

Informacja o sposobie wyceny nieruchomości wywłaszczanych w celu realizacji inwestycji drogowych

07.12.2011

I. Podstawa ustalenia wysokości odszkodowania

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), dalej: *ustawa*, wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Rozwinięcie tej zasady zawarte jest w art. 134 ust. 1 ustawy, w którym jako podstawę ustalenia wysokości odszkodowania ustawodawca wskazał wartość rynkową nieruchomości. Jedynie w wyjątkowych przypadkach, gdy uwarunkowania rynkowe nie pozwalają na określenie wartości rynkowej nieruchomości, dopuszczalne jest ustalenie wysokości odszkodowania na podstawie wartości odtworzeniowej (art. 135 ust. 1 ustawy).

II. Zasada korzyści dla wywłaszczanego

W świetle art. 134 ust. 3 i ust. 4 ustawy jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych ustawodawca wprowadził do porządku prawnego tzw. zasadę korzyści, wychodząc z założenia, iż odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny. W myśl art. 134 ust. 4 ustawy, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania rzeczoznawca majątkowy powinien określić według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W pozostałych przypadkach określenie wartości nieruchomości następuje na podstawie aktualnego sposobu użytkowania (art. 134 ust. 3 ustawy). Tym samym, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wywłaszczona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowiąc będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania (art. 134 ust. 3 ustawy), lecz wartość nieruchomości określona dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny (art. 134 ust. 4 ustawy).

III. Badanie w zakresie możliwości zastosowania zasady korzyści dla wywłaszczanego

Przystępując do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania w związku z wywłaszczeniem, podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest zbadanie, czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości. Od wyniku tego badania zależeć bowiem będzie zastosowanie odpowiedniego sposobu wyceny, pozwalającego określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem ww. zwiększenia (zasada korzyści). Informacja na temat procesu dochodzenia do wyboru sposobu wyceny, tj. przeprowadzonego badania, powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści operatu szacunkowego.

IV. Określanie wartości nieruchomości, w przypadku gdy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości.

1. W przypadku, gdy dane z lokalnego lub regionalnego rynku nieruchomości pozwalają na określenie wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa tę wartość stosując jedno z podejść rynkowych, tj. podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane - zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.), dalej: *rozporządzenie*.
2. W przypadku, gdy nie jest możliwe określenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia, rzeczoznawca majątkowy:
 - określa wartość nieruchomości przy założeniu, że jej przeznaczenie jest tożsame z przeznaczeniem nieruchomości przeważającym wśród gruntów przyległych (§ 36 ust. 4 rozporządzenia) - dotyczy wyłącznie nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe w rozumieniu art. 154 ustawy;
 - określa wartość odtworzeniową nieruchomości stosując podejście kosztowe - zgodnie z § 36 ust. 2 rozporządzenia.

V. Określanie wartości nieruchomości, w przypadku gdy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości.

1. W przypadku, gdy określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych* rzeczoznawca majątkowy określa tę wartość przy wykorzystaniu ww. cen transakcyjnych - zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia.
2. W przypadku braku cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości przy założeniu, że jej przeznaczenie jest tożsame z przeznaczeniem nieruchomości przeważającym wśród gruntów przyległych (§ 36 ust. 4 rozporządzenia), a następnie powiększa tak określoną wartość nie więcej niż o 50% (§ 36 ust. 3 rozporządzenia). Ustalenie stawki procentowej następuje na podstawie badania rynku nieruchomości. Wysokość tej stawki stanowi odzwierciedlenie różnicy, jaka występuje na badanym rynku między cenami transakcyjnymi nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych a cenami transakcyjnymi nieruchomości o charakterze budowlanym.

* Ceny transakcyjne nieruchomości przeznaczonych na cele drogowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.