

Nieruchomość podobna przy opłacie adiacenckiej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 04, czerwiec 2017 09:38

Marcin Maksymiuk

Odśłony: 3174

Z regulacji wynika, że przy stosowaniu w wycenie podejścia porównawczego i właściwych dla niego metod wyceny, w tym metody korygowania ceny średniej, kluczowym pojęciem jest określenie nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.

Definicję legalną terminu "nieruchomość podobna" zawarto w art. 4 pkt 16 u.g.n., zgodnie z którą przez nieruchomość podobną należy 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. Oznacza to, że nieruchomości podobne, porównywalne to takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony.

Nie powinno budzić wątpliwości, że "inną cechą" cenotwórczą, w myśl definicji z art. 4 pkt 16 u.g.n., jest - w szczególności - dostępność nieruchomości do drogi publicznej stanowiąca warunek realizacji wszelkich inwestycji budowlanych. Pomimo tego, że dostępność do drogi publicznej nie jest wprost wskazana w definicji nieruchomości podobnej jako parametr wpływający na podobieństwo, w ocenie sądu nie ma wątpliwości, że ta cecha nieruchomości może mieć wpływ na wartość nieruchomości, a tym samym powinna być uwzględniana przy doborze nieruchomości podobnych.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 23 marca 2017 r. II SA/Gd 633/16

Źródło: [CBOSA](#)