

Goleniów, dnia 29 czerwca 2020 r.

WGN.6821.31.2019.KE


DECYZJA
o ustaleniu odszkodowania

Na podstawie art. 12 ust. 4a w związku z art. 11a ust. 1, art. 12 ust. 1, 4f, 5, art. 18 ust. 1, 1e, 3 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 z późn. zm.) oraz art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 i 3 art. 129 ust. 1, 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 134, art. 135 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), a nadto w oparciu o art. 49 i art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

Starosta Goleniowski

wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

orzeka

- 1. ustalić odszkodowanie w wysokości 5.570,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt zł 00/100) z tytułu nabycia z mocy prawa przez Powiat Goleniowski prawa własności nieruchomości, oznaczonej numerem działki 448/13 o pow. 0,0034 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kulice, gmina Nowogard (powstałej w wyniku podziału działki numer 448/2), dla której w Sądzie Rejonowym w Goleniowie prowadzona jest księga wieczysta nr SZ10/00021228/6, na podstawie decyzji Starosty Goleniowskiego nr 8/2018 z dnia 13 września 2018 r. znak: WAB/D/6746.06.04.2018.MP o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *rozbudowie drogi powiatowej nr 4305Z w miejscowości Kulice, polegającej na budowie ciągu pieszo-rowerowego wraz z budową instalacji kanalizacji deszczowej, oświetleniowej oraz przebudową kolidującej infrastruktury, przewidzianą do realizacji na terenie nieruchomości wg katastru nieruchomości: działki nr 449, 459, 443/9, 452, 443/5, 25/1, 448/2, 448/9, 450/1, 447/1, 31/1, 32, 443/21, 509, 445, 4, 22/6, 22/4, 24/2, 339, obręb geodezyjny Kulice, gmina Nowogard* a następnie sprostowanej postanowieniem Starosty Goleniowskiego z dnia 24 października 2018 r. znak: WAB/D/6746.06.04.2018.MP. Na powyższe odszkodowanie składa się:
 - kwota 1.520,00 zł – wartość prawa własności gruntu dz. nr 448/13,
 - kwota 3.710,00 zł – wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych,
 - kwota 340,00 zł - wartość nasadzeń.**
- 2. ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowanie przyznać byłym współwłaścicielom opisanej wyżej nieruchomości, tj. na rzecz:**
- 
za udział 504/1000 części.
- 3. ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowanie przyznać byłemu współwłaścicielowi opisanej wyżej nieruchomości, tj. na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do udziału 496/1000 części ww. nieruchomości po zmarłym Mieczysławie Urbaniak, w wysokości 2.762,72 zł (słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dwa zł 72/100).**
- 4. zobowiązać Zarząd Powiatu Goleniowskiego do zapłaty odszkodowania wskazanego w pkt 2 niniejszej decyzji, jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.**
- 5. zobowiązać Zarząd Powiatu Goleniowskiego do wystąpienia do sądu z wnioskiem**

o zezwolenie na złożenie odszkodowania, o którym mowa w pkt 3, do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazanie tego odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* Starosta Goleniowski, działając na wniosek Zarządu Powiatu Goleniowskiego, wydał decyzję nr 8/2018 z dnia 13 września 2018 r. znak: WAB/D/6746.06.04.2018.MP o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *rozbudowie drogi powiatowej nr 4305Z w miejscowości Kulice, polegającej na budowie ciągu pieszo-rowerowego wraz z budową instalacji kanalizacji deszczowej, oświetleniowej oraz przebudową kolidującej infrastruktury, przewidzianą do realizacji na terenie nieruchomości wg katastru nieruchomości: działki nr 449, 459, 443/9, 452, 443/5, 25/1, 448/2, 448/9, 450/1, 447/1, 31/1, 32, 443/21, 509, 445, 4, 22/6, 22/4, 24/2, 339, obręb geodezyjny Kulice, gmina Nowogard*, która następnie została sprostowana postanowieniem Starosty Goleniowskiego z dnia 24 października 2018 r.

