

INSTRUKCJA **MINISTRA ROLNICTWA I REFORM ROLNYCH**

z dnia 27 marca 1935 r.

o ustaleniu ceny sprzedażnej działek ziemi przy parcelacji gruntów państwowych.

Na podstawie art. 96 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1) oraz w wykonaniu art. 68 i 69 tejże ustawy zarządzam co następuje:

§ 1.

Przy parcelacji gruntów państwowych cena sprzedażna działek ziemi obejmuje: cenę sprzedażną gruntów oraz cenę sprzedażną innych składników gospodarczych.

§ 2.

Postanowienia instrukcji niniejszej stosuje się i wówczas, gdy działki są przeznaczone na cele ogólne (państwowe, komunalne, społeczne, kulturalne i naukowe oraz wspólne potrzeby nabywców), przy zastosowaniu § 3 bądź § 9 zależnie od charakteru działki.

§ 3.

1) Dla działek rolniczych, warzywniczo-ogrodniczych i rzemieślniczo-wiejskich za cenę sprzedażną jednego ha gruntów ornych i łąk poszczególnych klas, w poszczególnych okręgach ekonomicznych, ustalonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 16 marca 1935 r., wydanem w porozumieniu z Ministrem Skarbu w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich, przymusowo wykupywanych przy przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr. 19, poz. 107), uznaje się ceny jednostkowe, a mianowicie:

Grunty orne

Okręgi ekonomiczne	Cena szacunkowa jednego ha w złotych w klasach:					
	I	II	III	IV	V	VI
1	1440	1140	960	720	410	170
2	1260	1020	840	600	360	145
3	1020	840	720	520	290	120
4	780	600	510	400	240	90
5	580	480	390	290	145	60

Łąki

Okręgi ekonomiczne	Cena szacunkowa jednego ha w złotych w klasach:					
	I	II	III	IV	V	VI
1	1800	1320	840	410	275	100
2	1560	1140	720	360	250	90
3	1260	960	600	290	200	70
4	960	720	420	240	150	50
5	720	520	340	145	110	40

Nie użytki

Okręgi ekonomiczne	Cena jednego ha w złotych
1	25
2	20
3	16
4	12
5	9

2) Przy wycenianiu pastwisk należy je zaliczać do odpowiedniej klasy gruntów ornych, bądź też łąk, zależnie od charakteru tych użytków. Przy wycenianiu pastwisk sztucznych należy uwzględnić wartość niezamortyzowanych kosztów ich urządzenia.

3) Jeżeli grunty, zaliczone do danej klasy, są gorsze od gruntów typowych dla tej klasy, a jednak lepsze od zaliczanych do klasy bezpośrednio niższej, mogą być przy dokonywaniu szacunku oznaczone jako grunty klasy pośredniej; cenę sprzedażną należy wówczas określić jako przeciętną z cen przyjętych dla danej klasy i klasy bezpośrednio niższej.

4) Dla terenów położonych w górnośląskiej części województwa śląskiego przyjmuje się następujące ceny jednostkowe jednego ha w złotych, a mianowicie:

grunty orne:

I kl. — 1800, II kl. — 1450, III kl. — 1200, IV kl. — 900, V kl. — 510, VI kl. — 210;

łąki:

I kl. — 2280, II kl. — 1680, III kl. — 1050, IV kl. — 510, V kl. — 330, VI kl. — 120;

nieużytki:

30.

5) Przy ustalaniu ceny sprzedażnej działek ziemi, położonych w pobliżu granicy między dwoma okręgami ekonomicznymi, ceny jednostkowe gruntów mogą być, w miarę zachodzącej potrzeby, zwiększone, jeżeli położone są w gorszym, lub zmniejszone, jeżeli położone są w lepszym okręgu, a to o połowę różnicy między cenami, ustalonymi dla tych okręgów.

§ 4.

1) Cena sprzedażna działek leśnych, które mają zachować charakter leśny, winna być ustalana przy udziale rzeczoznawców, łącznie dla gruntów i drzewostanów. Jako cenę sprzedażną tych działek przyjąć należy przewidywany przeciętny czysty dochód roczny, skapitalizowany przy stopie procentowej 4.

W przypadkach jednak, gdy obszar działek leśnych nie przekracza 5 ha, ich cenę sprzedażną ustalać można jako sumę 50% wartości ziemi, obliczonej w myśl § 3, oraz wartości użytkowej drzewostanów.

2) Cena sprzedażna działek leśnych, o ile jest zezwolenie na ich zmianę na inny rodzaj użytkowania, winna być ustalona jako suma 75% wartości ziemi, obliczonej w myśl § 3, oraz wartości użytkowej drzewostanów.

3) Cena sprzedażna sadow winna być ustalona jako suma wartości ziemi, obliczonej w myśl § 3, oraz wartości drzew i krzewów owocowych.

4) Cena sprzedażna wód, oraz eksploatowanych obszarów torfowych winna być ustalona według ich obecnej wartości użytkowej.

Cena sprzedażna wód może być również ustalona w drodze kapitalizacji rocznego czystego dochodu przy stopie procentowej 4.

§ 5.

Cena sprzedażna, ustalona w myśl §§ 3 i 4, może być tak w stosunku do całości gruntów, jak i do ich części, podwyższona lub obniżona w granicach 20% w zależności od następujących czynników:

a) stopnia uprawy i zagospodarowania oraz stanu urządzeń meljoracyjnych,

- b) warunków komunikacyjnych, a więc np. odległości od szos, dojazdów do nich oraz odległości od rynków zbytu, na przykład miasta, ośrodka przemysłowo-fabrycznego, stacji kolejowej i t. p.,
- c) wpływu ośrodka przemysłu rolniczego (cukrownia, gorzelnia, piakarnia i t. p.),
- d) rzeźby terenu (falistość, pagórkowatość), wystawy oraz konfiguracji działki (stosunek długości do szerokości, kąty, linie granic),
- e) struktury gospodarstwa (scalone lub w kilku działkach, odległość poszczególnych parcel od zabudowań, łatwość dojazdu do poszczególnych parcel) i wzajemnego ustosunkowania gruntów ornych, łąk i innych użytków oraz nieużytków,
- f) obciążeń (serwituty, obowiązki utrzymania urządzeń melioracyjnych i t. p.),
- g) specjalnych warunków, np. pas graniczny, utrudniony dostęp do wody i t. p.

