

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 5 oraz art. 18 ust.1 i 1e pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. z 2008 r. Dz. U. Nr 193, poz. 1194 ze zm.) oraz w związku art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 5, art.133 pkt 2, art. 134 ust. 1 w związku z art. 135 ust. 1, 2 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie w wysokości **31 185 zł** (słownie złotych: trzydzieści jeden tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) za nieruchomość o pow. **0,3915 ha**, położoną w obrębie Chałupy gmina Przedbórz, oznaczoną numerem działki **115/2**, która z mocy prawa przeszła na własność Miasta Przedborza na realizację inwestycji drogowej, dla której w operacie ewidencji gruntów wpisany jest **posiadacz samoistny**.

2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązany jest Burmistrz Przedborza, które w związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości należy **przekazać do depozytu sądowego**.

Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Na mocy ostatecznej decyzji z dnia 11.08.2011 r. Nr 1/2011 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – budowa drogi gminnej w miejscowości Chałupy gm. Przedbórz, działka oznaczona numerem 115/2 o pow. 0,3915 ha przeszła z mocy prawa na własność Miasta Przedborza na realizację inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. z 2008 r. Dz. U. Nr 193, poz. 1194 ze zm.).

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Urszulę Bukowską. W celu ustalenia wysokości odszkodowania organ dokonał oceny operatu szacunkowego i stwierdził, że odpowiada on wymogom określonym przepisami prawa i standardami zawodowymi.

W związku z art. 10 Kpa, w dniu 21.12.2011 r. zgłosił się do tut. Wydziału przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Przedborzu, celem zapoznania się z operatem szacunkowym dotyczącym przedmiotowej sprawy.

W dniu 27.01.2012 r. do tut. Starostwa wpłynęło pismo Burmistrza Przedborza z dnia 23.12.2011 r., w którym sugeruje, iż „w wykonanym operacie szacunkowym określone wartości nieruchomości są wg nas za wysokie”, gdyż są to tereny zalewowe. Podniesiono w nim również, że właściciel działki nr 115 (przed podziałem) nie żyje i nie ustalono spadkobierców a wg oświadczeń mieszkańców wsi Chałupy właścicielka zamierzała przekazać tę działkę do użytkowania przez mieszkańców.

Należy nadmienić, iż informacje zawarte w niniejszym piśmie nie zostały poparte żadnymi materiałami dowodowymi.

Rzeczoznawca majątkowy operat szacunkowy oparła m.in. o dane z rejestrów ewidencji gruntów, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju z 2007 r. (Uchwała Rady Miasta Przedbórz Nr X/59/07 z dn. 16.05.2007 r.) oraz oględzin nieruchomości w dniu 15.11.2011 r.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków określonych w art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Rzeczoznawca, dla określenia wartości gruntu przyjęła, zasadę określoną w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia 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 ze zm. – Dz. U. Nr 165 z 14.07.2011 r. poz. 985).

W myśl § 36 ust. 2 rozporządzenia, wartość odtworzeniową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejętą z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., w przypadku gdy nieruchomość zawiera części składowe, a brak jest odpowiednich transakcji, wartość gruntu rzeczoznawca określiła w podejściu kosztowym.

Biegła stwierdziła, że stan nieruchomości wycenianej na dzień 11.08.2011 r. był taki sam, jaki stwierdzono podczas wizji lokalnej w dniu 15.11.2011 r.

Działka oznaczona numerem 115/2, leży w terenach rolnych, budowlanych oraz w terenach leśnych.

Stosownie do § 36 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w odniesieniu do nieruchomości rolnych i leśnych należy dokonać analizy rynku w celu określenia procentowego podwyższenia (nie więcej niż 50%) wartości gruntów zajętych pod drogi. Dla opracowania tego szacunku dokonano podwyższenia wartości gruntów rolnych i leśnych łącznie o 40%.

Odnosnie przedmiotowej działki oznaczonej numerem 115/2 wartość rynkowa gruntów stanowi sumę wartości rynkowej gruntów rolnych i leśnych oraz budowlanych.

Zgodnie z założeniami przyjętymi na potrzeby niniejszego opracowania została przejęta cena jednostkowa gruntu rolnego i leśnego w wysokości 28 310 zł/ha oraz cena jednostkowa wycenianego gruntu budowlanego (o pow. 600 m²) określonego na poziomie 24,22 zł/m² mieszczą się, zgodnie z założeniami podejścia porównawczego w przedziale cen, jakie wystąpiły odnośnie nieruchomości podobnych w okolicy nieruchomości wycenianych i wynosi **27 670 zł**.

Wartość drzewostanu na obszarze 0,0715 ha określono z zastosowaniem podejścia dochodowego i wynosi **2 030 zł**.

Ponadto zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż nieruchomość została wydana w ustawowym terminie.

Wartość rynkowa przedmiotowego gruntu została określona przez rzeczoznawcę na kwotę **29 700 zł** oraz powiększona o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, zatem odszkodowanie wynosi **31 185 zł**.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości w ogłoszeniu, które ukazało się w dniu 22 listopada 2011 r. w „Gazecie Wyborczej”, zostały wezwane osoby którym przysługuje jakiegokolwiek prawo do nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od daty ukazania się ogłoszenia, zgłosiły się do tutejszego Starostwa i wykazały swoje prawa do tej działki.

Ogłoszenie o tej treści zostało również wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku i Urzędu Miejskiego w Przedborzu oraz ukazało się na stronie internetowej tut. Starostwa. Do czasu wydania niniejszej decyzji nikt się nie zgłosił i nie wykazał swoich praw do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego należy orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Otrzymują:

1. Burmistrz Przedborza
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przedborzu oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku-www.radomszczanski.pl
3. A/a.