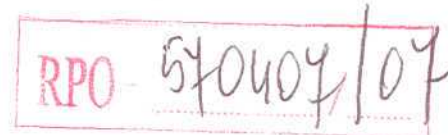




MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY

Podsekretarz Stanu
Olgierd Dziekoński

BN5d-0732-002/08



Pan

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

W odpowiedzi na pismo Pana Rzecznika z dnia 31 stycznia 2008 r., nr RPO-570407-IV/07/MM w sprawie regulacji prawnych w przedmiocie określania wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, oraz w nawiązaniu do odpowiedzi Ministra Infrastruktury na pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 08 lutego 2008 r. nr RPO-563719-IV/07/MM, dodatkowo uprzejmie informuję, co następuje.

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest wartość rynkowa tej nieruchomości, określana według zasad wyceny wskazanych w *art. 149 - 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)* oraz w ww. *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Tylko w wyjątkowych sytuacjach (gdy ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie) *ustawa o gospodarce nieruchomościami* dopuszcza określenie wartości odtworzeniowej.

Zgodnie z przepisem § 36 *ust. 1 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)*, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne należy zastosować podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych na te cele. Z powyższego zatem wynika, że przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne w pierwszej kolejności należy zbadać rynek i zastosować podejście porównawcze.

Analiza rynku przeprowadzana przez rzeczoznawcę majątkowego polega więc m.in. na poszukiwaniu i porównywaniu cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Jeżeli w wyniku poszukiwań rzeczoznawca majątkowy stwierdzi, że transakcje dotyczące tych nieruchomości nie są miarodajne lub liczba tych transakcji jest niewystarczająca dla prawidłowego procesu wyceny, w takiej sytuacji powinien zastosować przepis § 36 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia. Zgodnie z treścią ww. przepisu, w przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50 %.

Obecnie trwają prace analityczne nad kompleksową nowelizacją ww. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w szczególności w zakresie dotyczącym zasad wyceny nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi. Prace prowadzone są w szczególności w kontekście przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, która obecnie nie przewiduje prowadzenia negocjacji z właścicielami wywłaszczanych nieruchomości, co w konsekwencji spowodowało zanik tzw. transakcji drogowych i brak możliwości stosowania przez rzeczoznawcę majątkowego § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia. W tym celu resort prowadzi m.in. konsultacje z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dotyczące kierunków nowelizacji obowiązujących przepisów prawa w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb inwestycji drogowych.

Prowadzone prace nad nowelizacją ww. rozporządzenia mają na celu wzmocnienie pozycji prawnej obywatela względem podmiotów publicznych realizujących budowę dróg przy jednoczesnym zwiększeniu szybkości realizowania inwestycji drogowych. W pracach zostaną uwzględnione również podniesione przez Pana Rzecznika argumenty za zmianą treści § 36 ww. rozporządzenia.

z uprzejmą prośbą
CWA