

G.683.33.2020.MS(4)

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, ust. 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz.1474 z późn. zm.), art. 129 ust. 5 pkt. 3, art.130, art. 132 ust. 1a, ust 2 , ust.3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz.65 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz.256 z późn. zm.) z urzędu

1. Ustalam odszkodowanie **na rzecz Pani Barbary Ewy Piotrowskiej** ~~Jerzego i Heleny~~ ~~w wysokości 4 278,00 zł (słownie: cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych zero groszy)~~, za nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków obrębu miasto Węgrów numerem działki 2053/3 o pow. 0,0214 ha, która przeszła na własność Miasta Węgrów zgodnie z decyzją Starosty Węgrowskiego Nr 4/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 roku, znak: AB.6740.107.3.2019.RS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n: „Rozbudowa drogi gminnej- ulicy Zwycięstwa i Glinki w Węgrowie na odc. od km 0+016,50 do km 2+544,95, o dł. 2528,45 mb w miejscowości Węgrów”.
2. Ustalam odszkodowanie **na rzecz Pana Zbigniewa Piwko** ~~Jerzego i Heleny~~ ~~w wysokości 4 278,00 zł (słownie: cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych zero groszy)~~, za nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków obrębu miasto Węgrów numerem działki 2053/3 o pow. 0,0214 ha, która przeszła na własność Miasta Węgrów zgodnie z decyzją Starosty Węgrowskiego Nr 4/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 roku, znak: AB.6740.107.3.2019.RS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n: „Rozbudowa drogi gminnej- ulicy Zwycięstwa i Glinki w Węgrowie na odc. od km 0+016,50 do km 2+544,95, o dł. 2528,45 mb w miejscowości Węgrów”.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 -2 zobowiązany jest Burmistrz Miasta Węgrowa. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna;

Uzasadnienie

Starosta Węgrowski decyzją Nr 4/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 roku, znak: AB.6740.107.3.2019.RS zezwolił na realizację inwestycji drogowej p.n: „Rozbudowa drogi gminnej- ulicy Zwycięstwa i Glinki w Węgrowie na odc. od km 0+016,50 do km 2+544,95, o dł. 2528,45 mb w miejscowości Węgrów” oraz zatwierdził na potrzeby tej inwestycji projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 2053/1 o pow. 1,8196 ha, w wyniku którego powstała działka o numerze ewidencyjnym 2053/3 o pow. 0,0214 ha, przeznaczona pod inwestycję, która na podstawie art. 12 ust. 4 pkt. 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stały się z mocy prawa własnością Miasta Węgrów.

Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą za utratę własności dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe należy się odszkodowanie ustalone i wypłacone według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Starosta Węgrowski w dniu 25 lutego 2020 roku wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość.

W wyniku prowadzonego postępowania Starosta Węgrowski ustalił, że w dacie 30 września 2019 roku dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Węgrowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą SI1W/00005474/1. W Dziale III księgi wieczystej zapisy nie mające wpływu na przedmiotowe postępowanie. Dział IV księgi wieczystej nie zawierał żadnych

~~wpisów~~
~~Rzeczoznawca majątkowy, posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, sporządziła w dniu 24 kwietnia 2020 roku operat szacunkowy w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, według jej stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania (art. 18 ustawy o szczególnych zasadach postępowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). Zgodnie § 36.1 Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 z późn. zm).~~ określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględniania ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. Zgodnie z § 36 ust 4 rozporządzenia, w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przy wyborze sposobu wyceny rzeczoznawca majątkowy kierowała się uwarunkowaniami prawnymi ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Stąd uwzględniając przede wszystkim cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej stan zagospodarowania, a także stan prawny nieruchomości do określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Do szacowania wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości odrębnie określa się wartość jego części składowych. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa sumie wartości rynkowej gruntu oraz wartości odtworzeniowej obiektów a nim związanych. W metodzie kosztów odtworzenia określa się koszt zabudowania obiektu identycznego do obiektu będącego przedmiotem wyceny. Określone koszty odtworzenia pomniejsza się o współczynnik wynikający z zużycia technicznego i funkcjonalnego. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia do których ta cena została ustalona. Cenę wskaźnikową dla jednostki odniesienia ustala się w oparciu o publikowane notowania cen bieżących (wskaźnikowych) w budownictwie.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy przyjął:

