



Lucyna Michalec

Rzecznawca Majątkowy Nr 2378



Leszek Flis

Rzecznawca Majątkowy Nr 3854

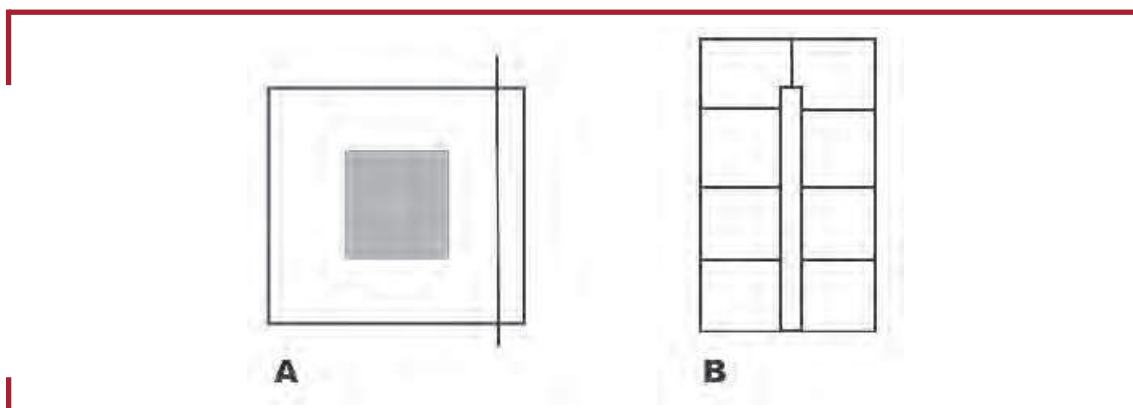


dr Krzysztof Głębicki

Rzecznawca Majątkowy Nr 2030

KTO W POLSCE WYMYŚLIŁ DROGI ?

Problem oszacowania wartości gruntów pod drogami pojawia się w przypadkach takich jak: odszkodowania, renta podziałowa, służebności gruntowe. Można to zilustrować na kilku podstawowych przykładach.



Przykład A

Gmina zabiera (chce zabrać, użytkuje) pasek nieruchomości zabudowanej. Problem rzeczoznawczy: czy i o ile spada wartość nieruchomości w takim przypadku? Jedynym racjonalnym rozwiązaniem jest zbadanie w jaki sposób wartość nieruchomości zabudowanej zależy od powierzchni działki na konkretnym rynku. Wyniki wskazują, że rekompensata za grunty zabierane (zajęte, przeznaczone) pod drogi powinna wynosić, w zależności od rynku, od 30 do 70% wartości gruntów niezabudowanych, choć istnieją też rynki, na których będzie ona bliska 100%.

Oznacza to, że właściciele dwóch sąsiednich działek – zabudowanej i niezabudowanej, za identyczny grunt zajęty pod drogę mogą ponosić różną stratę, w związku z tym różne kwoty powinny im być zapłacone.

W poniższej tabeli przedstawiamy wyniki analiz rynków na których pracujemy. Analizy te, poprzez zbadanie zależności wartości nieruchomości zabudowanej od powierzchni działki, rozwiązują problem spadku wartości nieruchomości w wyniku poprowadzenia przez nią drogi i utraty w związku z tym 74 m² lub 400 m² gruntu.

Tabela 1

	Warszawa - Wawer			Zacisze - Warszawa Targówek			Krajenka - pow. złotowski		
pow. działki [m ²]	1074	1000	674	1074	1000	674	1074	1000	674
W _n [zł]	1544569	1505595	1310602	1107674	1032788	758725	330328	328895	322586
spadek wartości [zł]		38974	233967		74886	348949		1433	7742
cena m ² gruntu wydzielonego pod drogę [zł]		527	586		1012	872		19	19

Przykład B.

Właściciel dokonuje podziału i sprzedaje działki wraz z udziałami w drodze. Czy można obiektywnie wycenić wartość działki drogowej? Kupujący nabywają działkę budowlaną, a ta musi mieć dostęp do drogi. Nie jest przy tym istotna wielkość udziału: 1/8, 1/16 czy 1/100. Obserwacje rynku to potwierdzają, zatem jedynym rozwiązaniem jest przyjęcie, że niezależnie od kwot deklarowanych w aktach, drogi nie posiadają wartości rynkowej lub, że wartość ich jest równa zero.

Jak widać problem szacowania dróg nie polega na szacowaniu dróg, lecz strat i korzyści.

Pytanie podstawowe: kto, kiedy i po co wymyślił drogę jako odrębny przedmiot szacowania?

