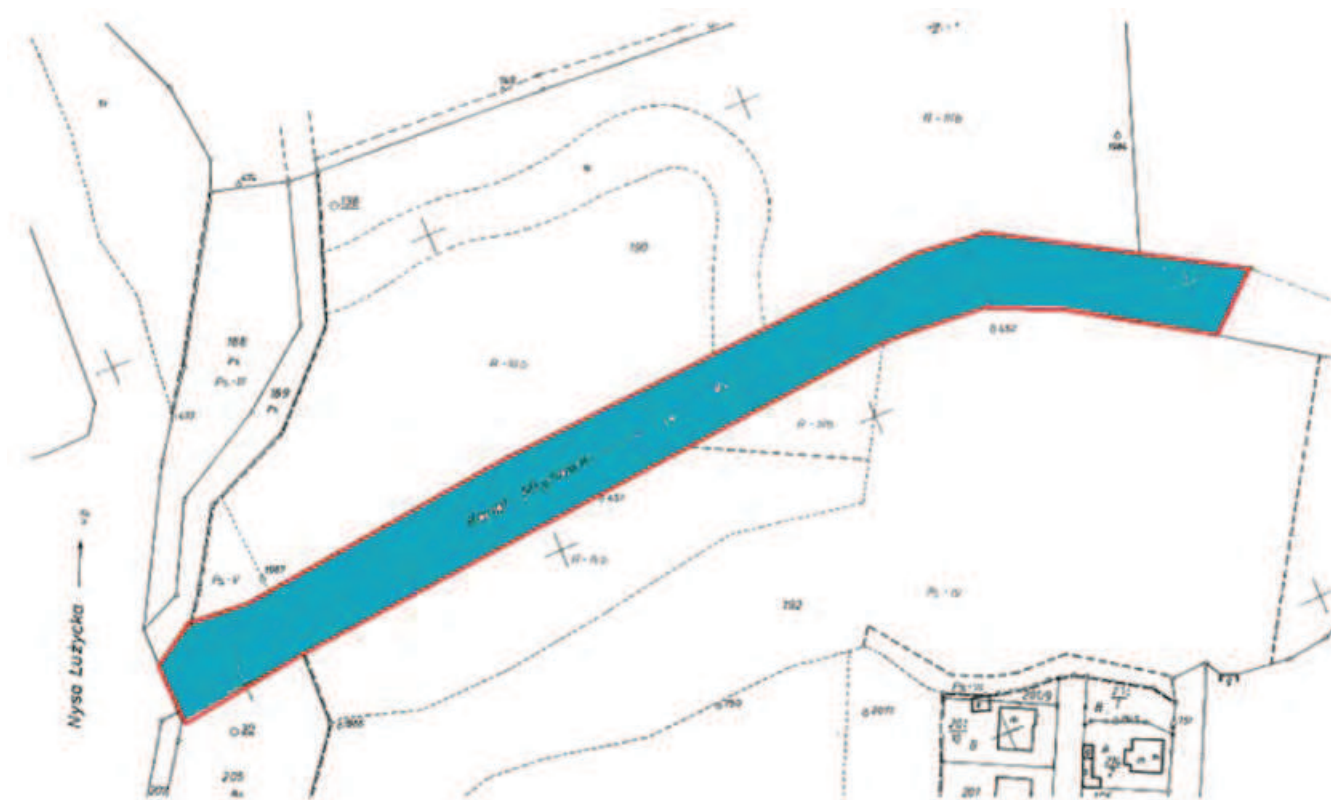
Zleceniodawca, którym jest działający w imieniu Skarbu Państwa starosta powiatu, lub w imieniu jednostki samorządu terytorialnego prezydent miasta lub burmistrz zleca wycenę nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Zleceniodawcą niniejszej wyceny był starosta powiatu, który zwrócił się z zapytaniem ofertowym o warunki wyceny siedmiu działek ewidencyjnych, położonych w jednym obrębie, na trzech arkuszach mapy, dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Przy odbiorze zlecenia i dokumentów do wyceny okazało się, że zapytanie nie było zbyt precyzyjne, a działki wytypowane do wyceny są nieco nietypowe.

