

GGN.683.5.3.2016

Decyzja częściowa

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust.1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), art. 113 ust. 7, art. 118a ust. 2 i 3, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, i 3, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)

Starosta Łowicki

- 1. Ustala odszkodowanie w kwocie 71 165,68 złotych** (słownie złotych: siedemdziesiąt jeden tysięcy sto sześćdziesiąt pięć, 68/100 gr) za udział 48/64 w prawie własności nieruchomości położonej w województwie łódzkim, powiecie łowickim, mieście Łowicz, obręb Zielkówka oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 2980/1 o powierzchni 438 m².
- 2. Wartość ustalonego odszkodowania za całość nieruchomości w wysokości 94 903 zł została pomniejszona o kwotę hipotek przymusowych zwykłych w łącznej kwocie 15,42 zł.**
- 3. Do zapłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązana jest Gmina Miasto Łowicz.** Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego. Ze względu na nieuregulowany stan prawny udziałów w nieruchomości będących przedmiotem tego postępowania, Gmina Miasta Łowicza złoży ustalone w pkt. 1 odszkodowanie do depozytu sądowego na okres 10 lat.

UZASADNIENIE

Na wniosek Burmistrza Miasta Łowicza, Starosta Łowicki wszczął postępowanie administracyjne w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej od Ronda Niepodległości do ul. 1-go Maja i rozbudowie ul. 1-go Maja w Łowiczu wraz z infrastrukturą techniczną m.in. na działce oznaczonej numerem 2980/1 oraz zatwierdzeniu projektu podziału działki numer 2980.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 2980/1 położona w Łowiczu, obręb Zielkówka z mocy prawa stała się własnością Gminy Miasto Łowicz na podstawie decyzji Nr 471z/2016 Starosty Łowickiego znak: AB.6740.401.2016 z dnia 14.09.2016 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej oraz zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości dla inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej od Ronda Niepodległości do ul. 1-go Maja i rozbudowie ul. 1-go Maja w Łowiczu wraz z infrastrukturą techniczną tj. budową sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej z przyłączami, z separatorami, dwoma wylotami i rowem odwadniającym z wylotem do kanału Kostka, wodociągowej, teletechnicznej, gazowej i przebudową sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia z przyłączami. Decyzja stała się ostateczna dnia 10.10.2016 r.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 z późn. zm.) *decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w art.12 ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, natomiast z treści art.12 ust. 4f wynika, że odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.*

Zgodnie z art. 104 § 1 kpa, który w niniejszym postępowaniu znajduje zastosowanie, organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Z § 2 ww. art. wynika, że decyzje rozstrzygają sprawę, co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji. Kodeks postępowania administracyjnego przewidując możliwość wydania decyzji częściowej nie określa przesłanek dopuszczalności wydania takiej decyzji.

Organ może wydać decyzję częściową w przypadku, gdy sprawa jest podzielna, można z niej wyodrębnić części nadające się do rozstrzygnięcia samodzielnego. Zgodnie z zasadą prawdy materialnej decyzja częściowa może być wydana wówczas, gdy część sprawy została dostatecznie wyjaśniona i jest tego rodzaju, że może być przedmiotem oddzielnego rozstrzygnięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz słuszny interes stron, organ stwierdza, iż w niniejszej sprawie zasadne było wydawanie decyzji częściowych.

W toku postępowania administracyjnego Starosta Łowicki wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił, iż Stanisława Wojtas posiadająca 48/64 udziału w prawie własności nieruchomości zmarła dnia 08.08.1989 r. we Wrocławiu. Organ nie posiada informacji o przeprowadzonym postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku.

Wysokość odszkodowania 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.

Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o których mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami *Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, a zgodnie z art. 134 ust. 1 Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, wartość rynkowa nieruchomości.*

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania 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 wyceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Sposób postępowania przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne określa § 36 ust. 1 który stanowi, iż *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. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.*

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze o funkcji terenów:

- 9.07.KD-Z – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza.

Starosta Łowicki zlecił rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe nr 3831 sporządzenie opinii w formie operatu szacunkowego, określającej wartość nieruchomości oznaczonej numerem 2980/1, według jej stanu na dzień wydania decyzji nr 471z/2016 z dnia 14.09.2016 r.

Rzeczoznawca majątkowy Wojciech Supera w dniu 30.12.2016 r. sporządził operat szacunkowy, w którym wartość rynkową prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem 2980/1 o powierzchni 0,0438 ha oszacował na kwotę **94 903** złotych.

Dnia 01.10.2018 r. rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego z dnia 30.12.2016 r.

W dziale IV KW Nr LD1O/00000938/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łowiczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych ustanowione są hipoteki przymusowe zwykle w kwotach:

- 13,38 zł,

- 2,04 zł.

Następca prawny wierzyciela hipotecznego Prezydium Miejskiej Rady Narodowej – Gmina Miasto Łowicz poinformowała Starostę Łowickiego, iż zadłużenie w dziale IV KW Nr LD1O/00000938/0 w dniu 16.08.2017 r. wynosi łącznie 15,42 zł.

W związku z faktem, iż wierzyciel hipoteczny jest jednocześnie organem zobowiązanym do wypłaty odszkodowania, należną kwotę odszkodowania w wysokości 94 903 zł pomniejszono o kwotę zadłużenia hipotecznego w wysokości 15,42 zł, a zatem całkowita kwota odszkodowania za całą nieruchomość wynosi 94 887,58 zł.

