



# Starostwo Powiatowe w Piasecznie

05-500 Piaseczno, ul. Chyliczkowska 14

Piaseczno, dnia 24 listopada 2023 r.

Znak sprawy: **WZO.683.80.2023 AO**

**Pani Walentyna Korniluk  
Rzecznawca majątkowy  
ul. Dunikowskiego 30  
02-784 Warszawa**

W związku z prowadzonym w tut. Starostwie postępowaniem w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę ewid. nr **428/1** o pow. 215 m<sup>2</sup>, położoną w obr. **Chylice**, gm. **Piaseczno**, objętą decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 34/2022 z dnia 5 września 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa ul. Polnej wraz z budową i przebudową sieci uzbrojenia terenu w Chylicach, gm. Piaseczno*” (ZRID) – w załączeniu przekazuję kopię pisma Gminy Piaseczno z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie zastrzeżeń do dokonanej wyceny wartości ww. nieruchomości i proszę o ustosunkowanie się do podniesionych w nim kwestii, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszego pisma.

**Z up. Starosty Piaseczyńskiego  
Adam Ośka  
p.o. GŁÓWNEGO SPECJALISTY  
Wydział Zwrotów i Odszkodowań  
(podpisano elektronicznie)**

**Załącznik:**

- kopia pisma Gminy Piaseczno z dnia 10 listopada 2023 r.

**Do wiadomości:**

1. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń  
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
2. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej  
Powiatu Piaseczyńskiego
3. Gmina Piaseczno
4. aa

*Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39<sup>3</sup> ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.). Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	134109.502842.948078
Nazwa dokumentu	zastrzeżenia - do rzeczoznawcy.pdf
Tytuł dokumentu	zastrzeżenia - do rzeczoznawcy
Sygnatura dokumentu	WZO.683.80.2023
Data dokumentu	24.11.2023
Skrót dokumentu	AF31F29077D5692CDB6D85A77802821D80BC7A30
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	24.11.2023 08:45:12
Podpisane przez	Adam Ośka Pracownik
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.118.1.1.

Data wydruku: 27.11.2023

Autor wydruku: Ośka Adam (Pracownik)



Piaseczno



RPW/57745/2023 P  
Data: 2023-11-13

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Piaseczno, 10 LIS. 2023

IDR.6833.1.40.2023.AK

STAROSTWO POWIATOWE w PIASECZNIE  
KANCELARIA

2023 -11- 13

WPLYNĘŁO

L.dz. .... zal. bh

WZO

Starostwo Powiatowe w Piasecznie  
Wydział Zwrotów i Odszkodowań  
ul. Chyliczkowska 14  
05 - 500 Piaseczno

Dot.: WZO.683.80.2023.AO

W związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę oznaczoną w decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 34/2022 z dnia 5 września 2022r. numerem **428/1, obr. Chylice** – informuje, iż po zapoznaniu się z treścią operatu szacunkowego, nie akceptuje wskazanej w nim wartości rynkowej prawa własności gruntu.

Zgodnie z treścią operatu szacunkowego *Wyceniana nieruchomość jest położona na terenie miejscowości Chylice w gm. Piaseczno przy ulicy Polnej. (...) Wieś Chylice położona jest w północno – wschodniej części gminy Piaseczno i sąsiaduje z wsiami: Chyliczki, Jastrzębie, Siedliska i Chylice Pólko w gm. Piaseczno i miastami: Piaseczno i Konstancinem – Jeziorną. Przez wieś Chylice przechodzi droga – ul. Starochylicka, która łączy miasta Piaseczno i Konstancin – Jeziorną z drogą krajową 79. Wzdłuż ul. Starochylickiej rozwija się zabudowa usługowa oraz handlowa. Miejscowość Chylice w części północnej dawno straciła rolniczy charakter, mieszkańcy prowadzą typowo miejski tryb życia, natomiast część południowa wsi nadal jest użytkowana rolniczo. Wyceniana działka jest położona przy ul. Polnej w środkowej części wsi. (pkt. 5.2, str. 6 wyceny).*

