

# Określanie wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej



Krzysztof Butryn

*mgr inż., AGH Akademia Górniczo-Hutnicza, Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Katedra Geomatyki, kbutryn@agh.edu.pl*

Elżbieta Jasińska

*dr inż., AGH Akademia Górniczo-Hutnicza, Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Katedra Geomatyki, jasińska@agh.edu.pl*

## SŁOWA KLUCZOWE:

mienie zabużańskie  
wycena nieruchomości  
operat szacunkowy

## STRESZCZENIE

Przedmiotem artykułu jest problematyka określania wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa Polskiego. Określanie wartości tzw. mienia zabużańskiego stanowi ciekawy element polskiego ustawodawstwa oraz praktyki w zakresie gospodarki nieruchomościami. Artykuł przedstawia w sposób przeglądowy aspekty teoretyczne, prawne oraz praktyczne określania wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Przedstawiono w nim genezę tego problemu, syntetycznie scharakteryzowano regulacje prawne kształtujące zasady wyceny. Ostatnia część publikacji prezentuje wybraną nieruchomość gruntową niezabudowaną pozostawioną w mieście Stolin, na terenie obecnej Białorusi i uproszczoną procedurę szacowania jej wartości rynkowej.

## KEY WORDS:

Bug River property  
real estate valuation  
appraisal report

## SUMMARY

### **Determining the Value of Property Abandoned beyond the Present Borders of the Republic of Poland**

The paper discusses the issue of determining the value of property abandoned beyond the present borders of the Polish state. Determining the value of the so-called Bug River property is an interesting element of Polish legislation and practice in the field of real estate management. The article presents the theoretical, legal and practical aspects of the issue. It shows the genesis of the problem and the characteristics of regulations affecting the valuation principles. The last part of the publication presents a selected undeveloped land property left behind in Stolin, now in Belarus, and a simplified procedure for estimating its market value.

## 1. Wprowadzenie

Spośród celów, dla których rzeczoznawcy majątkowi sporządzają operaty szacunkowe, w sposób szczególny wyróżnia się jeden z nich – wycena nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, czyli tzw. *mienia zabużańskiego*, dokonywanej na potrzeby wypłaty odszkodowania (rekompensaty) lub zaliczenia wartości nieruchomości na poczet m.in. opłat za użytkowanie wieczyste. Wycena ta różni się od wycen sporządzanych dla innych celów, przede wszystkim datą, na którą ustala się stan zagospodarowania oraz stanem prawny nieruchomości. Czynnikiem ją wyróżniającym jest również fakt, iż ze względu na lokalizację wycenianej nieruchomości na terytorium obcego państwa, nie dokonuje się wizji lokalnej (*Krajowy Standard ..., 2007*).

O aktualności i randze przedstawionego problemu niech świadczy fakt wysokości rekompensat, które są wypłacane. W styczniu 2017 r. była to kwota blisko dwudziestu dwóch tysięcy złotych, na którą składa się ponad 270 złożonych wniosków. W samym roku 2016 wartość odszkodowań przekroczyła 350 milionów złotych (4108 rekompensat). Fundusz na wypłaty zobowiązań wspomagany jest z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych, która odgrywa istotną rolę w utrzymaniu Funduszu Rekompensacyjnego (Jasińska, Preweda, 2012, s. 32). Kwota odszkodowania, stanowi 20% wartości nieruchomości i rzadko dorównuje analogicznej wartości nieruchomości w Polsce (Tab. 1), chociaż fakt samego ekwiwalentu w postaci finansowej należy traktować jako sukces (Łaski, 2002, s. 59). Warto w tym miejscu zaznaczyć, że postępowania te powinny już dawno zostać zakończone i dalsze wnioski nie powinny napływać, skoro dotychczas majątków opuszczonych w latach 40-tych poprzedniego wieku.