Kanał Młynówki, zagospodarowany o uregulowanej linii brzegowej wraz urządzeniami wodnymi i budowlami, prowadzi wodę z ujęcia na Nysie Łużyckiej, na wysokości ulicy Zgorzeleckiej do turbin elektrowni wodnych oraz odprowadza ponownie do rzeki. Kanał został wybudowany około 1905 roku dla potrzeb Fabryki Tektury wzniesionej przez Niemców w zakolu rzeki Nysy Łużyckiej. Na kanale zlokalizowane są urządzenia i budowle służące do produkcji energii elektrycznej, sprzedawanej zakładom energetycznym. Obecnie na dwóch stopniach wodnych pracują cztery turbiny wodne.

Poniżej zestawiono opis poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości, w kolejności przebiegu „Kanału Młynówki”.

Działka nr 191, AM-9, powierzchnia 7 220 m² (symbol użytku – Wp)



Widok śluzy i fragmentu kanału w obrębie działki nr 191



Działka nr 184/1, AM-8, powierzchnia 7 354 m² (symbol użytku – Wp)



Widok kanału w obrębie działki nr 184/1 oraz zastawki podziemnego kanału, w którym znajduje się turbina.



Działka nr 184/2, AM-8, powierzchnia 2 076 m² (symbol użytku – Wp)



Widok kanału, w którym znajduje się turbina.



Na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, zlokalizowany jest budynek z urządzeniami turbiny, będący odrębnym od gruntu przedmiotem własności.

Przebieg kanału wodnego w granicach działki geodezyjnej jest uregulowany.

Działka nr 183/4, AM-8, powierzchnia 260 m² (symbol użytku –Ba)



Widok budynku zlokalizowanego na działce i kładki pieszej nad kanałem.



Nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako Ba – tereny przemysłowe. Budynek i kładka piesza nad kanałem nie są częściami składowymi nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Działka nr 185/2, AM-8, powierzchnia 71 m² (symbol użytku –Ba)



Nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako Ba – tereny przemysłowe. Budynek w którym znajduje się turbina i kryty kanał doprowadzający wodę od widocznej na zdjęciu śluzy do turbiny nie są częściami składowymi nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Działka nr 144, AM-7, powierzchnia 9 479 m² (symbol użytku – Wp)



Widok kanału w obrębie działki nr 144.



Działka nr 130, AM-6, powierzchnia 16 282 m² (symbol użytku – Wp)



Widok kanału w obrębie działki nr 130.



Widok kanału z budynkiem turbin oraz fragment muru oporowego.



Widok kanału za turbiną oraz widok kładki pieszej nad kanałem.



DYLEMATY RZECZOZNAWCY – działka czy nieruchomości?

Dylemat, przed którym często staje rzeczoznawca majątkowy, co powinno być przedmiotem oszacowania – pojedyncze działki, czy zespół działek jako nieruchomości gruntowa? A jeżeli nieruchomości gruntowa, to w rozumieniu nieruchomości określonej w kodeksie cywilnym, czy w ujęciu wieczystoksięgowym?

W obecnym stanie prawnym, dość mocno określonym przepisami prawa, przy ciągłym dążeniu do dalszego uszczegółowienia zasad wyceny, często stajemy przed dylematem właściwych rozstrzygnięć i pomimo zaawansowanego systemu szkolenia, nie posiadamy jako środowisko rzeczoznawców majątkowych wypracowanych algorytmów postępowania i interpretacji przepisów w podobnych sytuacjach.

