

Decyzja z dnia 29.10.2015

Hajnówka 29.10.2015

GK.683.4. 2015

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 i 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ( Dz. U. z 2013 r., poz. 687 – jedn. tekst z późn. zmianami ) , art. 129, art. 130 , art. 132 , art. 133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2015 r., poz. 782- jedn. tekst ze zmianami ) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2013 r., poz. 267 – jedn. tekst ze zmianami)

### o r z e k a   s i ę :

1. ustalić wartość nieruchomości będącej uprzednio we władaniu spadkobierców Stryganek Józefa – użytkowanie: Stryganek Edward s. Józefa i Stefani, zam. 17-200 Hajnówka ul. Miłkowskiego 26, oznaczonej jako działka nr 63/1 o pow. 0,0031 ha, położonej w obrębie 1 miasta Hajnówka, przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Hajnówka na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Hajnowskiego Nr AB.673.1.2015 z dnia 03.04.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na kwotę **1.187,00 zł** ( słownie: jeden tysiąc sto osiemdziesiąt siedem złotych ), zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonym w październiku 2015 roku.
2. ustalić odszkodowanie za w/w nieruchomość na rzecz spadkobierców Stryganek Józefa – użytkowanie: Stryganek Edward s. Józefa i Stefani, w wysokości **1.187,00 zł** (słownie: jeden tysiąc sto osiemdziesiąt siedem złotych).
3. do wypłaty odszkodowania ustalonego w punkcie 2 zobowiązana jest Gmina Miejska Hajnówka.
4. kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego.
5. do skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

### U z a s a d n i e n i e :

Nieruchomość gruntowa położona w obrębie 1 miasta Hajnówka przy ulicy Zajęcej, oznaczona numerem działki 63 o pow. 0,0553 ha zapisana była w ewidencji gruntów miasta Hajnówka na spadkobierców Stryganek Józefa – użytkowanie: Stryganek Edward s. Józefa i Stefani, bez uregulowanego stanu prawnego.

Zgodnie z decyzją Starosty Hajnowskiego Nr AB.673.1.2015 z dnia 03.04.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, część działki nr 63 oznaczona numerem 63/1 o pow. 0,0031 ha stała się własnością Gminy Miejskiej Hajnówka.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka obszar 3 „Hajnówka – Wschód” zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVIII/229/06 z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 08.12.2006 r. Nr 288, poz. 2823) nieruchomość gruntowa oznaczona numerem 63/1 położona jest w granicach oznaczonych symbolem 145.KD-D, co według opisu oznacza „droga dojazdowa – ulica Zajęca”.

Na podstawie art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawą ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest – zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2015 r., poz. 782 – jedn. tekst ze zmianami ) – wartość rynkowa nieruchomości , a ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego tę wartość.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia odszkodowania, sporządzony został operat szacunkowy przejętej nieruchomości oznaczonej numerem 63/1 o pow. 0,0031 ha.

Rzeczoznawca majątkowy wyceniając przedmiotową nieruchomość przeprowadził analizę lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości nabywanych pod drogi. W wyniku analizy rzeczoznawca stwierdził, że na badanym rynku, pozyskiwanie gruntów pod drogi publiczne w okresie ostatnich dwóch lat odbywa się tylko w drodze postępowań administracyjnych. Mając na uwadze powyższe, stosownie do § 36 rozporządzenia Rady Ministrów, który w ustępie 4 ( po zmianie obowiązującej od dnia 26 sierpnia 2011 r.) stwierdza, że w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została przejęta z mocy prawa nieruchomość przeznaczona na dzień wydania decyzji pod inwestycję drogową, co odnosi się do wycenianej w operacie szacunkowym nieruchomości – wartość rynkową gruntu określa się przyjmując do porównań nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych, co w danym przypadku odpowiada transakcjom gruntów o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Badaniem objęto rynek lokalny – miasto Hajnówka. Monitoringiem objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2013 roku do lipca 2015 roku. Przeprowadzona analiza informacji z lokalnego rynku nieruchomości budownictwa mieszkaniowego w mieście Hajnówka dostarczyła danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej, z możliwością zastosowania podejścia porównawczego metody korygowania ceny średniej, do ustalenia optymalnej wartości rynkowej wycenianej działki. Oszacowana wartość 1 m<sup>2</sup> wycenianej działki ustalona została na kwotę 38,29 zł, co stanowi łącznie kwotę **1.187 zł**. Oszacowana wartość prawa własności działki nr 63/1 jest porównywalna z cenami rynkowymi nieruchomości gruntowych w mieście Hajnówka i nie zachodzi okoliczność jej powiększenia zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów .

Weryfikacja operatu szacunkowego wykazała, iż został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i może stanowić materiał dowodowy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania.

Ponadto w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, z uwagi na fakt iż inwestor do chwili obecnej nie przystąpił do realizacji zamierzonej inwestycji, w związku z czym nie zachodziła konieczność przejmowania nieruchomości w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, a były właściciel nie wnosił o jej przejęcie w tym terminie.

Starosta Hajnowski, stosownie do treści art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, powiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie oraz zgłoszonych żądań. Żadna ze stron postępowania nie wniosła zastrzeżeń do wyceny.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że Stryganek Józef oraz Stryganek Edward nie żyją.

Zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego postanowiono zawiadomić o powyższej decyzji poprzez publiczne ogłoszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Miejskiej Hajnówka, tutejszego Urzędu oraz zamieszczenie jej treści na stronie internetowej Urzędu.

Mając na uwadze powyższe należało postanowić jak na wstępie.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku, za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego.

#### Otrzymują:

1. Urząd Miasta Hajnówka (celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni)
2. Urząd Miasta Hajnówka
3. a/a

H.L.

## Metryka strony

Udostępniający: **Halina Leszczyńska, Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości**

Wytwarzający/odpowiadający: **Katarzyna Miszczuk**

Data wytworzenia: **2015-10-29**

Wprowadzający: **Katarzyna Miszczuk**

Data wprowadzenia: **2015-11-01**

Data modyfikacji: **2015-12-12**

Opublikował: **Katarzyna Miszczuk**

Data publikacji: **2015-11-01**