## 2. Tło historyczne zagadnienia

Po porozumieniu polsko-radzieckim z dnia 27 lipca 1944 roku, zostały zawarte trzy tzw. umowy republikańskie w postaci układów pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego, a Socjalistycznymi Republikami Radzieckimi (Czerniakiewicz, Czerniakiewicz, 2005, s. 35-37): Ukrainy – umowa z dnia 9 września 1944 roku, Białorusi – umowa z dnia 9 września 1944 roku oraz Republiką Litewską – umowa z dnia 22 września 1944 roku, a także „*Umowa między Tymczasowym Rządem Jedności Narodowej RP a rządem ZSRR o prawie zmiany obywatelstwa radzieckiego osób narodowości polskiej i żydowskiej, mieszkających w ZSRR i ich ewakuacji do Polski i o prawie zmiany obywatelstwa polskiego osób narodowości rosyjskiej, ukraińskiej, białoruskiej, rusińskiej i litewskiej mieszkających w Polsce i ich ewakuacji do ZSRR*” z 6 lipca 1945 roku, które zostały zawarte jeszcze przed formalnym określeniem przebiegu nowej granicy z 16 sierpnia 1945 roku (Umowa, 1947). Głównymi postanowieniami umów republikańskich były ustalenia dotyczące ewakuacji obywateli polskich – narodowości polskiej i żydowskiej, z terenów republik radzieckich oraz ewakuacji ludności narodowości rosyjskiej, ukraińskiej, białoruskiej, rusińskiej i litewskiej zamieszkującej terytorium Polski. Umowy republikańskie, co do treści i formy, były bardzo zbliżone do siebie. Różniły się zasadniczo nazwami poszczególnych republik oraz terminami rejestracji oraz ewakuacji ludności.

Najważniejszym zapisem, na podstawie m.in. którego w późniejszych latach Państwo Polskie oparło ustawodawstwo w kwestii odszkodowań za pozostawione mienie, była treść punktu 5 art. 3 (Układ, 1945), która stanowiła, iż: „*strony układające się zobowiązują się, że dobytek pozostawiony na miejscu przez ewakuujących się będzie specjalnie opisany. Opisu dokonują Pełnomoc-*

*nicy i Przedstawiciele Stron wspólnie.*”, oraz punktu 6 art. 3, zgodnie z którym: „*wartość pozostawionego po ewakuacji dobyteku ruchomego, a również i pozostawionych nieruchomości, zwraca się ewakuowanym według ubezpieczeniowej oceny zgodnie z ustawami obowiązującymi w Państwie Polskim [...], z uwzględnieniem różnicy w treści umowy między Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego, a rządem Litewskiej Socjalistycznej Republiki Radzieckiej, dotyczącej wyłączenia z uwzględniania w opisach pozostawionych ziem [...] z wyjątkiem ziemi [...]*”.

Jedyną istotną różnicą, wynikającą z ustroju państwa, było niezaliczanie na poczet odszkodowania nieruchomości gruntowych pozostawionych na terenie Litewskiej Socjalistycznej Republiki Radzieckiej (Układ, 1945), gdzie ziemia była wyłączona z obrotu (własność państwa), a przedmiotem własności mieszkańców były jedynie budynki. Reasumując, tzw. *umowy republikańskie* regulowały podstawowe kwestie formalne dotyczące przesiedlanych osób oraz ich mienia. Zawierały ustalenia w przedmiocie pozbawienia ewakuowanych osób prawa własności nieruchomości, niektórych ruchomości, precyzując ponadto katalog rzeczy mogących podlegać wywiezieniu, jak i wyłączonych spod tego uprawnienia. Umowy te ustalały zasady wypłat zwrotów wartości pozostawionych nieruchomości w państwie przyjmującym osoby przesiedlane oraz stały się podstawą określenia w ustawodawstwie Państwa Polskiego zasad oraz warunków wypłaty rekompensat z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Bieniek, 2006, s. 171-175).