Aby przybliżyć problem, posłużmy się kilkoma definicjami:

- na bazie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity: Dz. U. nr 102 z 2010r. poz. 651, ze zmianami*):

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;*
- 3) działce gruntu - należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;*

- na bazie Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (*Dz. U. dnia 18 maja 1964, ze zmianami*):

Art. 46. § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

- na bazie Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (*tekst jednolity: Dz. U. nr 124 z 2001r. poz. 1364, ze zmianami*):

Art. 24. 1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

W świetle powyższych przepisów okazało się oczywistym, że Zleceniodawca nieprawidłowo określił zakres i przedmiot wyceny, ponieważ wycena powinna objąć nie siedem działek ewidencyjnych, lecz nieruchomości gruntową, w skład której wchodzi siedem działek ewidencyjnych i dla której jest prowadzona jedna księga wieczysta.

Za powyższym przemawiają również postanowienia Ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (*tekst jednolity: Dz. U. nr 239 z 2005r., poz. 2019 ze zmianami*), która w Art. 9. 1. definiuje jednolite części wód powierzchniowych, zaliczając do nich między innymi rzeki i kanały jako całość stanowiąc, że kanałem jest sztuczne koryto prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna co najmniej 1,5 m przy jego ujściu lub ujściu.

Postawmy jednak kilka pytań.

1. Jak należałoby postąpić, gdyby dla działek ewidencyjnych tworzących „Kanał Młynówki” były prowadzone dwie lub więcej ksiąg wieczystych?

Czy pierwszeństwo należy oddać postanowieniom Kodeksu Cywilnego i określać wartość nieruchomości jako funkcjonalnej całości dla całej nieruchomości, nie bacząc na liczbę ksiąg wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości?

Czy należy odnieść się do nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym które stanowi, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, a więc wartość gruntu pod „Kanałem Młynówki” należy określić odrębnie dla każdej części opisanej odrębną księgą wieczystą?

2. Jak należałoby postąpić, gdyby Zleceniodawca określił zakres i przedmiot wyceny pomijając jedną działkę (np. najmniejszą uznając, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieopłacalna)?

W takiej sytuacji zespół działek ewidencyjnych nie tworzyłby „funkcjonalnej całości”.

DYLEMATY RZECZOZNAWCY – cel, przeznaczenie, czy może sposób użytkowania?

W środowisku rzeczoznawców od dawna dominują dwa wręcz skrajne poglądy w tej kwestii i bynajmniej nic nie wskazuje na to, aby szybko udało się wypracować jednolite stanowisko. Należy więc oczekiwać, że pomimo uregulowań prawnych i standardów zawodowych, mogą się pojawiać bardzo różniące się wyceny tej samej Nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, chociaż wartość rynkowa Nieruchomości powinna być jedna, niezależnie od celu jakiemu służy jej oszacowanie.

Salomonowym wydaje się rozstrzygnięcie, że cel na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste jest ważny i nie należy go lekceważyć, ale nie można pomijać przeznaczenia Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Gdy cel jest inny od przeznaczenia to ważny jest cel, ale gdy cel jest inny od przeznaczenia i jednocześnie faktycznego sposobu korzystania, to jest problem. Dlatego kluczowym wydaje się w tym kontekście trwała prawna zmiana sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej.

Wydaje się, że ten problem dostrzegł również ustawodawca, ponieważ w projekcie z dnia 24 września 2010 roku Rozporządzenia Rady Ministrów, zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny Nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, proponuje się zmianę zapisu §28 Ust.5, który otrzymuje brzmienie:

„Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu Nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu Nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy”.

Zasady wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określa § 28. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami*) który stanowi, że na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz **aktualizacji opłat** z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Wynika to z tego, że po pierwsze grunt może być oddany w użytkowanie wieczyste tylko w ściśle określonym celu i cel ten musi być w umowie bądź decyzji administracyjnej sprecyzowany – art. 29 ust. 1 w/w rozporządzenia i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Po drugie od tak sprecyzowanego celu, zgodnie z art. 72 ust. 3. ustawy o gospodarce nieruchomościami uzależniona jest wysokość stawek procentowych opłat rocznych. Dodatkowo użytkownik wieczysty, zgodnie z art. 240 kc jest zobowiązany do korzystania z gruntu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w przeciwnym razie umowa ta może ulec rozwiązaniu w trybie art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub użytkownik może być obciążony (zgodnie z art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami) dodatkowymi opłatami rocznymi w wysokości 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, która podlega zwiększeniu o dalsze 10% za każdy kolejny rok. Tym samym użytkownik wieczysty jest związany zapisem w umowie bądź decyzji i nie ma możliwości dobrowolnej zmiany przeznaczenia nieruchomości. Dlatego określając wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przeznaczenie tej nieruchomości należy ustalić w oparciu o wiążące w tym zakresie zapisy umowy bądź decyzji.