Ponadto powyższą decyzją organ, stosownie do art. 12 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, zatwierdził podział wymienionych w decyzji nieruchomości. W tym także podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 448/2 o pow. 0,0970 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kulice, gmina Nowogard. W wyniku tego podziału powstały działki numer: 448/13 o pow. 0,0034 ha i 448/14 o pow. 0,0936 ha.

Działka numer 448/13 została przeznaczona pod realizację powyższej inwestycji drogowej, co skutkowało nabyciem z mocy prawa przez Powiat Goleniowski prawa własności tejże nieruchomości z dniem, z którym decyzja Starosty Goleniowskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. z dniem 16 października 2018 r.

Z treści art. 12 ust. 4f ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* wynika, że za nieruchomości przejęte z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowej, dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, należy się odszkodowanie.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a cytowanej ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 (które stały się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna), wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W niniejszym przypadku organem właściwym do orzekania w przedmiotowej sprawie jest Starosta Goleniowski, który wydał opisaną wyżej decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W myśl art. 12 ust. 5 ww. ustawy do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* z zastrzeżeniem art. 18 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*. W art. 18 ust. 1 ww. ustawy zostały określone kryteria, według których następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Kryteriami tymi są: stan nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz wartość rynkowa nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze konstytucyjną zasadę wyłączenia za słusznym odszkodowaniem Starosta Goleniowski wszczął postępowanie mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomość oznaczoną numerem działki 448/13

o pow. 0,0034 ha położoną w obrębie ewidencyjnym Kulice, gmina Nowogard, przejęta na rzecz Powiatu Goleniowskiego na mocy decyzji, o której mowa na wstępie.

W toku postępowania należało ustalić osoby uprawnione do otrzymania odszkodowania.

Podstawowym dowodem wskazującym osoby, które są uprawnione do uzyskania odszkodowania jest księga wieczysta. Dla działki numer 448/13 położonej obrębie ewidencyjnym Kulice, gmina Nowogard, powstałej w wyniku podziału działki numer 448/2, w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zrid) tj. w dniu 13 września 2018 r., Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr SZ10/00021228/6. Według stanu na dzień wydania decyzji zrid oraz na dzień jej ostateczności, współwłaścicielami nieruchomości ujawnionymi w powyższej księdze wieczystej byli: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] w udziale 504/1000 części oraz Mieczysław Urbaniak w udziale 496/1000 części. Dział III i Dział IV przedmiotowej księgi wieczystej nie zawierał żadnych wpisów.

W tym miejscu należy wspomnieć, iż organ powziął informację, iż Mieczysław Urbaniak zmarł w dniu 1.07.2014 r. (odpis skrócony aktu zgonu w aktach sprawy). W toku prowadzonego postępowaniu ustalono, że po zmarłym nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe (korespondencja w aktach sprawy). Z uwagi na fakt, iż nie ustalono spadkobierców po zmarłym, o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość tutejszy organ zawiadomił domniemane strony w formie obwieszczenia Starosty Goleniowskiego z dnia 26 września 2019 r. podanego do publicznej wiadomości. Zgodnie bowiem z art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego* strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi. W takich przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Obwieszczenie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Nowogardzie oraz w budynku Starostwa Powiatowego w Goleniowie. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosili się spadkobiercy po zmarłym.

