



Piaseczno

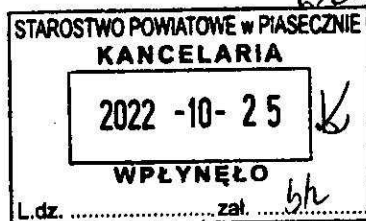


RPW/53745/2022 P
Data: 2022-10-25

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

IDR.6833.1.12.2022.AK



Piaseczno, 24 PAŹ. 2022

Starostwo Powiatowe w Piasecznie
ul. Chyliczkowska 14
05 – 500 Piaseczno

Dot.: WZO.683.453.2021.IZ

W związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę ewidencyjną nr 29/5, obr. 16 miasta Piaseczno, objętą decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020r. – informuje, iż po zapoznaniu się z treścią operatu szacunkowego, nie akceptuje wskazanej w nim wartości rynkowej prawa własności gruntu.

W punkcie 5.5 wyceny, opisane zostało przeznaczenie działki o projektowanym nr 29/5, jako obszar urbanistyczny oznaczony symbolem 1 KDL – tereny ulic publicznych – drogi lokalne oraz 3 ZP – tereny zieleni publicznej wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego. Gmina Piaseczno, po dokonaniu analizy przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaliła, iż pod drogę przeznaczona jest powierzchnia ok 28 m² oraz pod zieleni ok 147 m². Ustalenia szczegółowe dla planu miejscowego w sposób zasadniczy ograniczają możliwość zagospodarowania nieruchomości, dopuszczając ciągi piesze, pieszo – jezdne i infrastrukturę obsługi technicznej miasta, przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 90%. Do zbioru transakcji nieruchomości porównawczych, przyjęte zostały nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Do bezpośredniego porównania przyjęto nieruchomości zasadniczo odbiegające od nieruchomości wycenianej, zarówno pod względem planistycznym jak i faktycznym, przy jednoczesnym przyjęciu poprawek % o wartości „0” i „-40”. Szczególną wątpliwość budzi zastosowanie wymienionych poprawek przy kryterium określającym możliwości inwestycyjne (uwarunkowania planistyczne, ograniczenia, warunki fizyczne działki) – dla określenia wartości nieruchomości przeznaczonej pod zieleni i drogę, przy ograniczeniach planistycznych jakimi jest obciążona.

Bezpodstawne jest zatem dokonanie wyceny na bazie transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Gmina Piaseczno jednocześnie informuje, iż akceptuje wartość naniesień budowlanych oraz trawnika na kwotę 22 929 zł.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie zbioru cen transakcyjnych, ma bezpośredni wpływ na wycenę, tym samym powinien zawierać transakcje przeanalizowane, nieodbiegające od siebie w rażący sposób ze szczegółowym uzasadnieniem ich zastosowania oraz powinien opierać się na właściwych założeniach opartych na przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

II ZASTĘPCA BURMISTRZA
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. Robert Widz