
Wykup nieruchomości zlokalizowanych w pasie budowy nowych dróg i autostrad wiąże się z koniecznością wykonania operatu szacunkowego oraz obowiązkiem wypłaty odszkodowania na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Zawsze budzi to wiele emocji. Warto wiedzieć, na jakich zasadach dokonuje się tych czynności prawnych.

Wykup nieruchomości pod drogi jest integralną częścią procesu budowy dróg i autostrad. Zakład Usług Inżynierskich APEKS z Gdańska na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przeprowadza tego typu operacje, bazując na doświadczeniu najlepszych specjalistów oraz stosując przy tym najwyższe standardy współpracy z osobami podlegającymi prawu wywłaszczenia. Podstawą obliczenia odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego. Przy czym sposób sporządzenia wyceny określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzanie operatu szacunkowego z 2004 r.

- Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określa rzeczoznawca majątkowy. Jego autorska opinia o wartości nieruchomości sporządzona w formie pisemnej, nazywana jest operatem szacunkowym i stanowi dokument urzędowy. – wyjaśnia inż. geodeta, rzeczoznawca majątkowy Wiesława Chramęga z firmy APEKS Sp. z o.o., zajmująca się regulacją stanów prawnych nieruchomości znajdujących się w pasie inwestycji. – W operacie szacunkowym należy przedstawić sposób dokonania wyceny nieruchomości, ale także cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie na planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych – kontynuuje Wiesława Chramęga.

Podczas szacowania wartości gruntów przejmowanych pod drogi publiczne, zgodnie z §36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów, należy stosować metodę porównawczą. Dlatego tego typu operacje przeprowadzają najlepsi eksperci posiadający znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W metodzie porównawczej eksperci firmy Apeks określają wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Następnie korygują ceny ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniają zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

- Przy sporządzaniu operatu szacunkowego rzeczoznawcę obowiązują standardy zawodowe. Natomiast na sposób prowadzenia wyceny ma wpływ, w jakim celu zostanie ona przygotowana. – dodaje Wiesława Chramęga z firmy APEKS Sp. z o.o.

Według zapisu rozporządzenia Rady Ministrów można stosować dwie generalne zasady szacowania wartości gruntów zajętych pod drogi. W pierwszej metodzie, rzeczoznawca powinien przyjąć ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów zajętych pod drogi publiczne. W przypadku braku znajomości takich cen, można zastosować zasadę drugą, gdzie wartość tych gruntów 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% (zgodnie z §36 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów).

Bardzo ważnym elementem wyceny nieruchomości jest opracowywanie operatów szacunkowych w przypadku sporządzania wyceny dla nieruchomości nie będących przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, na przykład w myśl treści §26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów – dopuszczone jest przyjmowanie cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości, bez wykluczenia rynków zagranicznych.

- Najważniejszym elementem procesu wyceny jest profesjonalne działanie. Wywłaszczenie właścicieli wiąże się z

ogromnymi emocjami spowodowanymi koniecznością zmiany miejsca zamieszkania, niepewnością o swój los czy utratą posiadanej od pokoleń ziemi rodzinnej. Dlatego zatrudniamy wysokiej klasy specjalistów, będących nie tylko fachowcami od sporządzania operatów szacunkowych, ale będących także ekspertami w komunikacji międzyludzkiej. - wyjaśnia Krzysztof Matysik prezes firmy APEKS Sp. z o.o.

Zakład Usług Inżynierskich APEKS