Reasumując – przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości powinno zostać ustalone w oparciu o cel, który został określony w decyzji administracyjnej a nie o przeznaczenie wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego czy ze studium.

Zatem gdyby zmienić zapisy umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste byłyby to podstawa do zmiany sposobu korzystania, a w konsekwencji zmiana wysokości opłaty i/lub zmiana stawki. Natomiast przy realizacji stanu istniejącego przeznaczenie nieruchomości musi odpowiadać celowi oddania w użytkowanie wieczyste ze wszystkimi konsekwencjami dla użytkownika i dla właściciela.

Zatem stosując postanowienia § 28. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami*) wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności należy określić stosując podejście porównawcze, przyjmując do porównania transakcje rynkowe nieruchomości o funkcji zgodnej z przeznaczeniem wycenianej nieruchomości, ustalonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste bądź decyzji administracyjnej.

Życie jednak niesie ciekawe rozwiązania i często na nieruchomości oddanej na cele np. produkcyjne stoi hipermarket, zgodnie z funkcją określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub warunkami zabudowy.

Postawmy jednak kilka pytań.

1. Czy w takim przypadku, mimo wszystko należy do porównania przyjmować nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele produkcyjne?
2. Czy należy pominąć cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, zapisany w umowie lub decyzji administracyjnej, a do porównania przyjmować nieruchomości gruntowe o funkcji zgodnej z aktualnym przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tzn. handlu wielkopowierzchniowego?
3. Jak należy postąpić, kiedy w umowie lub decyzji nie zapisano literalnie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, a aktualny sposób użytkowania uległ trwałej zmianie?
4. Czy zmiana sposobu użytkowania nieruchomości nastąpiła w zgodzie z literą prawa, czy z jego naruszeniem, i jak postępować wówczas?

W omawianym przypadku nie ma konfliktu celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste i sposobu jej użytkowania, pomimo odmiennej funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie zagospodarowania przestrzennego działki zostały oznaczone jako wody otwarte.



Z analizy rysunku planu i zapisów dla terenów bezpośrednio przyległych do „Kanału Młynówki” wynika, że przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do:

- 10RZz – tereny otwarte terasy zalewowej Nysy Łużyckiej o przewadze trwałych użytków zielonych. Nie dopuszcza się lokalizowania na tych terenach obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z gospodarką wodną, hydroenergetyką i przebiegającą tędy infrastrukturą techniczną.
- 12 P, KS – ciąg zainwestowania wzdłuż ulicy Łużyckiej oraz wytwórnia tektury.
- 14RZz – tereny otwarte terasy zalewowej Nysy Łużyckiej o przewadze trwałych użytków zielonych. Poza określonymi w rysunku planu działkami istniejących obiektów obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy.

DYLEMATY RZECZOZNAWCY – podejście i metoda wyceny.

Na kanale zlokalizowane są urządzenia i budowle służące do produkcji energii elektrycznej, sprzedawanej zakładom energetycznym. Obecnie na dwóch stopniach piętrzących wodę pracują cztery turbiny wodne.

Art. 154. ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Jednak wspomniany § 28. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami*) stanowi, że na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz **aktualizacji opłat** z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Mamy wyraźne zawężenie przez ustawodawcę sposobu określania wartości rynkowej dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Ma to kluczowe znaczenie w omawianym przypadku, ponieważ nieruchomość pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp) jest wykorzystywana wyłącznie w celu uzyskania dochodu ze sprzedaży energii elektrycznej.