## 3. Uwarunkowania formalnoprawne

W okresie powojennym, aż do momentu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, ustawodawstwo polskie podejmowało wiele prób uregulowania kwestii wynikających z umów republikańskich (Młynarska-Sobaczewska, 2010, s. 58-59). Jednak z uwagi na częsty brak spójności kolejnych propozycji ustaw oraz innych przepisów, dopiero ustawa o gospodarce nieruchomościami, a precyzyjniej dział VII, rozdział 1 – przepisy przejściowe, art. 212 (Ustawa, 1997), dostarczyła podstawy prawnej do realizacji roszczeń.

Przepisem prawnym, który uruchomił w praktyce realizację roszczeń jest ustawa z dnia 8 lipca 2005 roku o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, która weszła w życie dnia 7 października 2005 roku (obecnie Dz. U. z 2014 r. poz. 1090, Dz. U. z 2016 r. poz. 585). Ustawa ta, określiła zasady realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 roku. Jednym z pierwszych ustaleń ustawy było rozszerzenie sfery uprawnionych do odszkodowania do osób „*które na skutek innych okoliczności związanych z wojną rozpoczętą w 1939 roku były zmuszone opuścić byłe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.*” (art. 1 ust. 2 ustawy 2005).

Osoby ubiegające się o prawo do rekompensaty składają wniosek o potwierdzenie swojego prawa do nieruchomości, a rozpatrywanie wniosków odbywa się w trybie administracyjnym, który pozostaje w gestii odpowiednich wojewodów. Prawo do rekompensaty potwierdza w drodze decyzji wojewoda. Według art. 6 ustawy do ww. wniosku osoba ubiegająca się o prawo do rekompensaty dołącza dowody, które świadczą m.in. o pozostawieniu nieru-

TABELA 1. WSPÓŁCZYNNIKI OKREŚLAJĄCE RÓŻNICE W POZIOMIE ROZWOJU GOSPODARCZEGO

LP.	WOJEWÓDZTWO/MIASTO DAWNE	WOJEWÓDZTWO/MIASTO OBECNE	WSPÓŁCZYNNIK
1.	woj. lwowskie	woj. podkarpackie	1,00
2.	woj. tarnopolskie	woj. małopolskie	0,67
		woj. podkarpackie	0,74
3.	woj. stanisławowskie	woj. małopolskie	0,74
		woj. podkarpackie	0,84
4.	woj. wołyńskie	woj. lubelskie	0,84
		woj. świętokrzyskie	1,02
5.	woj. poleskie	woj. podlaskie	0,71
6.	woj. wileńskie	woj. podlaskie	0,64
		woj. mazowieckie	0,41
7.	woj. nowogrodzkie	woj. podlaskie	0,80
		woj. mazowieckie	0,52
8.	woj. białostockie	woj. podlaskie	1,00
9.	miasto Lwów	miasto Kraków	1,00
10.	miasto Wilno	miasto Lublin	1,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Ustawa, 2005).

choomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, o rodzaju i powierzchni tej nieruchomości oraz posiadaniu obywatelstwa polskiego w dniu 1 września 1939 roku. W przypadku braku dokumentów potwierdzających fakt pozostawienia mienia poza granicami państwa, dopuszczono dowód w postaci oświadczenia dwóch świadków, którzy zamieszkiwali w miejscowości, w której położona była pozostawiona nieruchomość, bądź miejscowości sąsiedniej i nie byli osobami bliskimi właścicielowi lub innej osobie uprawnionej do rekompensaty.

Wprowadzono dwuetapowy system potwierdzenia uprawnienia polegający na wstępnym potwierdzeniu uprawnienia w formie postanowienia bez konieczności wcześniejszego dołączania operatu szacunkowego. Operat wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę mógł być przedstawiony w momencie pozytywnego rozpatrzenia wniosku pod kątem spełnienia wymogów formalnych. W art. 13 ustawy określono sposoby realizacji uprawnienia do odszkodowania. Oprócz sposobów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, wprowadzono możliwość opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przysługującego osobie uprawnionej w prawo własności. Zasadniczą różnicą, która wprowadziła ustawa z dnia 8 lipca 2005 roku, była możliwość realizacji uprawnienia w formie pieniężnego świadczenia do wysokości 20% wartości pozostawionych nieruchomości.

