



WOJEWODA MAZOWIECKI

Płock, 20 lutego 2015 r.

SPN-P.7570.61.2014

DECYZJA NR 67/P/2015

Na podstawie art. 12 ust. 4a i 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 (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz.687 z późn. zm.) oraz art. 113 ust. 6 art. 130, 132 i 133 art. 130, 132 i 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 518)

o r z e k a m:

1. **Ustalić odszkodowanie - w wysokości 2006,00** (słownie: dwa tysiące sześć złotych) - za prawo własności nieruchomości położonej **w obrębie 1 Podolszyce-Borowiczki, m. Płock, oznaczonej jako działka nr 201/2 o pow. 0,0017 ha**, która z dniem 25 lipca 2014 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego znak: WIŚ-P.7820.1.3.2013.MG z dnia 15 listopada 2013 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa łącznika pomiędzy Rondem Wojska Polskiego a węzłem obwodnicy północno-zachodniej „Bielska w Płocku – Etap I: odcinek od Ronda Wojska Polskiego do nowoprojektowanego węzła „Boryszewo”, od km 0+000 do km 1+604” , zmienionej ostateczną decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 25 lipca 2014 r. znak: DOII-II-jo/BOII-2jo-772-78-1427/13/14 . Nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny.
2. **Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Prezydenta Miasta Płocka. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.**

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego znak: WIŚ-P.7820.1.3.2013.MG z dnia 15 listopada 2013 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa łącznika pomiędzy Rondem Wojska Polskiego a węzłem obwodnicy północno-zachodniej „Bielska w Płocku – Etap I: odcinek od Ronda Wojska Polskiego do nowoprojektowanego węzła „Boryszewo”, od km 0+000 do km 1+604” , zmienionej ostateczną decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 25 lipca 2014 r. znak: DOII-II-jo/BOII-2jo-772-78-1427/13/14 - nieruchomość położona w obrębie 1 Podolszyce - Borowiczki , miasto Płock, oznaczona jako działka nr 201/2 o pow. 0,0017 ha, z dniem 25 lipca 2014 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. Budowa łącznika pomiędzy Rondem Wojska Polskiego a węzłem obwodnicy północno-zachodniej „Bielska w Płocku – Etap I: odcinek od Ronda Wojska Polskiego do nowoprojektowanego węzła „Boryszewo”.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. ustawy za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zobowiązany został do ustalenia odszkodowania. W myśl art. 12 ust. 5 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 518 z późn. zm.), z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art.18 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocą prawa ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Zgodnie z ww. decyzją decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 listopada 2013 r. oraz decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 25 lipca 2014 r. zatwierdzającą projekt podziału, działka nr 201/1 została wydzielona z działki nr 201 o pow. 0,0758 ha.

W uproszczonym wypisie z rejestru gruntów jako właściciel ww. działki figurował Skarb Państwa, a dysponent – Urząd Miasta Płocka. Zgodnie z wyjaśnieniem Prezydenta Miasta Płocka (pismo z dnia 26 listopada 2014 r.) Skarb Państwa nie posiadał dokumentu potwierdzającego tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze przepis art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U z 2008 r., nr 193, poz. 1194 z późn. zm.), na podstawie art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 518 z późn. zm.) uznano, że ww. nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydano zawiadomienie z dnia 15 stycznia 2015 r. nr SPN-P.7570.61.2014 informujące o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Płocka oraz w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku. Ponadto informację o prowadzeniu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość zamieszczono na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nikt nie zgłosił praw do ww. nieruchomości.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe zasady dot. wyceny nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje drogowe reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) zmienione rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r. o zmianie

ww. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. nr 165, poz. 985).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji.

W myśl § 36 ust. 2 tego rozporządzenia w przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

Stosownie do § 36 ust. 3 rozporządzenia, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %.

Zgodnie z § 36 ust. 4 ww. 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. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Z powyższego wynika, że dla wyceny nieruchomości przejętej pod realizację inwestycji drogowej istotne znaczenie ma przeznaczenie tej nieruchomości, określone stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy ustaliła, że dla wycenianej działki nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka przyjętego Uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013r. wyceniana działka leżała w części zachodniej na terenach dwujezdniowej drodze klasy GP.