W myśl art. 23 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy stosuje się przepisy ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Stosownie do treści art. 113 ust. 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić kręgu osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Natomiast zgodnie z ust. 7 ww. artykułu, przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W myśl art. 118a ust. 3 cytowanej ustawy odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 (dotyczącego odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości) i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Z uwagi na fakt, iż w niniejszej sprawie nie przeprowadzono postępowań spadkowych po zmarłym Mieczysławie Urbaniaku oraz mając na względzie treść cytowanego wyżej art. 113 ust. 7 organ uznał, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 130 ust. 2 cytowanej ustawy ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Stosownie do art. 134 ust. 1 tej ustawy podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi (z zastrzeżeniem art. 135) wartość rynkowa nieruchomości. Powołany art. 135 dotyczy wartości odtworzeniowej, określanej dla nieruchomości, które ze względu na swój rodzaj nie występują w obrocie. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości oddzielnie określa się wartość gruntu – będącą wartością rynkową (tj. według zasad określonych w art. 134) i oddzielnie wartość jego części składowych np. naniesień budowlanych – stanowiących wartość odtworzeniową równą odpowiednio kosztom ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Mając powyższe na uwadze Starosta Goleniowski powołał, na podstawie postanowienia, rzeczoznawcę majątkowego w celu określenia wartości rynkowej ww. nieruchomości. Wycenę sporządził rzeczoznawca majątkowy - Pan Władysław Górka posiadający uprawnienia zawodowe nr 418.

W operacie szacunkowym z dnia 12 listopada 2019 r. rzeczoznawca określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości (wraz z częściami składowymi gruntu) oznaczonej numerem działki 448/13 o pow. 0,0034 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kulice, gmina Nowogard na kwotę: 5.570,00 zł. Na powyższą kwotę składa się: wartość prawa własności gruntu w kwocie 1.520,00 zł, wartość nasadzeń w kwocie 340,00 zł oraz wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych w kwocie 3.710,00 zł.

Pismem z dnia 4 grudnia 2019 r. organ zawiadomił strony o sporządzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego oraz poinformował o możliwości zapoznania się ze wskazaną opinią.

Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego jest zasadniczym dowodem w sprawie o ustalenie odszkodowania (*vide*: Wyrok WSA w Krakowie z 20.02.2013 r. II SA/Kr 168/13).

Zdaniem organu operat szacunkowy z dnia 12 listopada 2019 r. czyni zadość przepisom prawa.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* rzeczoznawca majątkowy określił stan przedmiotowej nieruchomości na dzień 13 września 2018 r. (tj. dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej). Natomiast wartość działki, będącej przedmiotem niniejszego postępowania, określona została na dzień 12 listopada 2019 r., a więc na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Badany operat zawiera poniższe informacje o wycenianej nieruchomości:

- a) o lokalizacji: *„Przedmiotowa działka gruntu zlokalizowana jest w miejscowości Kulice w gm. Nowogard. (...) Lokalizację przedmiotu wyceny z uwagi na sąsiedztwo, skomunikowanie, odległość od centrum gospodarczego i większych nieruchomości ocenia się jako korzystną.”*
- b) o zagospodarowaniu: *„Kształt nowo wydzielonej działki regularny, wydłużony. Na terenie działki posadowione ogrodzenie: częściowo z drewnianych pręseł sztachetowych opartych na murowanych słupkach; częściowo z siatki stalowej plecionej rozpiętej na słupkach stalowych.”*
- c) o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogard: *„przedmiotowa działka znajduje się na obszarze oznaczonym w studium częściowo jako istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalnymi funkcjami uzupełniającymi (usługi, rekreacja, komunikacja*

wew. itp.), częściowo jako grunty małożyłne i nieużytki; działka położona w postulowanej strefie zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą funkcji mieszkaniowej.”

Powyższe zapisy dowodzą, że rzeczoznawca przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnił – stosownie do zapisów art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Operat czyni też zadość regulacjom szczególnym, tj.: rozporządzeniu 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.).

W myśl § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia 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 bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Ponadto zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 134 ust. 3-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca poprzedził wycenę analizą cen transakcyjnych nieruchomości podobnych według aktualnego sposobu użytkowania (tj. cele mieszkaniowe i mieszane tj. mieszkaniowo-usługowe) oraz alternatywnego sposobu użytkowania (tj. pod drogę publiczną). Rzeczoznawca analizując lokalny rynek nieruchomości gruntowych – niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe z obszaru terenów wiejskich gminy Nowogard z okresu od III kwartału 2017 r. do IV kwartału 2019 r. - ustalił, że ceny analizowanych nieruchomości cechują się dość nieznacznym zróżnicowaniem i kształtują się w przedziale wartości od około 20 zł/m² do około 40 zł/m², przy cenie średniej na poziomie około 30 zł/m² powierzchni gruntu. Na podstawie analizy rzeczoznawca stwierdził, że poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe jest niższy od cen nieruchomości przeznaczonych na cele komunikacyjne. Zatem wartość przedmiotowej nieruchomości dla celów odszkodowania rzeczoznawca określił według alternatywnego sposobu użytkowania, ponieważ przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia tj. pod drogę publiczną, powoduje zwiększenie jej wartości.