Art. 11. 1. ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku stwierdza, iż wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych, położonych na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia

się przeciętne ceny transakcyjne za nieruchomości podobne, zbywane w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, położonej na obszarze województwa lub miasta wydzielonego, z uwzględnieniem współczynników określających różnice w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw/miast w okresie przed rokiem 1939 (Tab. 1).

W przypadku braku danych rynkowych pozwalających na określenie wartości rynkowych, przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków określa się ich wartość odtworzeniową.

#### 4. Określenie wartości wybranej nieruchomości

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa, która na dzień pozostawienia znajdowała się w mieście Stolin, gmina Stolin, powiat stoliński, województwo poleskie. Województwo poleskie w okresie II Rzeczypospolitej utworzone zostało w dniu 19 lutego 1921 roku z siedzibą w Pińsku. Znajdowało się ono we wschodniej części II Rzeczypospolitej. Stolicą województwa od drugiej połowy 1921 roku zostało miasto Brześć nad Bugiem (miasto mianowane na stolicę po pożarze dotychczasowej stolicy – miasta Pińska). Województwo poleskie istniało do roku 1939. Poniżej zamieszczono mapę podziału administracyjnego II Rzeczypospolitej, według stanu na rok 1930, z wyszczególnieniem lokalizacji miasta Stolin (Rys. 1).

W oparciu o zgromadzoną dla przedmiotowej nieruchomości dokumentację świadczącą o jej pozostawieniu poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności postanowienie Wojewody Mazowieckiego nr 2628/2010 z dnia 21 grudnia 2010 roku oraz wyciąg z planu działki nr 5 usta-

RYSUNEK 1. LOKALIZACJA MIASTA STOLIN NA MAPIE  
II RZECZPOSPOLITEJ - STAN NA ROK 1930



Źródło: Opracowanie graficzne Jarosław Szczurek na podstawie mapy z portalu „Wołyń naszych przodków”.

lono, iż pozostawiona nieruchomość gruntowa zlokalizowana była przy ulicy Kościuszki w mieście Stolin, powiat stoliński, i obejmowała działkę gruntu oznaczoną numerem 5 o powierzchni 0,1499 hektara. Na podstawie w/w dokumentacji stwierdzono ponadto, iż dla nieruchomości wydany był projekt budowy domu mieszkalnego i budynku gospodarczego konstrukcji drewnianej.

Jednakże postanowieniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2011 roku (znak: SPN.VIII.IP.7725696/05) odmówiono uzupełnienia kwestii dotyczącej stanu przedmiotowej nieruchomości – nie uwzględniono budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. Według przytoczonego postanowienia, złożone dowody potwierdzające fakt lokalizacji na nieruchomości budynku mieszkalnego wraz z budynkiem gospodarczym, a dokładniej „projekt na budowę domu mieszkalnego i budynku gospodarczego w m. Stolinie przy ul. Kościuszki”, zdjęcie domu oraz oświadczenie osoby uprawnionej do odškodowania, nie stanowiły jednoznacznie o występowaniu zabudowy w dacie opuszczenia nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, dla potrzeb określenia wartości nieruchomości przyjęto, iż stanowiła ona grunt niezabudowany z potencjalną możliwością jego zabudowy określoną w wydanym projekcie budowy. Co istotne, postanowieniem nr 2628 z dnia 21 grudnia 2010 roku. Wojewoda Mazowiecki potwierdził, iż wnioskujący spadkobiercy posiadają prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości przez jej właściciela.

Ustawa (2005) ta stanowi (art. 7.1. podpunkt 3), iż w postanowieniu wojewoda wzywa wnioskodawcę do „dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 5 ust. 1, operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym została określona wartość nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej”. Zapis ten stanowi formalne umocowanie roli rzeczoznawcy majątkowego w procesie realizacji prawa do rekompensaty za mienie zabużańskie.

