



Płock, 20 lutego 2015 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.69.2014

DECYZJA NR 68/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 29404,00** (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta cztery złote) - za prawo własności nieruchomości położonej **w obrębie nr 5 Kostrogaj Przemysłowy, miasto Płock, oznaczonej jako działka nr 10/1 o pow. 0,0228 ha**, która z dniem 6 listopada 2014 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego znak: WIŚ-P.7820.2.2.2013.MG z dnia 22 września 2014 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Obwodnica północno-zachodnia miasta Płocka na odcinku od węzła Bielska do granicy miasta w rejonie ul. Szpitalnej. Etap IA – na odcinku od ul. Długiej do Węzła Bielska; od km 4+112.20 do km 6+510.00.
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.7820.2.2.2013.MG z dnia 22 września 2014 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Obwodnica północno-zachodnia miasta Płocka na odcinku od węzła Bielska do granicy miasta w rejonie ul. Szpitalnej. Etap IA – na odcinku od ul. Długiej do Węzła Bielska; od km 4+112.20 do km 6+510.00 - nieruchomość położona w obrębie nr 5 Kostrogaj Przemysłowy, miasto Płock, oznaczona jako działka nr 10/1 o pow. 0,0228 ha, z dniem 6 listopada 2014 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. budowa obwodnicy północno-zachodniej miasta Płocka na odcinku od węzła Bielska do granicy miasta w rejonie ul. Szpitalnej. Etap IA – na odcinku od ul. Długiej do Węzła Bielska; od km 4+112.20 do km 6+510.00.

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 mocy 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 z dnia 22 września 2014 r. działka nr 10/1 została przejęta pod ww. inwestycję w całości. 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 posiada 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.7570.69.2014 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 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem PU – obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej.

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części miasta, przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej, na terenach uzbrojonych w sieć energetyczną, wodną i kanalizacyjną. Działka nr 10/1 była niezabudowana, nieogrodzona, porośnięta trawą. Znajdował się na niej najazd samochodowy wolnostojący o konstrukcji stalowej. Przez działkę przebiega naziemna sieć ciepłownicza ograniczająca możliwość jej zabudowy.

Rzeczoznawca majątkowy – P. Justyna Cedro (uprawnienia nr 3843) w operacie z dnia 18 listopada 2014 r. określiła wartość działki nr 10/1 o pow. 0,0228 ha na kwotę 29404,00 zł. Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny przeanalizowała dane transakcji gruntów niezabudowanych położonych na terenach budowlanych oraz wykupionych pod drogi, za okres ostatnich dwóch lat, z terenu miasta Płocka. Stwierdziła, że odnotowano kilka transakcji nieruchomości wykupionych pod drogę oraz kilkadziesiąt transakcji gruntów niezabudowanych. Ceny działek pod zabudowę były wyższe niż ceny działek pod drogi. Z uwagi na swoje przeznaczenie działka oszacowana została w oparciu o transakcje gruntów budowlanych. Z grupy wszystkich transakcji dot. gruntów budowlanych wyselekcjonowała podobne do wycenianej pod względem cech mających istotny wpływ na wartość (tabela nr 1 – str. 11 operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 5 lutego 2014 r. do 8 września 2014 r., a cena za 1 m² kształtowała się w przedziale od 76,50 zł do 204,97 zł. Następnie rzeczoznawca określiła cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości (lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej, dostępność komunikacyjna oraz przeznaczenie) oraz przyjęła wagę tych cech

(tabela 2, str. 12). Wartość rynkową gruntu rzeczoznawca określiła w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Na stronie 15 operatu szacunkowego rzeczoznawca porównała wyceniane działki do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczyła cenę 1 m² wycenianej działki na kwotę 134,18 zł. Z uwagi na fakt, że wyceniana działka posiada cechę obniżającą jej wartość, tj. przebiega przez nią naziemna sieć ciepłownicza, która ogranicza możliwość jej zagospodarowania, oszacowaną wartość pomnożyła przez współczynnik eksperta K=0,9. Wartość rynkowa gruntu określiła na kwotę 27534,00 zł. Wartość naniesień na gruncie (najazd samochodowy) rzeczoznawca wyceniła na kwotę 1870,00 zł. Łączna wartość nieruchomości została określona na łączną kwotę 29404,00 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.

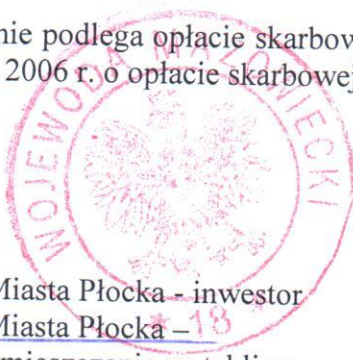
Pouczenie

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



z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Bożena Piórkowska
Kierownik Oddziału
Skarbu Państwa i Nieruchomości
w Delegaturze-Placówce Zamiejscowej w Płocku