

Operat szacunkowy nieruchomości pod drogi

Utworzono: piątek, 24, wrzesień 2010 08:17 Karolina Mielniczuk



Wykup nieruchomości

zlokalizowanych w pasie budowy nowych dróg wiąże się z koniecznością wykonania operatu szacunkowego oraz obowiązkiem wypłaty odszkodowania na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Pozyskiwanie nieruchomości pod drogi jest integralną częścią procesu budowy dróg i autostrad. Jednak zawsze budzi to wiele emocji.

Podstawą obliczenia odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego. Sposób sporządzenia wyceny określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzanie operatu szacunkowego z 2004 r.

- Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, to określa ją rzeczoznawca majątkowy. Jego autorska opinia o wartości nieruchomości sporządzona w formie pisemnej, nazywana jest operatem szacunkowym i stanowi dokument urzędowy – wyjaśnia inż. geodeta, rzeczoznawca majątkowy Wiesław Chramęga z firmy APEKS Sp. z o.o. – W operacie szacunkowym należy przedstawić sposób dokonania wyceny nieruchomości, ale także cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie na planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych – dodaje Wiesław Chramęga.

Podczas szacowania wartości gruntów przejmowanych pod drogi publiczne, zgodnie z §36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów, należy stosować metodę porównawczą. Dlatego tego typu operacje przeprowadzają eksperci posiadający znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem

Operat szacunkowy nieruchomości pod drogi

Utworzono: piątek, 24, wrzesień 2010 08:17 Karolina Mielniczuk

wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W metodzie porównawczej eksperci określają wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Następnie korygują ceny ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniają zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

- Przy sporządzaniu operatu szacunkowego rzeczoznawcę obowiązują standardy zawodowe. Natomiast na sposób prowadzenia wyceny ma wpływ, w jakim celu zostanie ona przygotowana – zaznacza Wiesława Chramęga.

Według zapisu rozporządzenia Rady Ministrów można stosować dwie generalne zasady szacowania wartości gruntów zajętych pod drogi. W pierwszej metodzie, rzeczoznawca powinien przyjąć ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów zajętych pod drogi publiczne. W przypadku braku znajomości takich cen, można zastosować zasadę drugą, gdzie wartość tych gruntów określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50% (zgodnie z §36 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów).

Bardzo ważnym elementem wyceny nieruchomości jest opracowywanie operatów szacunkowych w przypadku sporządzania wyceny dla nieruchomości nie będących przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, na przykład w myśl treści §26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów dopuszczone jest przyjmowanie cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości, bez wykluczenia rynków zagranicznych.

- Najważniejszym elementem procesu wyceny jest profesjonalne działanie. Wywłaszczenie właścicieli wiąże się z ogromnymi emocjami spowodowanymi koniecznością zmiany miejsca zamieszkania, niepewnością o swój los czy utratą posiadanej od pokoleń ziemi rodzinnej - wyjaśnia Krzysztof Matysik, prezes firmy APEKS Sp. z o.o. - Dlatego nie wystarczy być tylko fachowcem od sporządzania operatów szacunkowych, ale trzeba także być specjalistą w komunikacji międzyludzkiej.

Karolina Mielniczuk