Zgodnie z powyższym określona zostanie wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 1499 m<sup>2</sup>. Jako rynek lokalny przyjęto obszar położony na terenie obecnej RP – terytorium województwa

TABELA 2. INFORMACJE RYNKOWE O NIERUCHOMOŚCIACH PODOBNYCH DO WYCENIANEJ

LP.	DATA TRANSAKCJI	LOKALIZACJA	UZBROJENIE DZIAŁKI	DROGA DOJAZDOWA OPIS	POW.	CENA TRANS. [ZŁ]	CENA ZA
					DZIAŁKI		1m <sup>2</sup> DZIAŁKI
					[m <sup>2</sup> ]		[zł/m <sup>2</sup> ]
1.	XII 2015	Sadowa	E, po drugiej stronie ul. G	publiczna - gruntowa	1 012	83 000	82,02
2.	VIII 2015	Fieldorfa/Grottgera	W, E, w pobliżu G, T	publiczna - gruntowa/ utwardzona żwirem	601	57 000	94,84
3.	VII 2015	Drohiczyńska	E, w głównej ul. pełne	wewnętrzna - gruntowa	774	59 000	76,23
4.	IV 2015	Miłkowskiego	E, W w pobliżu G	publiczna - gruntowa	1 250	92 000	73,60
5.	II 2015	Drohiczyńska	E, w głównej ul. pełne	wewnętrzna - gruntowa	820	59 000	71,95
6.	XII 2014	Fieldorfa	W, E	publiczna - gruntowa	1 450	125 000	86,21
7.	XII 2014	Ogrodowa	E, blisko W, G, T	publiczna-gruntowa/ utwardzona żwirem	865	86 000	99,42
8.	X 2014	Jabłonowska	E, w pobliżu W	wewnętrzna - gruntowa	755	50 000	66,23
9.	VIII 2014	Grottgera	W, E, G, T	publiczna - utwardzona żwirem	1 100	105 000	95,45
10.	V 2014	Miłkowskiego	E, W, w pobliżu G	publiczna - gruntowa	955	76 400	80,00
11.	III 2014	Drohiczyńska	E, w głównej ul. pełne	wewnętrzna - gruntowa	1 149	80 000	69,63

Źródło: opracowanie własne.

podlaskiego. Na podstawie analiz rynku z tego obszaru stwierdzono, iż rynkiem porównywalnym będzie obszar miasta powiatowego Siemiatycze w województwie podlaskim.

Celem przeprowadzenia procesu wyceny zgromadzono reprezentatywną bazę jedenastu nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej (kwestia podobieństwa jest tutaj szczególnie istotna, gdyż wyceniania nieruchomości bardzo rzadko podlega wizji lokalnej). Podobieństwo nieruchomości określono pod względem następujących czynników: lokalizacji i otoczenia (przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w zurbanizowanej części miasta Stolin, w otoczeniu gruntów budowlanych), dostępności komunikacyjnej i dojazdu do nieruchomości (nieruchomość położona przy ulicy Kościuszki – uwzględniając zapisy historyczne określono, iż ulica była nieutwardzona), dostępności do infrastruktury technicznej – uzbrojenia terenu (uwzględniając wcześniejsze opisy historyczne oraz dokumentację nieruchomości przyjęto, iż miała ona dostęp do podstawowego jak na owe czasy uzbrojenia, tj. elektryczności oraz wody czerpanej ze studni), powierzchni gruntu, a także warunków rozwoju nieruchomości (potencjał rozwoju, wydana dokumentacja świadcząca o możliwości zabudowy działki).

Jednostkowe ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych mieszczą się w przedziale od 66,23 zł/m<sup>2</sup> do 99,42 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od atrybutów cenotwórczych (Jasińska, Preweda, 2013, s. 508) mających największy wpływ na wartość takich nieruchomości na rynku lokalnym: lokalizacji i otoczenia, dostępności komunikacyjnej i dojazdu do nieruchomości, dostępu do infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu), wielkości działki oraz uwarunkowań rozwoju danej nieruchomości. Nieruchomości z bazy opisane zostały za pomocą pięciu atrybutów, które w największym stopniu wpływają na kształtowanie cen na lokalnym rynku niezabudowanych gruntów budowlanych.

