

Problemy z szacowaniem nieruchomości oraz procedurami odszkodowawczymi

Utworzono: poniedziałek, 12, lipiec 2010 09:43 Zenon Marzec



Jedną z najistotniejszych spraw związanych z realizacją prac przygotowawczych przy budowie dróg jest ustalenie i szybka wypłata właściwej ceny (odszkodowania) za nieruchomości lub ich części przejęte pod drogę. Z dotychczasowej praktyki wynika, że wysokość odszkodowania jest przyjmowana dokładnie według wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie wyceny.

Niektóre aspekty szacowania nieruchomości pod drogi

Należy zdawać sobie sprawę, że jest to wycena szczególna, natychmiast przeliczana na pieniądze i to w stresującej atmosferze wyłączenia. Sposób, zasady i tryb określania wartości nieruchomości ustalone zostały w obowiązujących przepisach prawnych a w szczególności:

- w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego,
- w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Wycena nieruchomości dla omawianego celu charakteryzuje się uwarunkowaniami, z których powinni sobie zdawać zarówno rzeczoznawcy jak też zlecniodawcy tych opracowań a mianowicie:

Problemy z szacowaniem nieruchomości oraz procedurami odszkodowawczymi

Utworzono: poniedziałek, 12, lipiec 2010 09:43 Zenon Marzec

- wycena powinna być wykonana jednolicie dla całej budowanej trasy,
- wycena powinna być wykonana dla całej trasy w stosunkowo krótkim czasie,
- niezwykle ważnym jest prawidłowe ustalenie wzajemnych różnic wartości poszczególnych nieruchomości,
- bardzo wnikliwie należy dokonać opisu nieruchomości.

Zasady szacowania

Zgodnie z przepisami rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości w oparciu o badania lokalnego rynku nieruchomości (w szczególnych przypadkach może to być wartość odtworzeniowa). W zależności od zlokalizowania drogi w stosunku do granic nieruchomości (działki) występują różnego rodzaju sytuacje, od bardzo prostych do niezwykle skomplikowanych. Większość z nich może być rozwiązywana i poprawnie załatwiana według obowiązujących przepisów, są jednak sprawy których nie można w obecnym stanie prawnym sprawiedliwie załatwić.

Najprostszym przypadkiem jest poszerzenie istniejącej drogi po kilka metrów po obu stronach. Jeżeli droga przebiega przez tereny niezabudowane poprawne określenie wartości rynkowej 1 m² gruntu pod drogę jest dobrym i nie budzącym wątpliwości załatwieniem sprawy.

Sytuacja komplikuje się już w momencie kiedy projektowana linia rozgraniczająca odcina część nieruchomości budowlanych na których są ogrodzenia, bramy, studnie, drzewa, uprawy wieloletnie. Dla takich przypadków należy zastosować metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Zupełnie inaczej przedstawia się sprawa przy zlokalizowaniu nowej drogi w ten sposób, że przecina istniejące działki, gospodarstwa rolne lub inne nieruchomości produkcyjne. Wypłata odszkodowania tylko za część nieruchomości zajęta pod drogę bez uwzględnienia strat związanych z wydłużeniem dojazdów, ograniczeniem produkcji lub ograniczeniem zysków z działalności gospodarczej wydaje się niesprawiedliwa.

Najbardziej drażliwym problemem związanym z budową dróg jest zajęcie całej (lub większej części) nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym.

Pojęcie słusznego konstytucyjnego odszkodowania

Art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowi, że: Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Przy ustaleniu tego słusznego odszkodowania trzeba pogodzić interes Skarbu Państwa (czyli nas podatników) oraz słuszny interes właścicieli nieruchomości.

Dalsze rozwinięcie i sprecyzowanie pojęcia odszkodowania zawiera ustawa z 21

Problemy z szacowaniem nieruchomości oraz procedurami odszkodowawczymi

Utworzono: poniedziałek, 12, lipiec 2010 09:43 Zenon Marzec

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Rodzi się zasadnicze pytanie: czy odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości na cele budowy dróg równe wartości rynkowej tej nieruchomości jest tym właśnie słusznym odszkodowaniem, o którym mowa w Konstytucji? Moim zdaniem w wielu przypadkach jest to odszkodowanie zbyt niskie, nie uwzględniające wielu dodatkowych okoliczności, które tu nazwałem ogólnym hasłem „utracone korzyści”.

Pojęcie „utraconych korzyści”

Do takich „utraconych korzyści” można zaliczyć między innymi:

- a) pogorszenie kształtu nieruchomości,
- b) znaczne powiększenie odległości do części nieruchomości pozostającej z drugiej strony drogi,
- c) ograniczenie lub uniemożliwienie produkcji,
- d) zajęcie nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (przesiedlenie, zerwane więzy rodzinne i społeczne).

Nowa specustawa (o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) nic nie mówi o odszkodowaniach za te „utracone korzyści”. Nagradza natomiast tych właścicieli którzy szybko oddadzą nieruchomość poprzez wypłatę bonifikaty (+5% wartości nieruchomości) lub opuszczenie domu (lokalu) mieszkalnego (+10 000 zł) Przy wypłacie odszkodowań nierozwiązany pozostał także problem budynków i budowli w bardzo złym stanie technicznym. Właściciel za wypłacone odszkodowanie nie jest w stanie odtworzyć tego budynku lub budowli.

Zenon Marzec
Agencja Geodezyjno-Prawna GRUNT

Zagadnienia te były omawiane podczas szkolenia „Opracowania geodezyjne i pozyskiwanie nieruchomości w procesie przygotowania inwestycji drogowych” – Polski Kongres Drogowy, Warszawa, 6 maja 2010 r.