W odniesieniu do ww. opisu nieruchomości wycenianej, wątpliwość w pierwszej kolejności budzi wykazana na stronie 14 operatu lista transakcji, zawierająca wybór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Przyjęcie w pkt 7 tabeli nieruchomości położonej w miejscowości Józefosław, przy ul. Działkowej, jest nie do zaakceptowania. Zgodnie z opisem jest to *Nieruchomość położona w północnej części powiatu piaseczyńskiego w pobliżu granicy z Warszawą, na terenie silnie zurbanizowanym, bardzo dobry dostęp do infrastruktury społecznej. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej z pełnym uzbrojeniem. (pkt. 10, str. 17 wyceny). Średnia arytmetyczna cena określona na podstawie zbioru transakcji sprzedaży w skład której wchodzi nieruchomość położona w miejscowości Józefosław jest zawyżona, co ma bezpośredni wpływ na nieadekwatny wynik wyceny.*

Sporządzona przez autorkę operatu charakterystyka nieruchomości nie odzwierciedla diametralnie odmiennych cech rynkowych nieruchomości wycenianej w stosunku do nieruchomości o cenie maksymalnej, zestawionych do porównania.

Opis oceny „bardzo dobra” dla cechy „Położenie (strefa)”: *położona w północnej części powiatu piaseczyńskiego na terenie silnie zurbanizowanym w pobliżu granic miasta, bardzo dobry dostęp do infrastruktury społecznej* – nie stanowi charakterystyki nieruchomości wycenianej. Uzasadnieniem braku podobieństwa jest fakt, iż nieruchomość wyceniana położona jest zgodnie z opisem nieruchomości na terenie, na którym dopiero *rozwija się zabudowa usługowa oraz handlowa*, część wsi użytkowana jest *rolniczo*, w części mieszkańcy prowadzą typowy miejski tryb życia.



Natomiast miejscowość Józefosław znajduje się na terenie, który **obecnie jest silnie zurbanizowany, przy granicy z Warszawą**, ze zdecydowanie lepszym dostępem do komunikacji, usług, z nieporównywalnie lepszym zagospodarowaniem. W otoczeniu nieruchomości nie znajdują się pola rolne a Las Kabacki – co łącznie wpływa na zdecydowanie lepsze położenie względem wsi Chylice. Niezrozumiałym jest zatem przyjęcie do wyceny tak diametralnie różniącej się od siebie nieruchomości do bezpośredniego porównania i przypisanie obu nieruchomościom w cenie „Położenie (strefa)” oceny „bardzo dobra”. Następnie w zakresie współczynników korygujących od 0,208 do 0,553 wyceniana nieruchomość w cenie rynkowej „Położenie (strefa)” zyskuje notę maksymalną 0,553 co sztucznie zawyża jej wartość. Podkreślenia wymaga, iż cecha „Położenie (strefa)” posiada wagę 30%, czyli najbardziej wpływa na wynik wyceny.

Zatem, przyjęte współczynniki nie korygują różnic charakteryzujących nieruchomość o cenie najwyższej z nieruchomością wycenianą.

Podkreślenia wymaga również, iż ostateczny wynik wyceny za m<sup>2</sup> gruntu drogowego, przewyższa wartość za m<sup>2</sup> transakcji przyjętej do ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Mianowicie, autorka wyceny celem ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami, wskazała transakcję nieruchomością położoną w rejonie ulicy Starochylickiej, gdzie cena zaktualizowana wynosi 181,10 zł/m<sup>2</sup> – czyli jest niższa, od wyniku wyceny działek położonych przy ul. Polnej z przeznaczeniem pod drogę.

Cecha „Sąsiedztwo” została skorygowana za pomocą współczynników, natomiast cecha „Uzbrojenie” odzwierciedla pełną infrastrukturę znajdującą się na ul. Polnej w Chylicach.

Cecha „Jakość drogi dojazdowej” została zdecydowanie zawyżona. Droga dojazdowa była gruntowa, o złej jakości, z nierównościami. Przyjęcie zakresu współczynników korygujących od 0,173 – 0,461 współczynnika 0,317 nie odzwierciedla w sposób adekwatny jakości drogi dojazdowej, w konsekwencji zawyżając wycenę.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o przyjęcie właściwych założeń celem dokonania prawidłowej wyceny.

II ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Piaseczno

*mgr inż. Robert Wtdz*