Rzeczoznawca majątkowy nie odnotował na rynku lokalnym transakcji dotyczących nieruchomości drogowych zabudowanych podobnych do szacowanej. W konsekwencji w kolejnym etapie analizy rzeczoznawca majątkowy poszukiwał transakcji dotyczących nieruchomości drogowych zlokalizowanych na rynku regionalnym ze szczególnym uwzględnieniem najbliższych miast powiatowych. Zarówno na rynku lokalnym oraz rynku regionalnym rzeczoznawca majątkowy nie odnotował nieruchomości podobnych, stanowiących zabudowane obiektami kubaturowymi działki drogowe wyposażone w naniesienia właściwe dla przedmiotu wyceny.

Aktywność rynku w segmencie nieruchomości drogowych jest bardzo mała, a odnotowane transakcje w znacznej części dotyczą przeniesienia prawa własności niezabudowanych działek gruntu.

Rozszerzenie zakresu badanego rynku pozwoliło na wytypowanie kilkunastu transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości drogowych, jednak z powodu składnika budowlanego na nieruchomości szacowanej, nie wytypowano nieruchomości podobnych, które mogłyby stanowić podstawę wyceny.

W konsekwencji rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości jako sumę wartości gruntu i naniesień budowlanych.

Do oszacowania wartości gruntu rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej, w którym ceny koryguje się ze względu na cechy różniące

nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Ze zbioru transakcji zebranych w wyniku analizy rynku, rzeczoznawca majątkowy dokonał selekcji w celu wytypowania próbki reprezentatywnej, umożliwiającej zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej dla potrzeb określenia wartości przedmiotu szacowania. Do dalszej analizy rzeczoznawca przyjął 16 transakcji dotyczących nieruchomości podobnych, ustalił cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości, ich wagi i gradację cech.

Na podstawie zbioru transakcji rzeczoznawca majątkowy obliczył cenę średnią, która wyniosła 74,10 zł/m², ponadto określił wielkość współczynników korygujących w kontekście oceny cech przedmiotu szacowania, których suma wyniosła 1,1751.

Oszacowana wartość gruntu przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$74,10 \text{ zł/m}^2 \times 1,1751 = 87,10 \text{ zł/m}^2,$$

$$87,10 \text{ zł/m}^2 \times 438 \text{ m}^2 = \mathbf{38\ 150 \text{ zł}}$$

Wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca majątkowy określił w podejściu kosztowym metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową na podstawie Scalonych Normatywów do wyceny budynków i budowli „WACETOB” zeszyt nr 116.

Do wyceny przyjęto:

- współczynnik regionalny: 0,7
- dodatek za dokumentację i nadzór: 1,06

Wartość budynku mieszkalnego, murowanego, wielorodzinnego, jednokondygnacyjnego o powierzchni 145 m² wynosi 16 551 zł.

Wartość komórek i garaży o powierzchni 130 m² wynosi 40 202 zł.

Łączna wartość naniesień budowlanych wynosi: **56 753 zł**.

Oszacowany wynik końcowy wartości nieruchomości **94 903 zł** stanowi sumę wartości gruntu i jego części składowych. Taki model wyceny zastosowany w operacie szacunkowym związany jest ze specyfiką przedmiotu szacowania oraz z brakiem na rynku, nieruchomości podobnych. Na wynik końcowy składają się wartość gruntu i wartość naniesień budowlanych. Oszacowana wartość gruntu mieści się w przedziale cenowym C min 42,50 zł/m² ÷ C max 116,80 zł/m² charakterystycznym dla tego segmentu rynku. Wartość naniesień budowlanych oszacowano według kosztów odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny obiektów budowlanych oraz ceny materiałów budowlanych, robocizny i pracy sprzętu kształtujące się na rynku lokalnym, należy przyjąć, że koszt odtworzenia obiektów budowlanych, pomniejszony o stopień zużycia technicznego oszacowany został na odpowiednim poziomie.

W ocenie organu operat szacunkowy został sporządzony w sposób prawidłowy i zgodny z przepisami prawa.

Burmistrz Miasta Łowicza w piśmie nr GGPP.6821.3.3.2016.RS z dnia 12.01.2017 r. poinformował organ, że przejęcie przedmiotowej nieruchomości nie nastąpiło w warunkach o jakich mowa w art.18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), ponieważ nie zachodziła konieczność niezwłocznego przejęcia nieruchomości.

Po zgromadzeniu materiału dowodowego, na podstawie art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego pismem nr GGN.683.5.3.2016 z dnia 04.10.2018 r. organ zawiadomił strony o możliwości ewentualnego zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją w sprawie oraz poinformował, że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania merytorycznej decyzji. Przedmiotowe zawiadomienie zostało również umieszczone w dniu 04.10.2018 r. na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Łowiczu.

Strony postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniosły żadnych uwag do zgromadzonej dokumentacji.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne orzeczono jak w sentencji.

Przedmiotowa decyzja została w dniu 31.10.2018 r. udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łowiczu.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Łowickiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Staroście Łowickiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

STAROSTA ŁOWICKI

Krzysztof Figat

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Łowicz,
2. Starosta Łowicki
- w celu umieszczenia na tablicy ogłoszeń i w biuletynie informacji publicznej
3. a/a.