

Przy wycenie gruntów stosuje się podejście porównawcze

TEZA: Operat szacunkowy nieruchomości co do zasady zachowuje aktualność przez okres 12 miesięcy od jego sporządzenia. Podejście porównawcze nie zabrania przyjęcia do porównań cen transakcyjnych nieruchomości z kilku lat, w czym utwierdza treść art. 153 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.



Elżbieta Lis doradca podatkowy KSP Legal & Tax Advice

STAN FAKTYCZNY

Na skutek wydania decyzji lokalizacyjnych dróg gminnych dla inwestycji w postaci budowy kilku ulic doszło do przejęcia przez gminę B. pod budowę drogi między innymi działki o numerze X o powierzchni 0,0214 ha, stanowiącej własność jednego z mieszkańców. Prezydent miasta B. działający jako starosta wszczął postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość. Ustalił je na 32 460 zł i zobowiązał gminę do jego wypłaty. W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, że dla potrzeb ustalenia odszkodowania zostały w postępowaniu dopuszczone dwa dowody: opis stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na dzień wydania decyzji lokalizacyjnej oraz sporządzony w 2009 r. operat rzeczoznawcy majątkowego określający wartość nieruchomości na kwotę 32 460 zł.

W odwołaniu od decyzji skarżący podniósł zaniżenie wysokości ustalonego odszkodowania i wniósł o zlecenie przeszacowania nieruchomości w celu obliczenia jej wartości na datę ustalenia odszkodowania. Wojewoda orzekł o utrzymaniu w mocy decyzji pierwszoinstancyjnej. Wywłaszczony mieszkaniec zaskarżył decyzję i podniósł m.in., że wojewoda nie ustosunkował się i merytorycznie nie uzasadnił odmowy przeszacowania operatu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008 r. nr 193, poz. 1194 z późn. zm., dalej specustawa drogowa), wysokość odszkodowania za nieruchomość przejętą pod budowę drogi w następstwie decyzji o lokalizacji drogi, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o lokalizacji drogi, przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. W sprawach nieuregulowanych w specustawie drogowej stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak stanowi art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, kierując się celem wyceny, rodzajem i położeniem nieruchomości, przeznaczeniem w planie miejscowym, stanem nieruchomości oraz dostępnymi danymi o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Szczegółowe kryteria wyceny nieruchomości przeznaczonych na określone cele, reguluje wydane z upoważnienia ustawy o gospodarce nieruchomościami rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania w sprawie odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod inwestycje drogową powinien odpowiadać przepisowi par. 36 ust. 1 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele. Natomiast par. 36 ust. 2 rozporządzenia stanowi, jak określać wartość gruntu w przypadku braku takich cen.

Przepis par. 36 rozporządzenia regulujący szczegółowo kwestie zasad ustalania przez rzeczoznawcę wartości gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne został zatem tak skonstruowany, że każdy kolejny ustęp stanowi następną etap wyceny, w przypadku gdy sytuacja opisana w ustępie poprzednim nie znajduje zastosowania w określonym stanie faktycznym.

Precyzyjne przypomnienie treści regulacji prawnych rządzących procesem myślowym rzeczoznawcy i skonfrontowanie ustawowego wzorca postępowania z tokiem czynności autora operatu szacunkowego sporządzonego w rozpoznawanej sprawie, pozwala stwierdzić, że rzeczoznawca dokonał wyboru podejścia i metody szacowania nieruchomości skarżącego w zgodzie z regulacjami prawnymi.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 10 marca 2011 r., sygn. akt II SA/Bk 806/10

Opinia

Przedmiotowe orzeczenie ma znaczenie nie tylko na gruncie odszkodowań wypłacanych w związku z budową dróg publicznych, ale może być pomocne również w sporach podatników z organami podatkowymi. Organy podatkowe często zlecają bowiem sporządzenie operatów w sporach dotyczących ustalonej przez podatnika ceny transakcyjnej. Z przedmiotowego wyroku wynika, że co prawda możliwe jest przyjęcie do operatu cen nieruchomości z kilku lat, jednocześnie jednak WSA wskazał, że w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wynika z tego, że porównywane nieruchomości muszą spełnić co najmniej dwa warunki, tj. muszą to być nieruchomości podobne oraz muszą być przedmiotem obrotu rynkowego. W świetle tej regulacji wątpliwości może budzić np. przyjęcie do porównania wartości nieruchomości określonej dla celów aportu, co w praktyce występuje. Trudno jednak uznać aport za obrót rynkowy, w związku z tym przyjęcie do porównania transakcji aportowych należy uznać za wysoko wątpliwe.