Ustawodawca w art. 153. ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie stanowi, że podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. **Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.**

Znane jest wśród rzeczoznawców majątkowych stanowisko określania wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zarówno w podejściu dochodowym jak i mieszanym, metodą pozostałościową, które ich zdaniem pozwalają lepiej określić wartość rynkową nieruchomości.

Postawmy jednak kilka pytań.

1. Czy rzeczoznawca majątkowy może określić wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w podejściu innym niż porównawczym?
2. Czy określona wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w podejściu innym niż porównawcze, nie zostanie zaskarżona przez użytkownika wieczystego lub jego pełnomocnika?
3. Czy może praktyka rzeczoznawcza powinna dopuszczać inne podejścia i metody w przypadku, gdy podejście porównawcze nie gwarantuje prawidłowego określenia wartości rynkowej nieruchomości?

Należy przypomnieć, że operat szacunkowy z wyceny nieruchomości gruntowej sporządzony dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jest dokumentem podlegającym ocenie poprawności jego sporządzenia przez organ.

DYLEMATY RZECZOZNAWCY – nieruchomości podobne.

W omawianym przypadku rzeczoznawca majątkowy zastosował się do postanowień § 28. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stosując w procesie wyceny podejście porównawcze.

Ze względu na nietypowość na rynku nieruchomości gruntowej pod wodami powierzchniowymi płynącymi, specjalnego potraktowania wymaga zapis ustawowy nieruchomości podobnej.

Definicję nieruchomości podobnej zawiera art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami który stanowi, że ilekroć jest mowa o nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania,
- oraz inne cechy wpływające na jej wartość;

Pozostaje to w dużej sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (*tekst jednolity: Dz. U. nr 239 z 2005r. , poz. 2019 ze zmianami*) z których wynika, że wody stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są wodami publicznymi (*Art. 10, ust. 2*) oraz, że **płynące wody publiczne nie podlegają obrotowi cywilno-prawnemu**, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie (*Art. 10, ust. 3*). Natomiast grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć wymienionych w Art. 20, ust. 1 (...) oddaje się w użytkowanie wieczyste za opłatą roczną, z zastrzeżeniem ust. 3.

Dlatego pojawiło się pytanie, czy można znaleźć na lokalnym, regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, rozumiane jako prawo własności, zgodnie z § 28, pkt. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego który stanowi, że przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Analiza rynku nieruchomości, którą objęto prawie cały teren Dolnego Śląska wykazała, że nie ma obrotu prawem własności do gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi! Nieliczne ujawnione transakcje rynkowe dotyczyły przeniesienia prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych, będących najczęściej elektrowniami wodnymi, w skład których wchodziło prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności naniesień na nieruchomości, będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności, a cena transakcyjna obejmowała całość.

Postawmy zatem kilka pytań.

1. Czy brak w obrocie rynkowym nieruchomości podobnych uniemożliwiający wycenę przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oznacza, że nieruchomość gruntowa nie posiada wartości?
2. Czy wobec takiej sytuacji jest możliwe określenie wartości nieruchomości gruntowej pod wodami powierzchniowymi płynącymi, dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, mimo wszystko bez naruszania litery prawa?

Autor opracowania pojął wysiłek określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu określonego przez Zleceniodawcę, zgodnie z postanowieniami § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przyjmując konsekwentnie, że najważniejszy jest cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, zapisany w umowie.

Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe. Analizą rynku objęto zatem rynek nieruchomości gruntowych, użytkowanych bądź przeznaczonych na cele produkcyjne, na którym ujawniono kilkadziesiąt transakcji przeniesienia prawa własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych.

DYLEMATY RZECZOZNAWCY – cechy i wagi tych cech.