Wyceniana nieruchomość położona jest w północno wschodniej - peryferyjnej części miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowiły działki rolne i działka z zabudową mieszkaniowo-usługową. W niewielkiej odległości znajdowała się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. Działka nr 201/2 została wydzielona z działki 201, niezabudowanej, nieogrodzonej, stanowiącej drogę utwardzoną tłuczniem kamiennym. Wyceniana działka miała kształt czworokąta, na powierzchni 17 m² utwardzona była tłuczniem kamiennym, w średnim stanie zużycia (40%).

Rzeczoznawca majątkowy – P. Justyna Cedro (uprawnienia nr 3843) w operacie z dnia 18 listopada 2014 r. określiła wartość działki nr 201/2 o pow. 0,0017 ha na kwotę 2006,00 zł. Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny przeanalizowała dane dot. transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod drogi publiczne, za okres ostatnich dwóch lat i stwierdziła, że na terenie miasta Płocka odnotowano kilka transakcji nieruchomości wykupionych pod drogi. Na podstawie analizy ww. transakcji wybrała transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej (tabela nr 1 – str. 10 operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 10 kwietnia 2013 r. do 25 lipca 2014 r., a cena za 1 m² kształtowała się w przedziale od 57,67 zł do 100,00 zł. Na podstawie

przeprowadzonej analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, biorąc pod uwagę przeznaczenie działki, rzeczoznawca określiła cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości (lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej, dostępność komunikacyjna oraz warunki zagospodarowania działki) oraz przyjęła dla tych cech skalę ocen określoną w tabeli nr 3 operatu (str. 11). Wartość rynkową gruntu rzeczoznawca określiła w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Na stronie 13 operatu szacunkowego rzeczoznawca porównała wycenianą działkę do przyjętych do porównań 3 nieruchomości i w oparciu o wyżej wymienione atrybuty oraz ich wagi wyliczyła cenę 1 m² działki na kwotę 94,32 zł. Wartość rynkową gruntu określił na kwotę 1603,00 zł. Wartość naniesień na gruncie rzeczoznawca oszacowała na kwotę 403,00 zł. Łączna wartość nieruchomości została określona na łączną kwotę 2006,00 zł.

Organ uznał, że operat szacunkowy sporządzony 18 listopada 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego P. Justynę Cedro ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zmienionego rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r. – wartość przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane § 56 rozporządzenia.

Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Wysokość odszkodowania nie została powiększona o 5% wartości nieruchomości z uwagi na fakt, że nie zostały spełnione przesłanki art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2013 r., poz. 687), co potwierdza pismo Prezydenta Miasta Płocka z dnia 28 stycznia 2015 r. znak: BIS-I.7011.11.5.2015.MZ.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2013 r., poz. 687 z późn. zm.) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005 r. nr 267, poz. 2251) - który stanowi, że w granicach miast na prawach powiatu zadania w zakresie finansowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, ochrony i zarządzania drogami publicznymi z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, finansowane są z budżetów tych miast - organem właściwym do wypłaty niniejszego odszkodowania jest Prezydent Miasta Płocka. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny ww. nieruchomości kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat - zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny – orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

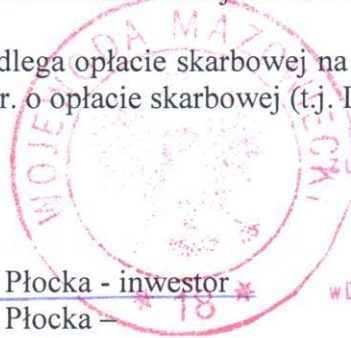
Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Infrastruktury i Rozwoju w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji, za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego (na adres Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. 3 Maja 16, 09-402 Płock).

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.).

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Płocka - inwestor
2. Prezydent Miasta Płocka –
z prośbą o umieszczenie na tablicy
ogłoszeń Urzędu do okres 14 dni
3. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku
- tablica ogłoszeń
4. a/a



Wz. up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO
Bożena Piorkowska
 Kierownik Oddziału
 Skarbu Państwa i Nieruchomości
 w Delegaturze-Placówce Zamiejscowej w Płocku