

Starostwo Powiatowe w Piasecznie

05-500 Piaseczno, ul. Chyliczkowska 14

Piaseczno, dnia 24 listopada 2022 r.

Znak sprawy: WZO.683.453.2021 IZ

**Gmina Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno**

W nawiązaniu do pisma strony z dnia 24 października 2022 r. w sprawie zastrzeżeń do dokonanej wyceny wartości nieruchomości położonej w obr. **0016 Piaseczno, gm. Piaseczno**, oznaczonej jako działka nr **29/5**, objętej decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„rozbudowa drogi gminnej: ulicy Dworcowej na odcinku od ul. Sienkiewicza do ul. Jana Pawła II (bez skrzyżowania) w Piasecznie”* - w załączeniu przesyłam odpowiedź biegłego rzeczoznawcy majątkowego na ww. zastrzeżenia.

Oceniając operat szacunkowy, sporządzony w dniu 28 kwietnia 2022 r., oraz złożone przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wyjaśnienia, organ stwierdza, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm., zwanej dalej ugn) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 555) i **w oparciu o ten operat zamierza ustalić odszkodowanie.**

W świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, możliwość merytorycznej oceny operatu szacunkowego została przekazana do kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 ugn). W przypadku dalszego kwestionowania ww. operatu szacunkowego, strona postępowania, w celu dokonania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może więc zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Ponadto informuję, iż z uwagi na konieczność zebrania materiału dowodowego, zgodnie z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2000, zwanej dalej Kpa), nie było możliwe załatwienie przedmiotowej sprawy w terminie wynikającym z art. 35 Kpa.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 36 § 2 Kpa, informuję, że załatwienie sprawy nastąpi nie później niż do dnia **28 marca 2023 r.**

Zgodnie z art. 37 § 1 Kpa stronom przysługuje prawo do wniesienia ponaglenia do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego (art. 37 § 3 Kpa).

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Agnieszka Bińkowska-Czerczer
p.o. NACZELNIKA WYDZIAŁU
ZWROTÓW I ODSZKODOWAŃ
(podpisano elektronicznie)

Załącznik:

- kopia pisma Pani Jolanty Łopacińskiej z dnia 16 listopada 2022 r.

Do wiadomości:

1. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie
2. PGE Dystrybucja S.A.
3. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń
4. BIP Starostwa Powiatowego
5. a/a

RACHBUD JOLANTA ŁOPACIŃSKA
WYCENA NIERUCHOMOŚCI DORADCA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ul. Belgradzka 10 m 50
02-793 Warszawa

tel. 602 648 881
jolanta.lopacinska@gmail.com

Warszawa, 16.11.2022 r.

Starosta Piaseczyński
ul. Chyliczkowska 14
05-500 Piaseczno

dot. WZO.683.453.2021.IZ

W nawiązaniu do pisma Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 24.10.2022 r. uprzejmie informuję, że wycena działki ew. nr 29/5 obr.16 miasta Piaseczno, wykonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w oparciu o § 36 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 – tekst jednolity):

„§ 36. 4. 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.”

co zostało wskazane w pkt 6. operatu:

„Uwzględniając powyższe uwarunkowania prawne i stan rynku lokalnego oraz przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w planie i jej stan zagospodarowania w dacie 02.03.2020 r.:

- ✓ *przyjęto poziom cen z daty wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania, czyli z daty wyceny (zgodnie z art. 130.1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami),*
- ✓ *przyjęto stan nieruchomości na dzień 02.03.2020 r. (data wydania decyzji udzielającej pozwolenia na realizację inwestycji drogowej),*
- ✓ *wartość rynkową prawa własności nieruchomości oszacowano podejściem porównawczym przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod drogi (zgodnie z § 36.1. RRM) - nieruchomość na dzień wydania decyzji przeznaczona była pod drogę publiczną, a przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie spowodowało zwiększenia jej wartości,*
- ✓ *przyjęto podejście porównawcze, przy czym wartość rynkową gruntu określono przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w przypadku przedmiotowej nieruchomości ma zastosowanie § 36.4. RRM – z uwagi na brak na rynku transakcji gruntami drogowymi podobnymi do przedmiotowego, wartość określono przyjmując przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych, czyli w oparciu o grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową).”*

Jednocześnie w pkt. 7.4. operatu uzasadniono, dlaczego - **z uwagi na niepodobieństwo nieruchomości** – nie można wartości przedmiotowej nieruchomości oszacować w oparciu o transakcje nieruchomościami tzw. "drogowymi".

Zgodnie z § 4 ust.1 i 3. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 – tekst jednolity):

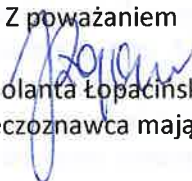
§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest **znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny**, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z **nieruchomościami podobnymi**, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W związku z powyższym wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym metoda porównywania parami zgodnie z §36 ust 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 – tekst jednolity) **przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych.**

Zgodnie z zapisem na str. 30 operatu z dnia 28 kwietnia 2022 r.: „Oszacowana w operacie szacunkowym jednostkowa wartość prawa własności gruntu jest niższa od średniej ceny gruntów inwestycyjnych na przyjętym lokalnym rynku, jakie znajdują się w zbiorze transakcji stanowiącym podstawę wyceny. Wynika to z cech gruntu przedmiotowego w dacie 02.03.2020 r. (oceny cech nieruchomości wycenianej są przeciętne, oraz cech i cen nieruchomości w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny (w związku z zapisami w mpzp zastosowano w procedurze wyceny §45.1. Rozporządzenia rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego)). Ceny gruntów najbliżej położonych względem nieruchomości przedmiotowej wynosiły 1100 zł/m² (ul. Dworcowa) i 1452 zł/m² (ul. Wojska Polskiego), przy czym, **wartość działek przeznaczonych w planie pod drogi nie jest tożsama z wartością gruntów budowlanych przyległych z uwagi na różne cechy rynkowe (np. kształt, możliwości inwestycyjne)**. Deweloperzy w biznes planach standardowo przyjmują, iż cena gruntów przeznaczonych pod drogi stanowi ok. 50% ceny gruntów inwestycyjnych”.

Z poważaniem


Jolanta Łopacińska
rzecznik majątkowy