Zadanie na pozór łatwe. Zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wystarczyło postępować jak poniżej (*podkreślenia autora*):

*§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także **cechy tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.***

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

*3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz **cechy tych nieruchomości.***

*4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz **cechy tych nieruchomości.** Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych **cechach tych nieruchomości.***

Problem doboru cech nieruchomości podobnych i ich wag znany jest polskiemu rzeczoznawstwu od wielu lat i wydaje się nierozstrzygnięty. Jest to problem tak trudny w codziennej praktyce rzeczoznawczej, że nawet Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, dopuszcza projekty operatów szacunkowych, w których cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi są określane w sposób subiektywny bez oparcia na rzetelnej analizie rynku. Istnieją różne sposoby radzenia sobie z tym problemem. Znamy wszyscy zalety określania cech nieruchomości i wagi tych cech ustalonych na podstawie jakościowych badań marketingowych (JBM) przeprowadzonych w ramach warsztatów, będących częścią szkolenia "Wartość Rynkowa Nieruchomości – przykłady wycen" w Karpaczu w dniach 12-14 listopada 2009 roku. Jednak wiemy z praktyki, że nie są one uniwersalne i nie w każdej sytuacji dają się zastosować.

Przy założeniu pierwotnym, że znajdą się na rynku nieruchomości pod wodami powierzchniowymi płynącymi, określenie cech istotnych dla tego typu nieruchomości nie powinno nastroczało rzeczoznawcy trudności. Wystarczyłoby porównać np. lokalizację ogólną względem wielkości rzeki, w której znajduje się ujęcie kanału, szerokość i głębokość kanału, ilość wody przepływająca w jednostce czasu, różnica poziomów między ujęciem a ujściem wody do rzeki, możliwości wykorzystania wody do celów produkcyjnych, itp.

W omawianym przypadku sprawa stała się wyjątkowo trudna, wręcz beznadziejna, bo jakie cechy rynkowe może mieć przedmiotowa nieruchomość gruntowa, w skład której wchodzi siedem działek ewidencyjnych, rozciągnięta na kilka kilometrów, o średniej szerokości kilkunastu metrów, wykorzystywana do celów produkcyjnych, z cechami typowych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych na cele produkcyjne, położonych często w rozległych przestrzennie strefach aktywności gospodarczych?

Postawmy zatem kilka pytań.

1. Czy możliwe jest określenie przynajmniej jednej lub kilku cech rynkowych dla każdej nieruchomości gruntowej, zgodnie z metodologią wyceny w podejściu porównawczym?
2. Czy możliwe jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym bez określenia cech rynkowych i ich wag?

Autor opracowania określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, zgodnie z postanowieniami § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, odpowiadając twierdząco na drugie pytanie. Zatem wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, zgodnie z celem dla jakiego została określona, jest równa z ceną średnią nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu zgodnym z celem, na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

DYLEMATY RZECZOZNAWCY – czy istnieją inne sposoby dochodzenia do wartości rynkowej.

Czy istnieją inne sposoby dochodzenia do wartości rynkowej nieruchomości nietypowej, na nietypowym rynku nieruchomości gruntowych, dla jednoznacznie określonego celu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, które pozwalają określić wartość rynkową w sposób możliwie najlepszy?

Jednoznacznie nie można odpowiedzieć na żadne z wyżej zadanych pytań, ale skłaniam się ku twierdzeniu, iż coraz większe zastosowanie w określaniu wartości nieruchomości zyskują metody statystyczne, oparte na rzetelnej analizie rynku.

Od sporządzenia wyceny do dnia dzisiejszego minął rok. Dużo się w tym czasie wydarzyło w podejściu do wycen nieruchomości, szczególnie nieruchomości nietypowych lub dla szczególnych celów, np. aktualizacji opłat rocznych, opłat adiacenckich, renty planistycznej, służebności gruntowych, itp.

Uważam, że tworzenie bardzo dokładnych, rzetelnych baz danych, nabywanie umiejętności precyzyjnego opisu nieruchomości w zakresie właściwego doboru cech rynkowych oraz umiejętne stosowanie metod statystycznych w procesie wyceny pozwoli rzeczoznawcom majątkowym sprostać każdej wycenie, poprzez obiektywne określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Jestem przekonany, że przy takim podejściu do zawodu, zbędne staną się szczegółowe standardy zawodowe, które nie są w stanie opisać każdej sytuacji.