

Decyzja

Na podstawie art.12 ust 4a, w związku z art.11a ust.1 oraz na podstawie art.12 ust. 5, art.18 ust.1 i art.22 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U z 2017 r. poz.1496 ze zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) oraz art.130 ust.2, art.132 ust.1a i art.134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U z 2018 r. poz. 121 ze zm.),

Orzekam

1. o ustaleniu odszkodowania należnego **od Gminy Dziwnów** na kwotę **478 254,00 zł** (słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złotych 00/100) na rzecz:

Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Gryfice za nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach:

- 515/9 o pow.0,0087 ha
- 515/10 o pow. 0,0092 ha
- 515/12 o pow. 0,3328 ha
- 515/13 o pow. 0,7791 ha
- 516/6 o pow. 0,0269 ha

położone w obrębie 0005, Łukęcin 2, gmina Dziwnów, dla których Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1K/00036340/1, które na podstawie Decyzji nr 1/2017 Starosty Kamieńskiego z dnia 22 maja 2017r. znak: Boś.7011.001.2016.MK, sprostowanej Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r., znak: Boś.7011.001.2016.MK, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej– ulic Słonecznej i Uzdrowiskowej w Łukęcinie, gmina Dziwnów, które przeszły z mocy prawa za odszkodowaniem na rzecz Gminy Dziwnów.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust.1, wypłaca Gmina Dziwnów jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

Uzasadnienie

Wnioskiem dnia 14 września 2016 roku Burmistrz Dziwnowa wystąpił do Starosty Kamieńskiego o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ul. Słonecznej i ul. Uzdrowiskowej w Łukęcinie, gmina Dziwnów.

Na podstawie decyzji Starosty Kamieńskiego nr 1/2017 z dnia 22 maja 2017 roku znak: Boś.7011.001.2016.MK, która została sprostowana Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r., znak: Boś.7011.001.2016.MK, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.:” Budowa drogi gminnej - ulic Słonecznej i Uzdrowiskowej w Łukęcinie, gmina Dziwnów”- zwanej dalej „decyzją zrid”, działki o numerach: 515/9 o pow.0,0087 ha; 515/10 o pow. 0,0092 ha; 515/12 o pow. 0,3328 ha; 516/6 o pow. 0,0269 ha i 515/13 o pow. 0,7791 ha, położone w obrębie 0005, Łukęcin 2, gmina Dziwnów, będące własnością Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Gryfice, przeszły z mocy prawa za odszkodowaniem na rzecz Gminy Dziwnów.

Na podstawie art.12 ust 4a, w związku z art.11a ust.1 oraz art.12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U z 2017 r. poz.1496 ze zm.) zwanej dalej „specustawą”- Starosta, w odniesieniu do dróg gminnych wydaje decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Dziwnów. Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w art.12 ust.4 specustawy, przysługuje dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe i ustala się je stosując odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U z 2018 r. poz. 121 ze zm.)- zwanej dalej „u.g.n.” z uwzględnieniem art.18 specustawy.

Stosownie do art.18 ust.1 specustawy 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.

Zgodnie z art. 18 ust.1j specustawy w przypadku gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy nieruchomości zarządzanej przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, zwane dalej „Lasy Państwowe”, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.788 ze zm.), wysokość przysługującego odszkodowania zmniejsza się o kwotę równą wartości drewna pozyskanego z wycinki drzewa i krzewów, o których mowa w art.20 b ust.2 specustawy, a natomiast zgodnie z którym drzewo pozyskane z wycinki drzew i krzewów, staje się nieodpłatnie własnością Lasów Państwowych.

W myśl art.130 ust.2 u.g.n. - w związku z art.12 ust.5 specustawy, 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 u.g.n.) Mając powyższe na uwadze, Starosta Kamiński wyłonił rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego posiadającego uprawnienia nr 4122, który w dniu 28.07.2017 roku sporządził operat szacunkowy przedmiotowych nieruchomości, określając jej wartość w kwocie łącznej 657 180,00 zł. Na wartość nieruchomości złożyły się następujące składniki: wartość gruntu (ustalona dla wywłaszczenia) oraz wartość naniesień budowlanych znajdujących się na wywłaszczonych działkach. Na tej podstawie Starosta Kamiński wydał w dniu 29 września 2017r. Decyzję znak: Gm.683.1.2017.OK ustalającą na rzecz Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Gryfice odszkodowanie w wysokości 478 254,00 zł, obejmujące wartość wywłaszczonego gruntu.