W analizowanym operacie rzeczoznawca określając wartość rynkową prawa własności gruntu zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną – należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

W myśl § 4 ust. 1 i 4 cytowanego wyżej rozporządzenia przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Metoda korygowania ceny średniej polega na analizie cen transakcyjnych, określeniu granic dolnej i górnej sumy współczynników korygujących, określeniu średniej ceny w próbie reprezentacji i określeniu wartości współczynników korygujących. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Rzeczoznawca dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele drogowe na terenie powiatu goleniowskiego i powiatu stargardzkiego w okresie od II kwartału 2017 r. do IV kwartału 2019 r. Analiza transakcji kupna-sprzedaży wykazała, iż na badanym obszarze ten segment rynku cechuje się stosunkowo małą płynnością, w związku z czym rozszerzono obszar badania cen o powiat stargardzki oraz wydłużono okres badania cen o półtora roku. Na podstawie obserwacji danych rynkowych nie można w tej chwili jednoznacznie stwierdzić trendu wzrostu czy spadku cen transakcyjnych, dlatego też na potrzeby tejże wyceny przyjęto transakcje bez uwzględniania trendu zmiany ceny. Biorąc pod uwagę dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny rzeczoznawca określił wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wybrał z badanego rynku zbiór 12 najbardziej podobnych nieruchomości, który stanowił podstawę do przeprowadzenia procedury wyceny. Z tych nieruchomości najniższą cenę stanowiła kwota 24,96 zł za m², a najwyższą kwota 53,15 zł za m².

Na podstawie badania rynku, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, rzeczoznawca ustalił cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości oraz określił wagi tych cech (atrakcyjność lokalizacji – 30%, stan zagospodarowania otoczenia – 25%, kategoria drogi – 15%, stan techniczno-użytkowy – 15%, forma władania – 15%).

Wartość prawa własności gruntu wycenianej nieruchomości – dz. nr 448/13 - oszacowano jako iloczyn ceny średniej nieruchomości podobnych, współczynnika korygującego, powierzchni wywłaszczonej działki. Wartość gruntu ustalono w zaokrągleniu na kwotę **1.520,00 zł**.

Wartość części składowych gruntu - ogrodzenie ze sztachet drewnianych na słupkach murowanych i ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych - rzeczoznawca określił w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową przy użyciu wzoru uwzględniającego wymiary obiektów, jednostkową cenę netto obiektów podobnych zgodnie z *Katalogiem cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych* wydaw. Wolters Kluwer według poziomu cen na III kwartał 2019 r., wskaźnik regionalny, stopień zużycia technicznego obiektów oraz koszty dokumentacji i nadzoru. Wartość naniesień budowlanych (ogrodzenie ze sztachet drewnianych na słupkach murowanych i ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych) wyniosła **po zaokrągleniu 3.710,00 zł**.

Z kolei wartość nasadzeń (trawnik 28 m² w słabym stanie utrzymania) wyniosła po zaokrągleniu **340,00 zł** i została oszacowana przez rzeczoznawcę w oparciu o tzw. metodę skierniewicką.

Wartość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość (grunt wraz z częściami składowymi tj. obiekty budowlane i nasadzenia) wyniosła 5.570,00 zł.

