

Farmer:

Szanowni Państwo,

stenogram z obrad KRiRW

<http://orka.sejm.gov.pl/zapisy8.nsf/0/04577FAA141B5009C12582B20033B53D/%24File/0319608.pdf>

potwierdza, że podano informację, jakoby ceny gruntów przejmowanych pod drogi krajowe wynosiły "mniej więcej – w zależności od regionu kraju – od 10 do 40 zł za m<sup>2</sup>, czyli hektar byłby wyceniony od 10 tys. zł do 40 tys. zł."

Ponownie proszę więc o uściślenie:

- jaka jest cena płacona średnio za wywłaszczony hektar? Za jaki okres została wyliczona?

Ponadto: ile ha wywłaszczono w ubiegłym roku? Ile spraw aktualnie znajduje się w sądzie?

Krzysztof Nalewajko

Biuro Dyrektora Generalnego

Kierownik Zespołu Obsługi Medialnej

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad:

GDDKiA przejmuje nieruchomości o przeznaczeniu rolnym pod drogi płacąc kwoty odszkodowań na poziomie średnio od 10 – 40 zł/m<sup>2</sup> co oznacza kwotę od 100.000 zł – 400.000 zł/ha. – opracowanie na podstawie danych z 2017 roku, 2016 i 2015 roku – w zależności od czasu prowadzonych inwestycji drogowych.

Z informacji uzyskanych z poszczególnych Oddziałów GDDKiA wynika, iż średnie ceny gruntów rolnych przejmowanych pod drogi krajowe w

poszczególnych województwach kształtują się na poziomie od ok 10 - 40 zł/m<sup>2</sup> gruntu – uzyskane dane zostały opracowane w oparciu o operaty szacunkowe zawierające wyceny nieruchomości o przeznaczeniu rolnym.

Kwota 40.000 zł za ha gruntu rolnego (słownie: czterdzieści tysięcy złotych) jest przybliżoną średnią ceną hektara gruntów rolnych ustaloną przez GUS (Główny Urząd Statystyczny) (40.000 zł/ha to 4 zł/m<sup>2</sup>).

Na podstawie danych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR) – z danych z portalu agropolska.pl wynika, że: „przeciętna stawka dobrych gruntów (klasy I, II, IIIa) wynosiła 51,696 zł/ha, średnich (klasy IIIb, IV) 40.826 zł/ha, zaś słabych (klasy V, VI) 28,049 zł/ha.”

Rozbieżności w zakresie wartości gruntów rolnych według danych GDDKiA (kształtujących się na poziomie 10 - 40 zł/m<sup>2</sup> w zależności od województwa) w stosunku do wartości gruntów rolnych na podstawie danych udostępnionych na oficjalnych stronach internetowych GUS, ARiMR oraz KOWR (kształtujących się na poziomie 3 - 7 zł/m<sup>2</sup>) wynikają z następujących przyczyn:

- 1) Wartość gruntu rolnego określona przez GUS, ARiMR oraz KOWR dotyczy wartości hektara gruntu rolnego, stąd wyliczona średnia wartość m<sup>2</sup> gruntu rolnego kształtuje się na poziomie 3 – 7 zł/m<sup>2</sup>, gdyż podmioty te posiadają dane związane z cenami gruntów kupowanych w hektarach jako jednostce powierzchni, natomiast dane posiadane przez GDDKiA dotyczą sytuacji nabywania nieruchomości o najczęściej dużo mniejszej niż hektar powierzchni – zwykle od kilku do kilkuset m<sup>2</sup>. Wartość m<sup>2</sup> gruntu rolnego dla mniejszej powierzchni gruntu rolnego (np. kilkudziesięciu m<sup>2</sup>) jest zwykle większa niż proporcjonalna wartość m<sup>2</sup> gruntu o takim samym przeznaczeniu dla większej powierzchni

gruntu (np. kilku hektarów).

2) Wartość gruntu rolnego na potrzeby ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na cele realizacji inwestycji drogowych określają rzeczoznawcy majątkowi w formie operatu szacunkowego w oparciu o posiadane bazy cenowe nieruchomości oraz stosując tzn. „zasadę korzyści” wynikającą z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 121, z późn. zm.).

Zasada korzyści przewiduje, iż wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości zaś jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy, zobowiązany jest objąć badaniem transakcje dotyczące nieruchomości, których sposób użytkowania odpowiada sposobowi użytkowania określonymu w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Mając na uwadze, iż wartość gruntu rolnego (R/Ps/Ls) jest na ogół mniejsza niż wartość gruntu o przeznaczeniu drogowym (Tp/dr), stosując zasadę korzyści rzeczoznawca majątkowy określa wartość gruntu rolnego na poziomie wartości gruntu o przeznaczeniu drogowym, co oznacza niekiedy kilkukrotną (nawet dziesięciokrotną) wyższą wartość m<sup>2</sup> gruntu rolnego w sytuacji, gdy jest on przejmowany na cele realizacji inwestycji drogowej.

Właściciele nieruchomości o przeznaczeniu rolnym przejmowanych na cele realizacji inwestycji drogowych uzyskują odszkodowania ustalone przez wojewodów w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w wysokości niekiedy kilkukrotnie przewyższającej możliwe do uzyskania ceny tych nieruchomości w obrocie wolnorynkowym, więc ewentualne skargi rolników na wysokość przyznawanych im odszkodowań za nieruchomości rolne przejmowane pod drogi (których wartość na potrzeby ustalenia odszkodowania określana jest jak wartość nieruchomości przejmowanych pod drogi) GDDKiA uznaje zwykle za nieuzasadnione.

GDDKiA nie prowadzi zestawień gruntów rolnych nabywanych pod drogi krajowe, ani nie prowadzi zestawień, jaka powierzchnia tych gruntów stanowi własność rolników, a jaka osób nie posiadających statusu rolnika. Nie prowadzimy również ilościowych zestawień przypadków wystąpienia przez właścicieli nieruchomości rolnych na drogę sądową, gdyż każda tego typu sprawa ma charakter indywidualny.