W kontekście przedstawionych powyżej atrybutów, dla potrzeb wyceny dokonano następującej charakterystyki nieruchomości przedmiotowej (Jasińska, Preweda, 2006, s. 117):

- „Lokalizacja i otoczenie” jako „dobry” – nieruchomość położona relatywnie blisko centrum, lokalizacja typowa w kontekście nieruchomości porównawczych,
- „Dostępność komunikacyjna i dojazd” jako „dobry” – nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, lecz nieutwardzonej,
- „Uzbrojenie działki” jako „przeciętny” – relatywnie mniej korzystny w kontekście bazy porównawczej, nieruchomość posiada wyłącznie dostęp do wody ze studni oraz prądu,
- „Wielkość działki” jako „przeciętny” – powierzchnia działki wyraźnie większa od średniej z bazy, co wpływa na spadek szacowanej wartości (odwrotnie proporcjonalna zależność pomiędzy powierzchnią działki a szacowaną wartością rynkową nieruchomości),
- „Uwarunkowania rozwoju” jako „bardzo dobry” – dla nieruchomości wydana dokumentacja świadcząca o potencjale wynikającym z możliwości jej zabudowy.

W wyniku wyceny metoda korygowania ceny średniej (wartości współczynników:  $U_{\min} = 0,81342$ ,  $U_{\max} = 1,22117$ ,  $C_{sr} = 81,32$  zł/m<sup>2</sup>, współczynnik korygujący dla ceny średniej równy 0,98671), uzyskano jednostkową wartość rynkową nieruchomości wynoszącą 80,33 zł/m<sup>2</sup> (nieznacznie poniżej średniej z bazy porównawczej). Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynosi zatem  $1\,499\text{ m}^2 \times 80,33\text{ zł/m}^2 = 120\,415$  złotych.

TABELA 3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

LP.	ATRYBUTY CENOTWÓRCZE NIERUCHOMOŚCI	CECHY PRZEDMIOTU WYCENY	UDZIAŁ WAGOWY CECHY	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO DLA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI $u_i$
1.	Lokalizacja i otoczenie	Dobry	30%	0,24403	0,36635	0,30519
2.	Dostępność komunikacyjna i dojazd	Dobry	15%	0,12201	0,18318	0,15259
3.	Uzbrojenie działki	Przeciętny	15%	0,12201	0,18318	0,12201
4.	Wielkość działki	Przeciętny	20%	0,16268	0,24423	0,16268
5.	Uwarunkowania rozwoju	Bardzo dobry	20%	0,16268	0,24423	0,24423
		<b>Suma:</b>	<b>100%</b>	<b>0,81342</b>	<b>1,22117</b>	<b>0,98671</b>

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z regulacjami (Ustawa, 2005), oszacowaną wartość rynkową nieruchomości należy dodatkowo skorygować o wartość współczynnika określającego różnicę w poziomie rozwoju gospodarczego w okresie przed rokiem 1939. Dla rozpatrywanego przypadku zastosowanie ma współczynnik o wartości 0,71, obrazujący różnicę w poziomie rozwoju gospodarczego pomiędzy obecnym województwem podlaskim, a przedwojennym województwem poleskim (Tab. 1). Ostatecznie po uwzględnieniu ww. współczynnika wartość rynkowa nieruchomości, która stanowiła będzie podstawę wypłaty rekompensaty, wynosi 85 495 złotych.