Powyższe dowodzi, że rzeczoznawca poszanował przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- art. 152 ust. 3 – w myśl którego, przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości, a przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
- art. 153 ust. 1 opisującego podejście porównawcze – określenie wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
- art. 154 ust. 1, stanowiącego o tym, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie

miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Organ nie ma wątpliwości, że do porównań zostały wybrane transakcje odpowiadające przepisowi § 36 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a nieruchomości porównawcze spełniają kryteria podobieństwa, o których mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawień toku obliczeń oraz wyniku końcowego (wymagane przepisami § 55 ust. 2 wyżej cytowanego rozporządzenia). Ponadto zawiera w swej treści wszystkie informacje nakazane przepisami § 56 ww. rozporządzenia.

Po analizie przedłożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego stwierdzono, że operat szacunkowy czyni zadość powołanym wyżej przepisom. Omawiana opinia jest spójna, logiczna i wiarygodna. Zastosowano w nim właściwe podejście (zgodne z celem wyceny) oraz metodę pozwalającą na ustalenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jeżeli dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna - wówczas wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości prawa własności nieruchomości.

Organ – czyniąc zadość przepisom art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego - wniósł do stron postępowania zapytanie o datę wydania przedmiotowej nieruchomości oraz o przedłożenie na tę okoliczność stosownych dowodów. Strony postępowania nie wskazały terminu, w którym nastąpiło wydanie nieruchomości oraz nie przedstawiły żadnych dowodów potwierdzających fakt, iż przedmiotowa nieruchomość została wydana w terminie określonym w art. 18 ust. 1e. Stąd też organ nie znalazł podstawy do powiększenia wysokości odszkodowania o 5% wartości prawa własności nieruchomości.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ w niniejszej decyzji ustalił, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, odszkodowanie za nabycie z mocy prawa przez Powiat Goleniowski działki numer 448/13 (wraz z częściami składowymi), położonej w obrębie ewidencyjnym Kulice, gmina Nowogard, w wysokości 5.570,00 zł. Stąd też [REDAKTURA] przyznano odszkodowanie w wysokości [REDAKTURA] za udział 504/1000 części ww. nieruchomości.

Z kolei wysokość odszkodowania przypadająca zmarłemu Mieczysławowi Urbaniak (z uwagi na brak postępowania spadkowego po zmarłym co skutkuje nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości) zostanie złożona do depozytu sądowego na okres 10 lat. Uprawnionymi do odbioru odszkodowania z depozytu sądowego będą spadkobiercy po Mieczysławie Urbaniak.

Wspomniane odszkodowanie zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Na podstawie art. 132 ust. 3 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji dokonuje podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania.

Termin zapłaty odszkodowania reguluje art. 132 ust. 1a cytowanej wyżej ustawy. W myśl tego przepisu, w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania wskazany został w art. 132 ust. 5 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem, do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, zobowiązany jest organ, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, wykonawczy jednostki. W niniejszym przypadku zobowiązany jest Zarząd Powiatu Goleniowskiego.

Strony postępowania ustalono na zasadach określonych w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*. Zgodnie z tym artykułem stroną w postępowaniu administracyjnym jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na interes prawny lub obowiązek.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zostały one poinformowane pismem o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W określonym terminie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa wynikającego z art. 10 § 1 Kpa, tj. nie zapoznały się z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz nie wniosły żadnych uwag co do zebranych w toku prowadzonego postępowania dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego, za pośrednictwem Starosty Goleniowskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Na podstawie art. 118a ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa.

POUCZENIE

Zgodnie z art.127a ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1/

2/ Powiat Goleniowski

Reprezentowany przez

Dyrektora Wydziału Dróg Powiatowych i Inwestycji

Z up. STAROSTY
Mariusz Kachnowicz
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Starostwa Powiatowego w Goleniowie

adres do korespondencji:

Starostwo Powiatowe w Goleniowie

ul. Dworcowa 1

72-100 Goleniów (2 egz.)

3/ aa.

Podano do publicznej wiadomości:

- na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Goleniowie
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nowogardzie
- na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Goleniowie