- rynek lokalny nieruchomości gruntowych, stanowiących prawo własności przeznaczonych pod zabudowę usługowo mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową oraz gruntów rolnych na terenie miasta ;
- lokalny rynek nieruchomości gruntowych pod drogi
- okres badania cen: 2018-2020;
- obszar rynku dla gruntów pod zabudowę usługowo mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową i gruntów rolnych na terenie miasta – powiat, miasto Węgrów;
- obszar rynku dla gruntów pod drogi – miasta w województwie mazowieckim ze szczególnym uwzględnieniem miasta Węgrowa.

W wyniku wyceny otrzymano wartość rynkową 1 m² powierzchni w wysokości 39,98 zł/m². Szacowana nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 2053/3, położona w obrębie ewidencyjnym miasto Węgrów przy ulicy Zwycięstwa. Działka bezpośrednio przylegają do drogi publicznej – ul. Glinki. Nieruchomość zlokalizowana w odległości około 1,9 km w linii prostej od centrum miasta oraz w odległości około 1,2 km od skrzyżowania dróg – ul. Zwycięstwa i ul. Traugutta. W sąsiedztwie nieruchomości przewaga gruntów niezabudowanych, zwarta zabudowa oddalona. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta. Teren równy. Grunt niezabudowany. Na działce nie występują naniesienia budowlane ani roślinne. Dojazd z drogi publicznej – ul. Glinki. Niepełna infrastruktura techniczna (energia elektryczna).

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonego uchwałą Nr XV/77/99 Rady miejskiej Węgrowa z dnia 28 grudnia 1999 roku przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze o przeznaczeniu R- tereny rolne .

Rzeczoznawca majątkowy w dniu 10 kwietnia 2020 roku dokonała wizji w terenie - oględzin nieruchomości na gruncie w ramach wykonywanej wyceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz.256 z późn. zm.) , Starosta Węgrowski zawiadomił strony pismem z dnia 1 czerwca 2020 roku. o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego, a w szczególności z operatem szacunkowym w którym określona została wartość tej nieruchomości oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W określonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Starosta Węgrowski stwierdza, że operat szacunkowy wykonany w dniu 24 kwietnia 2020 roku przez Rzeczoznawcę Majątkowego został sporządzony zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz.1474 z późn. zm.);
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych (Dz.U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985);
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293);
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 z późn.zm);

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych oraz przedstawienia toku obliczeń wyniku końcowego.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji.

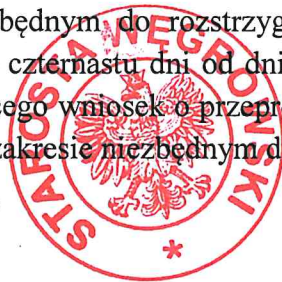
Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Węgrowskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

2. Uprawniony podmiot do otrzymania ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania powinien niezwłocznie wskazać podmiotowi zobowiązanemu do jego wypłaty sposób w jaki powinien on ten obowiązek spełnić, a w przypadku ustalenia, że odszkodowanie ma zostać przekazane na rachunek bankowy, złożyć w tym względzie stosowne oświadczenie ze wskazaniem numeru rachunku bankowego oraz innych danych niezbędnych do prawidłowego dokonania przelewu.
3. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, podmiot na rzecz którego wypłacono odszkodowanie, lub jego spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.
4. Odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości nieuregulowanym stanie prawnym.
5. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Otrzymują:

1. Pani Barbara Piotrowska
ul. Zwycięstwa 38, 07-100 Węgrów
2. Pan Zbigniew Piwko (nieżyjący poprzez ogłoszenie wywieszona na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Węgrowie przy ulicy Rynek Mariacki 16, tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Węgrowie przy ulicy Przemysłowej 5, oraz stronie internetowej www.powiatwegrowski.pl, w zakładce gospodarka nieruchomościami.
3. Burmistrz Miasta Węgrowa
Rynek Mariacki 16, 07-100 Węgrów
4. a.a



Z. up. STAROSTY
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
inż. Małgorzata Plewka