## 5. Zakończenie

Wycena nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej jest jedną z prac coraz rzadziej wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, co wynika z regulacji prawnych dotyczących wypłat odszkodowań za pozostawione ziemie. Nie zmienia to faktu, że pomimo upływu 70 lat od zakończenia II wojny światowej, kwestia wypłaty odszkodowań jest nadal aktualna. Zrozumieć należy, że budżet państwa mógłby nie udźwignąć masowej wypłaty odszkodowań, przeprowadzonej chociażby na podstawie aktu prawnego, a nie na wniosek strony, niemniej jednak fakt późnego rozpoczęcia próby zadośćuczynienia za utracone mienie (pierwsze rekompensaty wypłacono w roku 2007) oraz trwające postępowania, obniżają standardy dbania o dobro obywateli. Niska wartość nieruchomości, skorygowana jeszcze o zadane współczynniki stanowić może formę rekompensaty, zastanowić się jednak należy, czy faktycznie jest to właściwe zadośćuczynienie i czy kwota 20% wartości nieruchomości nie jest zbyt symboliczna.

W opinii autorów, biorąc pod uwagę czas jaki musiał upłynąć od momentu opuszczenia nieruchomości do chwili uzyskania rekompensaty finansowej – jest to bardziej gest, niż zadośćuczynienie, chociaż docenić należy fakt pojawienia się takiego narzędzia.



## LITERATURA:

- [1] Bieniek, G. (2006). Mienie zabużańskie. W: G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka Prawna*. (s. 171–200). Warszawa: Wydawnictwo LexisNexis.
- [2] Czerniakiewicz, J., Czerniakiewicz, M. (2005). *Przesiedlenia ludności w Europie 1915-1959*. Warszawa: Wydawnictwo Wyższej Szkoły Pedagogicznej TW.
- [3] Jasińska, E., Preweda, E. (2006). Methods of selecting factors in the analysis of the real estates market. *Geodezja: półrocznik Akademii Górniczo-Hutniczej im. Stanisława Staszica w Krakowie*, 12, 117-129.
- [4] Jasińska, E., Preweda E. (2012). Sprzedaż gruntów przez agencję nieruchomości rolnych na przykładzie województwa podkarpackiego. *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, 1, 31-40.
- [5] Jasińska, E., Preweda E. (2013). *The use of regression trees to the analysis of real estate market of housing*. Referat wygłoszony na „13th International Multidisciplinary Scientific Geoconference, SGEM 2013”, Albena, Bułgaria, 6-22 czerwca 2013 r.
- [6] *Geoconference On Informatics, Geoinformatics And Remote Sensing – Conference Proceedings*. Vol II. Book Series: International Multidisciplinary Scientific GeoConference–SGEM.
- [7] Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 1.1 „KSW 1.1 – STANDARDY WYCENY DO CELÓW PUBLICZNYCH” (2007). *Wycena nieruchomości, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, na potrzeby realizacji prawa do rekompensaty*.
- [8] Łaski, P. (2002). Refleksje na temat żądań odszkodowawczych zabużan z tytułu utraty mienia na Kresach Wschodnich w świetle prawa międzynarodowego i prawa polskiego. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 4, 41–50.
- [9] Michniewicz-Wanik, K. (2008). *Mienie zabużańskie. Prawne podstawy realizacji roszczeń*. Wrocław: Wydawnictwo NORTOM.
- [10] Młynarska-Sobaczewska, A. (2010). Odpowiedzialność państwa polskiego za mienie zabużańskie. *Państwo i Prawo*, 2, 57–69.
- [11] *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- [12] *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985).
- [13] *Układ między PKWN a rządem LSRR o przesiedleniu ludności litewskiej z terytorium Polski do LSRR i obywateli polskich z terytorium LSRR do Polski z dnia 22 września 1944 r.*
- [14] *Umowa graniczna pomiędzy Polską a ZSRR z 16 sierpnia 1945 r.* (Dz. U. RP nr 35, poz. 167 z 1947 r.)
- [15] *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (tekst ogłoszony: Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741, tekst ujednolicony: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65).
- [16] *Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej* (tekst ogłoszony: Dz.U. 2005 nr 169 poz. 1418, tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 1090, z 2016 r. poz. 585.).