

wym (§ 36 ust. 2 rozporządzenia). W myśl art. 153 ust. 3 *ugn* „podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”. Jako koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Z kolei za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Ponadto zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem § 36 ust. 3 rozporządzenia RM: „w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki, i ich powierzchni powiększony na podstawie badania rynku nieruchomości nie więcej niż o 50%. Norma ta stanowi realizację zasady wynikającej z art. 134 ust. 4 *ugn*, w myśl której, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Szacowanie wartości nieruchomości w takich przypadkach opiera się na dotychczasowym (sprzed zmiany rozporządzenia) sposobie określania wartości nieruchomości drogowych, z tą różnicą, iż powiększenie wartości nieruchomości następuje na podstawie badania rynku nie więcej niż o 50%. Sytuacja ta dotyczy przede wszystkim nieruchomości, których wartość rynkowa jest niższa niż nieruchomości drogowych, co zwykle ma miejsce w przypadku nieruchomości rolnych. Ustalenie stawki procentowej dotyczącej powiększenia wartości nieruchomości będzie należało do rzeczoznawcy majątkowego i będzie wymagało uprzedniego zbadania rynku. Dotychczasowe „sztywne” powiększanie wartości o 50% powodowało sytuacje, w których określona wartość nieruchomości drogowych była rozbieżna od wartości nieruchomości na danym rynku.

W praktyce często występują sytuacje, w których inwestycje drogowe są lokalizowane na podstawie specustawy na terenach, które już w dacie wydania decyzji ZRID były przeznaczone pod inwestycje drogowe (np. przeznaczenie drogowe wynika z planu miejscowego). W takich sytuacjach określa się wartość nieruchomości objętych decyzją ZRID z uwzględnieniem transakcji nieruchomościami drogowymi. Jeżeli nie jest to możliwe (ze względu na sukcesywne zmniejszanie się liczby takich transakcji na rynku), znowelizowane rozporządzenie przewiduje przyjmowanie **przeznaczenia** nieruchomości przeważającego wśród gruntów przyległych.

Cdn.

DR INŻ. ANNA TREMBECKA

(Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie)

Recenzent DR NAUK PRAWNYCH MAGDALENA DURZYŃSKA

Literatura:

- [1] Gdesz M., Trembecka A., 2011: Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi, Wydawnictwo Gall, Katowice;
- [2] Wolanin. M., 2009: Komentarz do ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wyd. C.H. Beck, Warszawa;
- [3] Ministerstwo Infrastruktury, Wybrane zagadnienia dotyczące odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne, Warszawa.

## KTÓRE DANE NIEJAWNE?

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji opublikowało nową wersję (z 21 października, po uzgodnieniach międzyresortowych) rozporządzenia w sprawie rodzajów materiałów geodezyjnych i kartograficznych, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami o ochronie informacji niejawnych.

Zgodnie z jego treścią, identycznie jak w przypadku wersji z 23 sierpnia, ochronie będą podlegały następujące dane przestrzenne:

1. zobrazowania o geometrycznej zdolności rozdzielczej (terenowej odległości próbkowania) 0,5 m lub wyższej wykonane w dowolnym zakresie promieniowania elektromagnetycznego;

Merytoryczne zmiany zasły natomiast w wyjątkach od punktów 1 i 2. Zgodnie z poprzednią wersją rozporządzenia przepisy te nie miały zastosowania w przypadku materiałów geodezyjnych i kartograficznych:

- dla urządzeń służących do nawigacji lotniczej oraz
- dotyczących obiektów położonych w bezpośrednim są-



FOT. GEOPORTAL.GOV.PL

2. materiały powstałe w wyniku skaningu laserowego, jeżeli gęstość punktów zarejestrowanych przez urządzenie skanujące ma wartość 8 punktów na metr kwadratowy lub większą, badaną w obszarze próbkowania 10 m x 10 m;

3. materiały zawierające rysunek, obraz lub rezultaty pomiarów pozwalające na określenie współrzędnych z dokładnością właściwą dla map w skali 1:5000 lub większą;

4. materiały oraz bazy danych zawierające informację opisową lub w postaci znaku graficznego o przeznaczeniu obiektów położonych na terenach zamkniętych, jeżeli informacjom o tych obiektach nadano klauzulę tajności.

siedztwie ogólnodostępnych, naziemnych i wodnych ciągów komunikacyjnych. W nowym projekcie wyjątkami są także materiały: do nawigacji morskiej oraz dotyczące przeszkód lotniczych.

Jak napisano w ocenie skutków regulacji, przepisy w proponowanym kształcie umożliwią szerszy niż dotychczas dostęp do danych przestrzennych oraz ułatwią realizację prac geodezyjnych i kartograficznych przez przedsiębiorców. Akt ten miałby zastąpić dotychczas obowiązujące rozporządzenie z 26 maja 2010 r. w sprawie materiałów geodezyjnych i kartograficznych oznaczanych klauzulą „poufne” (DzU Nr 109, poz. 717).

JK