Od ww decyzji wniósł odwołanie Burmistrz Gminy Dziwnów zarzucając, iż ustalone odszkodowanie z tytułu przyjęcia, pod drogę, przedmiotowych działek zostało oparte na operacie szacunkowym zawierającym liczne błędy, skutkujące wadliwością całego postępowania. Strona zarzuciła zawyżenie przez biegłego wartości odszkodowania ze względu na przyjęcie do wyliczenia nieruchomości porównawczych, nieobejmujących cen transakcyjnych działek z terenu Gminy Dziwnów, które były przejmowane pod drogi, w latach wcześniejszych. Strona zarzuciła biegłemu, iż ustalił wartość nieruchomości z terenu Gminy Rewal i Gminy Trzebiatów, gdzie stawka za 1m² nieruchomości są znacznie wyższe niż te które odnotowała na swoim terenie Gmina Dziwnów. Wskazano, iż wyliczenia zostały oparte o ceny transakcyjne pomiędzy nieruchomościami rekreacyjnymi a nie nieruchomościami drogowymi. Zdaniem strony, biegły naruszył przepisy zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz.2109 ze zm.) ponieważ przyjął nieprawidłową metodę wyliczeń tj. metodę mieszaną, a powinien był zastosować podejście kosztowe. Wpływ na zawyżenie wartości wycenianej nieruchomości miał również przyjęcie przez biegłego bliżej nieokreślonej wartości współczynników korygujących. Strona zawniosowała o zmianę decyzji organu I instancji i ustalenie odszkodowania w kwocie niższej, niż to wynika z ustaleń biegłego powołanego przez Starostę. Nadto, strona wskazała, że biegły powinien uzupełnić i zmienić operat szacunkowy, zgodnie z argumentacją przedstawioną w odwołaniu lub organ

powinien powołać drugiego biegłego, który przeprowadziłby nową wycenę.

Organ II instancji w toku prowadzonego postępowania odwoławczego ustalił, że Starosta Kamieński dopuścił się naruszeń proceduralnych, w związku z czym decyzja nie była poddana kontroli merytorycznej. Wojewoda Zachodniopomorski stanął na stanowisku, że postępowanie administracyjne prowadzone było z częściowym pominięciem stron postępowania – nie wszystkie podmioty- wymienione w art.12 ust.4 specustawy zostały powiadomione o wszczęciu postępowania, przez co wydana decyzja zawiera kwalifikowaną wadę, która stoi sprzeczności z art.9 i 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017r. poz.1257 ze zm.)- zwanej dalej „k.p.a.” organu administracji publicznej. Obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie administracji publicznej w I instancji było więc umożliwienie wszystkim stronom, w tym także osobom, którym przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przechodu i przejazdu, a więc właścicielom działek przyległych o nr 44, 42 i 39/1, wypowiedzenie się co do zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego i ewentualnie wniesienia uwag. Dodatkowo, wskazane zostało, że decyzja odszkodowawcza jest poprzedzona sporządzeniem operatu szacunkowego, który stanowi zasadniczy dowód w sprawie.

