



MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY  
PODSEKRETARZ STANU

Warszawa, dnia 11 listopada 2011 r.

*Piotr Styczeń*

BN5d-L-872/2011/42

**Pan**

**Krzysztof Urbańczyk**

**Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzeczoznawców Majątkowych**

W związku z przyjęciem przez Radę Ministrów w dniu 14 lipca 2011 r. *rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, które weszło w życie 26 sierpnia 2011 r., uprzejmie przedstawiam stanowisko odnośnie postępowania w zakresie sposobów określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa w celu realizacji inwestycji drogowych.

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 w odniesieniu do wyceny nieruchomości zawarte jest w *art. 134 ust. 1 ustawy*, w którym jako podstawę ustalenia wysokości odszkodowania ustawodawca wskazał, co do zasady, 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*).

Stosownie do *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*).

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 wyłączenia. 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. Tym samym, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wyłączona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić 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*).

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*, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów *ustawy z dnia 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*, określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z *art. 154 ustawy* bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Cytowany przepis realizuje zatem zasadę wyrażoną w *art. 134 ust. 3 ustawy* pozwalając rzeczoznawcy majątkowemu określić wartość rynkową nieruchomości zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Dodatkowo, w § 36 *ust. 4 rozporządzenia* prawodawca wskazał na szczególny przypadek, z punktu widzenia *specustawy*, gdy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia będzie tożsame z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

Natomiast dla potrzeb określenia wartości nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania, o którym mowa w *art. 134 ust. 4 ustawy*, konieczne jest przyjęcie, iż przedmiotem wyceny będzie nieruchomość przeznaczona pod inwestycję drogową. Znajdzie tutaj odpowiednie zastosowanie sposób wyceny określony w przywołanym już § 36 *ust. 4 rozporządzenia*. Zgodnie z brzmieniem *ww. przepisu*, określenie wartości nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję drogową powinno nastąpić na podstawie cen transakcyjnych

nieruchomości drogowych. W przypadku braku takich transakcji określenie wartości nieruchomości powinno nastąpić przy założeniu, iż przeznaczenie nieruchomości wycenianej odpowiada przeznaczeniu nieruchomości przeważającemu wśród gruntów przyległych. W takim przypadku konieczne jest dodatkowo przeprowadzenie przez rzeczoznawcę majątkowego badania rynku nieruchomości, o którym mowa w § 36 ust. 3 rozporządzenia i ewentualne powiększenie określonej wartości nie więcej niż o 50%.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż 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, wynikającego z przepisów ustawy skonkretyzowanych w § 36 ust. 1 lub ust. 4 rozporządzenia, 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.

Przykładowo, w przypadku nieruchomości rolnych lub leśnych, opisana powyżej zasada korzyści nakazuje określić wartość tych nieruchomości z uwzględnieniem wpływu, jaki na ich wartość ma przeznaczenie na cel publiczny. W mojej ocenie tak określona wartość nieruchomości nie będzie odbiegać od wartości nieruchomości rolnych i leśnych określonych na podstawie dotychczasowego brzmienia § 36 rozporządzenia.

Przedstawiając powyższe informacje wyrażam nadzieję, że pozwolą one w sposób prawidłowy określać wartość nieruchomości wywłaszczonych bądź przejętych z mocy prawa w celu realizacji dróg publicznych.

  
PODSZKRETAŃ STANU  
Piotr Styczeń