Prawo przewiduje dwa sposoby wyceny gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi. Zawarte są one w § 36.1. i § 36.2. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

- I. § 36.1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.
- II. § 36.2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:
- 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%.
 - 2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym, że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50%.

Pierwszy sposób, wbrew swojej nazwie, nie ma nic wspólnego z wartością rynkową, a możliwość ustalania ceny o dowolnej wysokości stwarza warunki do nadużyć. Z jednej strony pozwala na wypłatę niskich kwot za grunty drogowe przejmowane przez samorządy (dlatego, z obawy przed wysokimi opłatami, jest przez nie preferowany), z drugiej strony umożliwia zapłatę nieuzasadnienie wysokich cen za wykupowane grunty (znamy przykłady gdy za grunt rolny o wartości 8 tys. zł/ha zapłacono 200 tys. zł/ha).

Drugi sposób wyceny nie odzwierciedla wartości straty poniesionej przez właściciela nieruchomości i dochodzi do wypłaty zawyżonych kwot.

Wartość gruntu przeznaczonego pod drogę, obliczona wg § 36.2. rozporządzenia:

Tabela 2

	Warszawa - Wawer		Zacisze - Warszawa Targówek		Krajenka - pow. złotowski	
cena m ² gruntu niezabudowanego [zł]	850		1000		50	
wartość zabranego gruntu [zł]	za 74 m ²	za 400 m ²	za 74 m ²	za 400 m ²	za 74 m ²	za 400 m ²
	62 900	340 000	74 000	400 000	3 700	20 000

Relacja wartości zabranego gruntu, obliczonej zgodnie z § 36.2. rozporządzenia, do spadku wartości nieruchomości:

Tabela 3

Rynek	Spadek wartości nieruchomości	Wartość zabranego gruntu wg § 36.2. rozporządzenia	Relacja wartości zabranego gruntu do spadku wartości nieruchomości
Warszawa - Wawer	38 974 zł	62 900 zł	wartość zabranego gruntu jest 1,6 razy wyższa od spadku wartości
	233 967 zł	340 000 zł	wartość zabranego gruntu jest 1,5 razy wyższa od spadku wartości
Zacisze - Warszawa Targówek	74 886 zł	74 000 zł	wartość zabranego gruntu jest zbliżona (nieco niższa) od spadku wartości
	348 949 zł	400 000 zł	wartość zabranego gruntu jest wyższa o ca 15% od spadku wartości
Krajenka - pow. złotowski	1 433 zł	3 700 zł	wartość zabranego gruntu jest 2,5 razy wyższa od spadku wartości
	7 742 zł	20 000 zł	

Dlaczego dzieje się tak, że jeśli przed rzeczoznawcą majątkowym staje problem „drogowy” to sięga on po dwa w/w przepisy pomimo, że nie mają one nic wspólnego ani z wartością rynkową ani z wartością rzeczywistej straty? Nasuwa się wniosek, iż rzeczoznawcy nie potrafią rozwiązać tego zagadnienia i dlatego uciekają się do stosowania powyższych protez.

Droga, jako rzecz nie będąca przedmiotem obrotu rynkowego, wartości rynkowej nie posiada, natomiast rekompensata za zabrany grunt powinna być liczona spadkiem wartości nieruchomości z której wydzielono pasek pod drogę, nie zaś wartością wydzielanych pasków, które nie dają się szacować niezależnie od tego czy są przeznaczone pod drogę czy pod inną funkcję. W przypadku nieruchomości niezabudowanej, wartość rekompensaty będzie odpowiadała wartości gruntu działki, ale w przypadku nieruchomości zabudowanej trzeba już posłużyć się regresją. W związku z tym ilu rzeczoznawców w Polsce może rozwiązać (policzyć) problem o ile (i czy) spadnie wartość nieruchomości w wyniku poprowadzenia drogi?

Podsumowując, obowiązujące przepisy dotyczące wyceny dróg są wadliwe, ponieważ nakazują szacowanie wartości rynkowej rzeczy, która wartości rynkowej nie posiada (gdyż nie istnieje dla niej samodzielny rynek), a wartość gruntu przeznaczonego pod drogę, szacowana według tych przepisów, jest oderwana od wartości faktycznie poniesionej straty. Nie istnienie uregulowań prawnych dotyczących wyceny dróg, jak widać na podanych przykładach, w niczym nie przeszkadza, aby w rozsądny sposób rozwiązywać problemy pojawiające się w związku z szacowaniem wartości gruntów przejmowanych pod drogi. Odpowiedzi na pytanie o wartość, powinniśmy szukać na rynku.