§ 6.

Cena sprzedaży działek ziemi winna być ustalona dla każdej działki z osobna, natomiast przy sprzedaży ziemi w częściach idealnych w związku ze scaleniem cenę sprzedażną gruntów dla poszczególnych nabywców określa się przez podzielenie ceny sprzedażnej całego obszaru na części, odpowiadające częściom idealnym udziału tych nabywców w nabywanym przez nich wspólnie obszarze.

§ 7.

1) Cenę sprzedażną budynków, wzniesionych przez Urząd, stanowią własne koszty budowy.

O ile od chwili budowy do czasu oszacowania zaszły zmiany w cenie robocizny i materiałów budowlanych, to cenę sprzedażną budynków należy dostosować do zmienionych warunków.

2) Cena sprzedażna budynków, istniejących przed parcelacją, winna być ustalona na podstawie miejscowych cen zużytego na nie materiału budowlanego i kosztów budowy, aktualnych w czasie oszacowania, z uwzględnieniem procentu zużycia tych budynków.

Gdyby określona w powyższy sposób cena sprzedażna budynków przekraczała ich wartość użytkową i wskutek tego sprzedawane gospodarstwo było zbyt przeciążone kapitałem budowlanym, cenę sprzedażną tych budynków należy odpowiednio zredukować.

3) Jeżeli budynki są w całości lub w części przeznaczone na rozbiórkę, to cena przeznaczonych na rozbiórkę budynków, względnie ich części oraz nieużytecznych budynków nadkompletnych, winna być ustalona na podstawie miejscowych cen tych materiałów, jakie dadzą się uzyskać przy rozbiórce, z potrąceniem kosztów rozbiórki.

4) Cena sprzedażna budynków przemysłowych, nadających się do dalszej wytwórczości, winna być ustalona z uwzględnieniem ich specjalnej istotnej wartości oraz z uwzględnieniem przystosowania ich do nowego zmniejszonego gospodarstwa.

5) Cena materiałów budowlanych (cegła, drewno i t. p.) winna być ustalona według miejscowych cen rynkowych.

§ 8.

Cena sprzedażna zapasów, nawozów, upraw, zasiewów, inwentarzy żywych i martwych oraz innych składników gospodarczych winna być ustalona według miejscowych cen rynkowych, z potrąceniem dla inwentarzy martwych procentów ich zużycia, lub też według cen, osiągniętych w wyniku przeprowadzonego przetargu.

§ 9.

Cenę sprzedażną działek ziemi, przeznaczonych na utworzenie kolonij urzędniczych, rzemieślniczych, robotniczych i t. p. oraz na cele handlowe, przemysłowe i t. p., należy określać na podstawie cen rynkowych, płaconych za podobne działki w zbliżonym czasie. Tak wyprowadzona cena sprzedażna może być, w zależności od warunków miejscowych, zmniejszona w granicach do 20%.

§ 10.

Drogi i rowy przydrożne nie podlegają ocenianiu.

§ 11.

Cenę sprzedażną gruntów i innych składników gospodarczych, ustaloną według zasad instrukcji niniejszej, należy rozumieć jako wyrażoną w złotych w złocie według paritetu 1927 r. (art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 5 listopada 1927 r. w sprawie zmiany ustroju pieniężnego — Dz. U. R. P. Nr. 97, poz. 855).

§ 12.

1) Wycenianie działek na gruncie łącznie z klasyfikacją przeprowadza delegowany przez Urząd Wojewódzki urzędnik, którym może być komisarz ziemski.

Dokonywania klasyfikacji może Urząd zaniechać, o ile jest w posiadaniu materiałów klasyfikacyjnych, odpowiadających wymaganiom niniejszej instrukcji.

2) Cenę sprzedażną ustala wojewoda na podstawie wniosku delegata.

3) Delegat Urzędu Wojewódzkiego opracowuje wniosek na podstawie zebranych na gruncie materiałów, posilując się — w miarę potrzeby — opinią rzeczoznawców, gdy chodzi o zaprojektowanie ceny budynków, sadów, lasów, wód, torfów oraz innych składników, których ocenienie wymaga specjalnych wiadomości.

4) Klasyfikacja gruntów nie może być przeprowadzana, gdy ziemia jest zbyt przesiąknięta wilgocią, zmarznięta lub pokryta śniegiem.

5) Oszacowanie obiektów drobnych, jak np. osad pokarczemnych i innych o obszarze poniżej 5 ha, na których niema zabudowań, urządzeń lub specjalnych kultur, może być dokonane na podstawie posiadanych materiałów i znajomości terenu bez obowiązku specjalnego zjazdu na grunt.

6) Rzeczoznawców, przewidzianych w części 3 paragrafu niniejszego, wyznacza wojewoda.

§ 13.

Uchyla się instrukcję Ministra Reform Rolnych z dnia 26 kwietnia 1928 r. o ustaleniu ceny sprzedażnej działek ziemi przy parcelacji gruntów państwowych lub Państwowego Banku Rolnego („Monitor Polski” Nr. 107, poz. 169).

Minister Rolnictwa i Reform Rolnych:

(—) *Juljusz Pontatowski.*

—oO—