



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

GN-2.7570.285.2017.WM

Szczecin, 23 sierpnia 2017 r.

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, w związku z art. 11a ust. 1 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 ze zm.) oraz 133 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.)

**orzekam**

1. o ustaleniu odszkodowania w wysokości **3.590,00 zł** (słownie: trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych) za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 156/1 (powstała w wyniku podziału działki nr 156) o pow. 0,0089 ha, obręb Warnołęka 0003, która z mocy prawa przeszła na własność Województwa Zachodniopomorskiego na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego nr 5/2017 z 15 marca 2017 r. o realizacji inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie przejścia przez m. Warnołęka w ciągu drogi wojewódzkiej 114.
2. Zobowiązuję Województwo Zachodniopomorskie do wpłaty odszkodowania, o którym mowa w pkt 1, do depozytu sądowego w terminie **14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.**

**UZASADNIENIE**

Na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego nr 5/2017 z 15 marca 2017 r. o realizacji inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie przejścia przez m. Warnołęka w ciągu drogi wojewódzkiej 114 nieruchomość oznaczona jako działka nr 156/1 (powstała w wyniku podziału działki nr 156), obręb Warnołęka, przeszła z mocy prawa na własność Województwa Zachodniopomorskiego.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. W ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Policach jako jedyna właścicielka nieruchomości wymieniona jest Stanisława Machula. Według posiadanych przez tut. organ informacji zmarła ona 25.7.1973 r. i nie miała dzieci. Pomimo podjętych działań (stosowne pisma w aktach sprawy) nie udało się ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie art. 12 ust. 4a i art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wojewoda, w odniesieniu do dróg wojewódzkich, wydaje decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością Województwa Zachodniopomorskiego.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy 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.



W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej Ugn – DzU z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) w związku z art. 23 ustawy o szczególnych zasadach [...], ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Opinia o wartości nieruchomości sporządzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 Ugn).

Tym samym, zgodnie z art. 154 ust. 1 Ugn, 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. Zgodnie z art. 154 ust. 2 Ugn w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości dla celów wyceny ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z kolei w art. 134 ust. 1 Ugn ustawodawca określił, że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy jej określaniu uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 Ugn).

Zgodnie z art. 134 ust. 3 Ugn jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania. Natomiast, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 Ugn). Działka 156/1 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Warpno, (uchwała nr XVIII/106/2008 z 3.6.2008 r., Rady Miejskiej w Nowym Warpnie), przedmiotowa działka położona jest w strefie oznaczonej symbolem 9\_MN/U.1 – strefa dominującej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Aktualny sposób użytkowania określono jako grunty rolne. Po dokonaniu odpowiedniej analizy rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wartość gruntu zgodna z celem wyłączenia jest wyższa niż wartość gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania.

Na podstawie § 36 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 ze zm.) – wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach [...] ustala się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji „zrid”, 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. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej, zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość prawa własności gruntu posługując się podejściem porównawczym, metodą porównania parami.

Na podstawie § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie wyceny [...] przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były

przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Na potrzeby wyceny nieruchomości gruntowej rzeczoznawca majątkowy określił:

- rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane z prawem własności;
- przeznaczenie – pod drogi publiczne lub kupowane pod drogi publiczne
- obszar rynku: województwo zachodniopomorskie;
- zakres czasowy badania rynku: z wagina małą liczbę transakcji – ostatnie 2 lata.

Rzeczoznawca majątkowy, na podstawie oceny zachowań na rynku lokalnym, określił istotne cechy rynkowe i ich wagi:

- lokalizacja ogólna 40 %;
- lokalizacja szczegółowa 15 %;
- sąsiedztwo 25 %;
- dostęp do infrastruktury 15 %;
- utrudnienia i ograniczenia 5 %.

Rzeczoznawca podał charakterystykę wycenianej działki z wyeksponowaniem jej cech rynkowych (lokalizacja ogólna – korzystna; lokalizacja szczegółowa – korzystna; sąsiedztwo – śr. korzystne; dostęp do infrastruktury – śr. korzystny; utrudnienia i ograniczenia - brak) oraz wytypował do porównań nieruchomości podobne pod względem cech rynkowych, których cechy są wiarygodne, z podaniem opisu tych nieruchomości. Następnie rzeczoznawca majątkowy utworzył pary porównawcze działek, w których cechy wycenianej działki porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych działek; wyliczył poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisywanych im wag pomiędzy działką wycenianą, a działkami przyjętymi do porównania; określił wartość z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek i wreszcie określił wartość rynkową wycenianej działki jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości ujętych w bazie danych porównawczych wahała się od 18,00 zł do 51,72 zł. Wartość 1 m<sup>2</sup> działki wycenianej określono w wysokości 40,37 zł.

Ogólną wartość gruntu na nieruchomości rzeczoznawca określił w wysokości 3.590 zł.

W ocenie organu operat szacunkowy, stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania czyni zadość powołanym wyżej przepisom, a także uwzględnia konstytucyjną zasadę słuszności odszkodowania. Odszkodowanie ustalono w wysokości odpowiadającej wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

W myśl art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach [...], koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (DzU nr 267, poz. 2251 ze zm.), zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz zarządzania nimi finansowane są przez samorząd województwa w odniesieniu do dróg wojewódzkich.

Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w art. 12 ust. 4 *specustawy drogowej*, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (art. 12 ust. 4f). Odszkodowanie ustala się stosując odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 5).

Stosownie do art. 113 ust. 6 Ugn, 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 osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Zgodnie z art. 133 pkt 2 Ugn w zw. z art. 118a ust. 3 Ugn, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, co ma miejsce w przedmiotowej sprawie, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna (art. 132 ust. 1a Ugn).

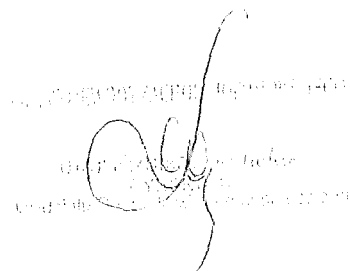
Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Decyzję uważa się za doręczoną po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymuje:

ZZDW w Koszalinie



OGŁOSZENIE WISIAŁO NA TABLICY  
URZĘDU GMINY W NOWYM WARPNIĘ  
W DNIACH OD 2017 DO 2017  
28.08 - 11.09