PREZYDENT MIASTA
Bielska-Białej

MGR.0003.9.2018.GK

Bielsko-Biała, 27.06.2018 r.

Pan
Konrad Łoś
Radny Rady Miejskiej
w Bielsku-Białej

W odpowiedzi na interpelację złożoną przez Pana podczas sesji Rady Miejskiej w dniu 19 czerwca 2018 r. *w sprawie szczegółowego wyjaśnienia zastrzeżeń zgłoszonych przez właścicieli lokali w budynku przy ul. Wita Stwosza 22 w Bielsku-Białej w procesie regulowania stanu prawnego gruntu w trybie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, wyjaśniam co następuje:

Operat szacunkowy został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego, wyłonionego w wyniku rozstrzygnięcia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych.*

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a i dalsze *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych jako dz.: 734/42 i 772/141 został poddany szczegółowej ocenie pod względem formalnym i rzeczowym. Weryfikacja prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przeprowadzona została ze szczególnym uwzględnieniem takich jej elementów jak:

- czy operat szacunkowy zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami prawa,
- czy operat szacunkowy nie zawiera omyłek i nieścisłości,
- czy nie zawiera braków, które powinny być uzupełnione,
- pod względem rachunkowym.

Ocena prawidłowości operatu szacunkowego została dokonana w granicach obowiązującego prawa i posiadanych przez Gminę kompetencji. Podczas weryfikacji operatu szacunkowego nie znaleziono żadnych elementów, które wymagałyby poprawy bądź powinny zostać uzupełnione. Z tych też względów operat został przyjęty jako dokument stanowiący podstawę do zbycia nieruchomości za wartość w nim podaną.

Wyjaśniam, że zakres wyceny obejmował określenie wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością, która została przeznaczona do zbycia w celu spełnienia warunków niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku. Wartość działki zbywanej na powiększenie nieruchomości przyległej jest bezpośrednio związana z wartością nieruchomości uzupełnianej. Wartość gruntu przewidzianego do zbycia w trybie art. 209a

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Bielsku-Białej
Wpłynęło dn. 02/07/2018 r.
L. dz. .....

ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalana jest w odniesieniu do wartości terenu uzupełnianego, gdyż docelowo mają one stanowić gospodarczą całość, użytkowaną jako jedna nieruchomość.

Sposób określania wartości nieruchomości na potrzeby sprzedaży w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych określa §54 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, a to:

1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w **art. 37** *zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej* ust. 2 pkt 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.

2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

Z części opisowej operatu wynika, że decydujący wpływ na cenę nieruchomości miały jej cechy indywidualne, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy, jak również na podstawie wiarygodnych informacji uzyskanych od innych rzeczoznawców znających lokalny rynek nieruchomości oraz informacji pozyskanych w profesjonalnych biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami - co spełnia wymogi formalne wynikające z zasad wyceny.

Wyboru podejścia, metody i techniki wyceny rzeczoznawca dokonał na podstawie zasad określonych w art. 154 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* oraz Rozporządzenia Rady Ministrów *w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzenia operatu szacunkowego*. Wycenę wartości prawa własności przyległej nieruchomości gruntowej wraz z nieruchomością, która została przeznaczona do zbycia, rzeczoznawca przeprowadził przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami, gdyż w badanym obszarze stwierdzono występowanie wystarczającej ilości transakcji nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i ich cechach.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca wyselekcjonował transakcje, w których przedmiotem obrotu rynkowego były nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone na cele zabudowy śródmiejskiej, stanowiące odrębną nieruchomość i pod względem cech rynkowych podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, obliczono jako różnicę nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością, która ma być nabyta i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem.

Wartość nieruchomości przeznaczonej do zbycia została ustalona w sposób przewidziany przepisami prawa dla określenia wartości rynkowej, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości w zakresie cen transakcyjnych z aktów notarialnych. Określona w niniejszym operacie wartość wynika ze stanu nieruchomości i stanu aktualnego rynku, może ona ulec zmianie na skutek zmian dotyczących bezpośrednio szacowanej nieruchomości lub zmian na rynku lokalnym.

W odniesieniu do argumentu przytoczonego w interpelacji, który dotyczył jednostkowej ceny transakcyjnej gruntu ustalonej na poziomie 303,99 zł za 1m² dla nieruchomości usytuowanej na Osiedlu Mieszka I informuję, że wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 28 kwietnia 2016 r. Wskazuję również, że obecnie prowadzone są postępowania zmierzające do zbycia nieruchomości w trybie art. 209a *ustawy o gospodarce nieruchomościami* w bliskim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Wita Stwosza 22 w Bielsku-Białej. Na potrzeby przedmiotowych postępowań w bieżącym roku sporządzone zostały operaty szacunkowe określające jednostkowe ceny transakcyjne dla działek:

- 1426/13 o powierzchni 1911 m² na poziomie 586,08 zł za 1m²,
- 772/127 o powierzchni 957 m² na poziomie 637,41 zł za 1 m².

Ponadto wskazuję, że działki oznaczone numerami 734/42 i 772/141 przeznaczone zostały do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości oznaczonej jako dz. 1205 w oparciu o uchwałę Nr XXX/739/2013 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 23 kwietnia 2013 r. zmienionej uchwałą Nr XVII/320/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. *w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości gruntowej na rzecz właścicieli lokali w celu spełnienia wymogów działki budowlanej.* Na podstawie przedmiotowej uchwały właścicielom lokali przyznano **bonifikatę w wysokości 95%** od pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Podnoszę przy tym, że Gmina zobowiązana jest do prowadzenia racjonalnej i odpowiedzialnej gospodarki majątkiem gminnym. Fakt przyznania bonifikaty w wysokości 95% jest już wystarczającym działaniem Gminy, umożliwiającym nabycie udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz współużytkowników wieczystych nieruchomości przyległej za 5% wartości pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Uwzględniając wyżej przedstawione okoliczności informuję, że Gmina nie może podejmować dodatkowych działań, które przekraczają ramy przysługujących jej uprawnień weryfikacyjnych. Zlecenie wykonania kolejnego operatu szacunkowego wydaje się być bezzasadne z punktu widzenia interesu Gminy, która zobligowana jest do racjonalnego dysponowania środkami finansowymi, szczególnie uwzględniając fakt, że sporządzenie wyceny tej samej nieruchomości nie stanowi podstawy do oceny prawidłowości weryfikowanego operatu szacunkowego. Gmina nie posiada kompetencji do kwestionowania ustaleń operatu szacunkowego, jeżeli dokument ten spełnia wymogi formalne. Ponadto Gmina nie może ingerować w merytoryczną część operatu, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy. Wykraczanie poza ramy uprawnień przysługujących Gminie mogłoby zostać uznane za działanie na jej szkodę.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Waldemar Jędrusiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA