



ZESPÓŁ DS. NIERUCHOMOŚCI

SZACUNKOWE KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

W Y T Y C Z N E

WERSJA: 2.0

LIPIEC 2021 R.

A. Zasady ogólne.

1. Dla każdego zadania inwestycyjnego, na każdym etapie inwestycji Oddział zobowiązany jest posiadać aktualną informację o kosztach nabycia nieruchomości.
2. Oszacowanie kosztów nabycia nieruchomości na zadaniach inwestycyjnych prowadzonych przez GDDKiA opracowuje się na każdym etapie inwestycji, odrębnie dla każdego odcinka inwestycyjnego. W przypadku, gdy analizowane są warianty inwestycji i nie dokonano wyboru ostatecznego wariantu, oszacowanie przygotowuje się dla każdego wariantu odcinka inwestycyjnego.
3. Oszacowania dokonuje się w formie szacunkowego kosztu nabycia nieruchomości (dalej: SKNN), którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Wytycznych.
4. SKNN powinien zostać sporządzony przez Projektanta albo przez Wydział Nieruchomości, po uzyskaniu niezbędnych informacji od właściwych komórek organizacyjnych Oddziału, w szczególności w zakresie parametrów odcinka. Obowiązek sporządzenia SKNN przez Projektanta powinien wynikać z dokumentacji kontraktowej zadania.
5. SKNN może zostać opracowany na podstawie zewnętrznego opracowania zleconego przez Oddział (np. zbiorczej analizy kosztów, mapy cenności gruntów). Zakres merytoryczny opracowania zdefiniowany na potrzeby zamówienia wymaga akceptacji Zespołu ds. Nieruchomości.
6. SKNN jest opracowywany każdorazowo przed posiedzeniem ZOPI i KOPI.
7. SKNN jest opracowywany każdorazowo w przypadku, gdy Oddział występuje z wnioskiem o uzgodnienie Programu Inwestycji lub Aneksu do Programu Inwestycji.
8. SKNN stanowi załącznik do:
 - a. projektu Programu Inwestycji/Aneksu do Programu Inwestycji przekazywanego do uzgodnienia Centrali;
 - b. dokumentacji przekazywanej na posiedzenie ZOPI/KOPI.
9. Dane zawarte w dokumentacji projektowej, w tym w szczególności w Analizie Wielokryterialnej, HRF oraz Zbiorczym Zestawieniu Kosztów powinny być tożsame z danymi zawartymi w SKNN. W przypadku różnic właściwy Oddział dokonuje analizy wiarygodności założeń przyjętych przez Projektanta w dokumentacji oraz danych wykorzystanych w dokumentacji i – w wyniku tej oceny – dostosowuje dokumentację do SKNN lub opracowuje nową wersję SKNN.

10. SKNN prezentowany na posiedzeniu ZOPI i KOPI powinien być zgodny z treścią ZZK oraz całą dokumentacją zadania. Niezgodności w tym zakresie należy korygować przed posiedzeniem ZOPI lub KOPI w uzgodnieniu z Wydziałem Nieruchomości Oddziału i Zespołem ds. Nieruchomości.
11. SKNN zatwierdza Naczelnik Wydziału Nieruchomości w Oddziale lub jego zastępca.
12. SKNN akceptuje Zespół ds. Nieruchomości.
13. W przypadku posiedzeń KOPI, akceptacja SKNN jest warunkiem niezbędnym do wyrażenia przez Zespół ds. Nieruchomości zgody na organizację posiedzenia KOPI. Akceptacja nie jest wymagana, gdy na datę posiedzenia SKNN jest aktualny.
14. SKNN jest aktualny przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, a po tym czasie podlega aktualizacji w zakresie poziomu cen. W przypadku, gdy poziom cen się nie zmienił, naczelnik Wydziału Nieruchomości potwierdza aktualność SKNN na kolejne 6 miesięcy. Potwierdzenie wymaga akceptacji Zespołu ds. Nieruchomości.
15. SKNN podlega aktualizacji każdorazowo, gdy nastąpiła zmiana etapu inwestycji (aktualizacja poziomu szczegółowości) oraz gdy nastąpiła zmiana zakresu rzeczowego inwestycji (aktualizacja zakresu).
16. Aktualizacje sporządza się na druku SKNN. Aktualizacje zatwierdza Naczelnik Wydziału Nieruchomości w Oddziale lub jego zastępca.
17. Aktualizację SKNN akceptuje Zespół ds. Nieruchomości po przedstawieniu dotychczasowego SKNN oraz szczegółowego uzasadnienia zmian w kwestii zakresu rzeczowego zadania oraz założeń cenowych.
18. Jako uzasadnienie wzrostu kosztów należy wskazać realne powody takiego wzrostu – zmianę uwarunkowań projektowych, zmianę poziomu cen, doprecyzowanie elementów projektu, które wcześniej nie były uwzględnione.
19. W przypadku przedstawiania Aneksu do PI należy przedstawić poprzednio zaakceptowany SKNN oraz nowy SKNN (aktualizację) opracowany na aktualną datę.
20. W celu ułatwienia przygotowywania SKNN, ZN może opracowywać i publikować w Intranecie narzędzia informatyczne/aplikacje służące do opracowywania lub wspomagające opracowywanie SKNN.

B. Zawartość SKNN.

21. W SKNN należy wskazać:
 - a. Nazwę zadania inwestycyjnego.
 - b. Aktualny etap przygotowania lub realizacji dokumentacji projektowej dla tej inwestycji np. etap: przed STEŚ, STEŚ, KP/STEŚ-R, uzyskanie decyzji ZRID, postępowanie o ustalenie odszkodowania.
 - c. Dane w zakresie całkowitego obszaru objętego liniami rozgraniczającymi.
 - d. Obszar objęty liniami rozgraniczającymi przejmowany za odszkodowaniem.
 - e. Dane w zakresie oszacowanej powierzchni terenów nabywanych za odszkodowaniem: o przeznaczeniu rolnym, leśnym (z wyłączeniem powierzchni gruntów Lasów Państwowych, które są nabywane nieodpłatnie), budowlanym, usługowym, przemysłowym, drogowym, założonych do wyliczeń stawkach cenowych za m² gruntu o określonym przeznaczeniu.

- f. Liczbę budynków kolidujących z inwestycją z podziałem na budynki mieszkalne i gospodarcze wraz z założeniami cenowymi.
- g. Liczbę obiektów o dużej wartości kolidujących z inwestycją z informacją o ich rodzaju (np. stacja paliw, obiekt przemysłowy) oraz szacowanych kosztach ich przejęcia.
- h. Dodatki związane z wydaniem nieruchomości oraz przeprowadzką, tj.:
 - i. za wydanie nieruchomości (5%) należy całą kwotę oszacowania powiększyć dodatkowo o 5% jej wartości tytułem przyznania bonusu należnego w związku z terminowym wydaniem nieruchomości,
 - ii. 10.000 zł (przeprowadzka) - należy dla każdego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego uwzględnić dodatek w wysokości 10.000 zł z tytułu przejęcia takiego obiektu,
- i. Inne koszty nabycia nieruchomości - należy wskazać jako sumę kwot przewidzianych na wydatki związane w szczególności z: ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanych z ich czasowym zajęciem, wykupem nieruchomości resztujących, lokalami zastępczymi, operatami szacunkowymi, nieruchomości na odtworzenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych, służebności gruntowe. Katalog kosztów innych związanych z nabywaniem nieruchomości jest katalogiem otwartym i należy w nim wskazać koszty jakie Projektant/Oddział przewiduje w zakresie nabywania nieruchomości, które nie zostały wskazane w innym miejscu SKNN z informacją co się na nie składa (np. wartość pozostałych obiektów budowlanych innych niż budynki, lub nasadzenia roślinne).
- j. Źródła danych o założeniach cenowych – źródłem mogą być w szczególności: ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, wysokość odszkodowań ustalona przez organy administracji publicznej dotycząca poprzednich inwestycji, posiadane przez Oddział operaty szacunkowe dotyczące tożsamyh rodzajowo nieruchomości, zlecone przez Oddział operaty szacunkowe oraz opracowania zewnętrzne, o których mowa w pkt 4.
Należy wskazać wszelkie źródła danych, z których pozyskane zostały informacje o założeniach cenowych stanowiących podstawy wyliczeń (stawki cenowe).
- k. Rok / lata z jakich pochodzą założenia cenowe wskazane w SKNN. Należy wskazać z jakiego okresu czasu pochodzą dane stanowiące podstawę wyliczeń.
- l. Datę sporządzenia SKNN, dane osoby sporządzającej oraz osoby zatwierdzającej.
- m. SKNN powinien być podpisany przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości w Oddziale lub jego zastępcę.

C. Zasady szacowania kosztów.

- 22. Przy oszacowaniu powierzchni całkowitej zadania należy wziąć pod uwagę przewidywaną długość trasy, szerokość pasa drogowego wskazanego w PI, dodatkową rezerwę terenu pod planowane węzły drogowe, MOPY inne obiekty służące zarządzaniu drogą. Dane w zakresie całkowitego obszaru objętego liniami rozgraniczającymi powinny zostać ustalone w oparciu o informacje wynikające z

dokumentacji dla tej inwestycji lub z założeń przyjętych przez Oddział na podstawie doświadczeń z innych zadań inwestycyjnych.

23. Obszar objęty liniami rozgraniczającymi przejmowany za odszkodowaniem powinien zostać oszacowany na podstawie dokumentacji projektowej, w oparciu o informacje posiadane przez Projektanta i Oddział na danym etapie inwestycji. W przypadku gdy wczesny etap inwestycji nie pozwala na ustalenie ostatecznych parametrów inwestycji, określenie obszaru inwestycji objętego liniami rozgraniczającymi za odszkodowaniem powinien zostać ustalony na podstawie doświadczeń z innych zadań inwestycyjnych.
24. Bez odszkodowania przejmowane są tereny będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, MON, KOWR (zasób nieruchomości rolnych Skarbu Państwa), a także te tereny jednostek samorządu terytorialnego, co do których istnieje uprawdopodobnienie, że jest rzeknie się za nie odszkodowania – wymagana jest uchwała intencyjna.
25. Przy określeniu wartości nieruchomości należy wziąć pod uwagę przepisy określające specyfikę wyceny nieruchomości pod drogi publiczne, w szczególności należy uwzględnić zasadę korzyści. Zakłada ona, że wysokość odszkodowania powinna być oparta na wartości nieruchomości określonej z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, chyba że wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem przeznaczenia pod inwestycję drogową byłaby większa. W drugim przypadku wartość nieruchomości, i w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być oparte na bardziej korzystnym dla właściciela nieruchomości przeznaczeniu drogowym.
26. W myśl art. 134 ust. 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Powyższe oznacza, że dla jednorodnych grup nieruchomości należy określić średnią wartość gruntu według przeznaczenia dotychczasowego (np. rolnego, leśnego, usługowego) oraz średnią wartość dla przeznaczenia wynikającego z celu wyłączenia (drogowego) i na potrzeby ustalenia kosztów nabycia nieruchomości przyjąć do dalszych obliczeń większą z tych wartości.
27. Średnią wartość gruntów o przeznaczeniu zgodnym z celem wyłączenia (drogowych) należy określić na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu drogowym oraz nieruchomości o innym przeznaczeniu, jeżeli nieruchomości te zostały nabyte w celu realizacji inwestycji drogowych. Dopuszcza się określania średniej wartości gruntów zgodnej z celem wyłączenia na podstawie wysokości odszkodowań administracyjnych. W przypadku braku na badanym rynku transakcji nabywanych pod drogi przyjmuje się, zgodnie z § 36.4 rozporządzenia, przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. Natomiast jeżeli wśród nieruchomości przeważających wśród gruntów przyległych przeważa przeznaczenie np. rolne, a jednocześnie wartość tych gruntów jest niższa od nieruchomości drogowych, należy rozważyć zwiększenie wartości na podstawie § 36.3 rozporządzenia, nie więcej niż o 50%.

28. Poziom stawek cenowych należy przyjąć z daty najbliższej dacie sporządzania SKNN. Powinny one być w miarę możliwości aktualne - z roku w którym następuje oszacowanie lub z roku poprzedniego.
29. Stawki cenowe przyjmowane do wyliczeń należy zaokrąglać do pełnych złotych.

ZAŁĄCZNIK nr 1. Wzór Szacunkowego kosztu nabycia nieruchomości

	Oddział GDDKiA:	Nazwa odcinka inwestycyjnego:		Wariant:	Etap inwestycji:
	Całkowita powierzchnia odcinka inwestycyjnego:				
	Powierzchnia odcinka inwestycyjnego przejmowana za odszkodowaniem:				
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu rolnym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu rolnym z uwzględnieniem zasady korzyści		Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu rolnym	
1					
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu leśnym przejmowanych za odszkodowaniem (las prywatne)	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu leśnym (las prywatne) z uwzględnieniem zasady korzyści		Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu leśnym (las prywatne)	
2					
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe		Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe	
3					
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu usługowym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu usługowym		Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu usługowym	
4					
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu przemysłowym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu przemysłowym		Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu przemysłowym	
5					
	Powierzchnia gruntów o przeznaczeniu drogowym przejmowanych za odszkodowaniem	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² gruntu o przeznaczeniu drogowym	Zakładana do wycień przewidywana wartość m ² nawierzchni drogowej	Łączna wartość gruntu o przeznaczeniu drogowym uwzględniająca wartość nawierzchni drogowej	
6					
	Liczba budynków mieszkalnych do wyburzenia	Zakładana do wycień przewidywana wartość budynku mieszkalnego		Łączna wartość budynków mieszkalnych	
7					
	Liczba budynków gospodarczych do wyburzenia	Zakładana do wycień przewidywana wartość budynku gospodarczego		Łączna wartość budynków gospodarczych	
8					
	Liczba obiektów o znacznej wartości	Wyszczególnienie obiektów o znacznej wartości, np. stacje paliw, obiekty przemysłowe, duże obiekty usługowe, duże plantacje kultur wieloletnich ze wskazaniem ich wartości		Łączna wartość obiektów o znacznej wartości	
		Rodzaj obiektu o znacznej wartości	Wartość obiektu o znacznej wartości		
9					
10	Suma: (poz. 1 – 9)				
11	Dodatek 5% łącznej wartości nieruchomości z tytułu ich terminowego wydania (Należy wliczyć 5% od wartości z poz. 10)				
12	Dodatek 10.000 zł z tytułu wydania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. (Iloczyn liczby budynków mieszkalnych do wyburzenia i kwoty 10.000 zł)				
13	Inne koszty związane z nabyciem nieruchomości. np. ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, resztówki, lokale zastępcze, służebności, grunty na odtworzenie ROD, operaty szacunkowe.				
14	Szacunkowy koszt nabycia nieruchomości na odcinku inwestycyjnym (poz. 10 – 13)				
15	Źródła danych do założeń cenowych w SKNN: (Należy określić źródło danych pn. projekt budowlany, operaty szacunkowe z innych inwestycji, etc.)				
16	Dane do SKNN pochodzą z roku / lat:				
	Data sporządzenia SKNN	Osoba sporządzająca SKNN		Osoba zatwierdzająca SKNN	
17					