

URZĄD MIEJSKI W SOKÓŁCE
Plac Kościuszki 1
16-100 Sokółka

RADA MIEJSKA W SOKÓŁCE
16-100 Sokółka
Plac Kościuszki 1
Inspektor

Sokółka, 28.05.2019r.

GR.K.6840.12.2019.JS

28.05.2019r.
P. J. Komierow

Pani Jadwiga Bieniusiewicz
Przewodnicząca Komisji Infrastruktury,
Ochrony Środowiska i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Sokółce

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 7 maja 2019 roku (skierowaną pismem Przewodniczącego Rady Miejskiej w Sokółce Pana Piotra Karola Bujwickiego w dniu 14 maja 2019 r.) dotyczącą sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości o nr geod. 2145/31 o pow. 0,8985 ha i nr geod. 2145/32 o pow. 0,9866 ha, informuję:

Ad. 1. Obecne ogłoszenia o sprzedaży działek o nr geod. 2145/31 i 2145/32 obręb Sokółka dotyczą pierwszego przetargu. Artykuł 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 tj. z późn. zm.) stanowi, że cyt.: „jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ (...) może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu”. Przepis ten nie jest obligatoryjny. Gmina, gospodarująca zasobem nieruchomości, nie może być ograniczana w decyzjach dotyczących zamiaru i zasad zbywania nieruchomości. Ogłoszeniami i warunkami przetargu właściciel nieruchomości związany jest wyłącznie od momentu opublikowania ogłoszenia do dnia zakończenia przetargu, wynikiem pozytywnym, albo wynikiem negatywnym.

Ad. 2. Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym, na którym występują okresy braku popytu jak również okresy wzmożonego popytu powodujące gwałtowny wzrost cen nieruchomości. Zasoby nieruchomości Gminy Sokółka są ograniczone. W dotychczasowej praktyce od roku 2015 Gmina Sokółka nie zbywała nieruchomości poniżej wyceny rzeczoznawcy.

Ad. 3. W operacie szacunkowym działki nr geod. 2145/31 uwzględniono ewentualną wycinkę drzew znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z operatem szacunkowym, tabela 2 „Charakterystyka skali ocen cech nieruchomości” wymieniono cechy potencjału inwestycyjnego bardzo dobrego oraz ograniczonego. Potencjał inwestycyjny ograniczony zgodnie z operatem szacunkowym, cyt.: „konieczność uporządkowania terenu, wycinki drzew, mogą występować trudności w dostępie do infrastruktury technicznej, potrzeba poniesienia

nakładów na wykonanie wjazdu na działkę, parametry działki ograniczają swobodne zagospodarowanie". Następnie na stronie 18 operatu szacunkowego potencjał inwestycyjny ww. działki zakwalifikowano jako ograniczony. Zakres współczynników korygujących w potencjale inwestycyjnym ograniczonym mieści się w przedziale 0,030 – 0,085. W związku z tym, iż wyceniana działka ma mniejszy potencjał inwestycyjny niż nieruchomości przyjęte do porównania, potencjał inwestycyjny oceniono poniżej poziomu ograniczonego, w związku z czym zastosowano metodę eksploracji, po czym wartość współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości określono na poziomie: - 0,025 cyt. „Z uwagi na znaczną różnicę w ukształtowaniu terenu oraz potrzebę poniesienia dużych nakładów na dostosowanie nieruchomości do zabudowy zastosowano eksplorację". W związku z powyższym przystosowanie terenu zostało uwzględnione w operacie szacunkowym.

Ad. 4. Zadrzewienia rosnące na działkach nr geod. 2145/31 i 2145/32 obręb Sokółka to samosiew, który nie jest wynikiem ewentualnych zaniedbań ostatnich lat. Drzewa te mają różnicowany wiek sięgający od 15 do 30 lat. Zgodnie z art. 83f ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 tj. z późn. zm.) nie jest wymagane zezwolenie na wycinkę drzew, cyt.: „których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm nie przekracza: 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego, 65 cm – w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego, 50 cm - w przypadku pozostałych drzew". Zaś zgodnie z art. 86 ust. 1 pkt. 7 ww. ustawy nie nalicza się opłat za usunięcie drzew, cyt.: „których obwód pnia mierzony na wysokości 130 cm nie przekracza: 120 cm – w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego, 80 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew – w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania innego niż rolnicze, zgodnego z przeznaczeniem terenu, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu."

Pełnomocnik BURMISTRZA


Antoni Stejanowicz

Do wiadomości:

1. Pan Piotr Karol Bujwicki
Przewodniczący Rady Miejskiej w Sokółce
2. Pan Krzysztof Jurgiel
Poseł na Sejm RP