Wojewoda Zachodniopomorski po rozpatrzeniu odwołania, w oparciu o całokształt materiału dowodowego oraz obowiązujące przepisy prawa Decyzją GN-2.7570.401.2017.JD z dnia 03 stycznia 2018 roku uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał je do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Przy ponownym rozpatrzeniu sprawy Starosta Kamieński pismem z dnia 06 marca 2018 roku zawiadomił wszystkie strony postępowania, wymienione w art.12 ust.4 specustawy, o wszczęciu postępowania administracyjnego. Działki stanowiące przedmiot niniejszego postępowania, oznaczonych jako działki o numerach: 515/9 o pow.0,0087 ha; 515/10 o pow. 0,0092 ha; 515/12 o pow. 0,3328 ha; 516/6 o pow. 0,0269 ha i 515/13 o pow. 0,7791 ha, położone w obrębie 0005, Łukęcin 2, gmina Dziwnów, powstały na skutek podziału geodezyjnego działek nr 515/3, 515/8, 516/5, zatwierdzonego decyzją zrid, dla których prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim księga wieczysta KW nr SZ1K/00024053/5. W dziale III księgi wieczystej został uwidoczniony wpis dotyczący ustanowienia na działkach nr 515/8, 516/5 służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działek o numerach: 44, 42, 41 i 39/1. Działka nr 39/1 uległa podziałowi na 62 działki o numerach 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 39/13, 39/14, 39/15, 39/16, 39/17, 39/18, 39/19, 39/20, 39/21, 39/22, 39/23, 39/24, 39/25, 39/26, 39/27, 39/28, 39/29, 39/30, 39/31, 39/32, 39/33, 39/34, 39/35, 39/36, 39/37, 39/38, 39/39, 39/40, 39/41, 39/42, 39/43, 39/44, 39/45, 39/46, 39/47, 39/48, 39/49, 39/50, 39/51, 39/52, 39/53, 39/54, 39/55, 39/56, 39/57, 39/58, 39/59, 39/60, 39/61, 39/62, 39/63, 39/64, 39/65 i 39/66, a działka nr 41 uległa podziałowi na 51 działek o numerach 41/1, 41/2, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26, 41/27, 41/28, 41/29, 41/30, 41/31, 41/33, 41/34, 41/35, 41/36, 41/37, 41/39, 41/40, 41/41, 41/42, 41/43, 41/44, 41/45, 41/46, 41/47, 41/48, 41/49, 41/50, 41/51, 41/52, 41/53, 41/54, 41/55. Biorąc pod uwagę ilość stron w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania został zawarty zapis o działaniu na podstawie art.49a K.p.a., ponieważ w postępowaniu bierze udział więcej niż 20 stron, więc wszelkie czynności i decyzję podejmowane w postępowaniu będą obwieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeniowej Starostwa.

Na dzień ponownego wszczęcia postępowania operat szacunkowy sporządzony w dniu 28 lipca 2017 roku przez powołanego biegłego rzeczoznawcę majątkowego Pana Jacka Wolskiego jest aktualny. Pismem z dnia 09 marca 2018 roku biegły został poproszony o ustosunkowanie się do zarzutów Burmistrza Gminy Dziwnów dotyczącego sporządzonego operatu szacunkowego oraz zajęcia stanowiska odnośnie ustalonego odszkodowania.

Biegły poinformował, iż w całości podtrzymuje treść operatu szacunkowego sporządzonego z dnia 28 lipca 2017 roku oraz ustosunkował się do zarzutów Burmistrza Gminy Dziwnów. Stwierdził, iż porównywanie przez stronę dwóch wartości jednostkowych stanowiących podstawę ustalenia wysokości odszkodowania jest nieuprawnione, choćby z tego względu, że postępowanie odszkodowawcze z 2013 roku dotyczyło istotnie innych okoliczności mających wpływ na wartość

nieruchomości. Zgodnie z art.154 ust.1 u.g.n, wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomościami należy do kompetencji rzeczoznawcy majątkowego, który uwzględnia w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie jej w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Przy wyborze cen nieruchomości podobnych służących oszacowaniu nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy powinien także uwzględniać zasady jakie wynikają z § 3 ust.2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły podkreślił, że ustalona wartość odszkodowania w wysokości- 455 480,00 zł odnosi się do całej nieruchomości, mającej powierzchnię 1,1567 ha, co w przeliczeniu za 1m² wyłączonego gruntu daje wartość 39,38 zł a nie jak wskazuje Burmistrz Gminy Dziwnów 97,42 zł. W związku z czym, przedłożony przez Burmistrza w odwołaniu operat z maja 2013 roku, gdzie wartość odszkodowania wówczas wynosiła 33,03 zł za 1m² i wykonany przez biegłego operat w lipcu 2017 roku, gdzie wartość wynosiła 39,38 zł za 1m² wyklucza tezę o całkowicie odmiennym podejściu rzeczoznawcy do wyceny gruntów. Opisana w pkt.9 operatu z lipca 2017 r. „Analiza i charakterystyka rynku lokalnego i regionalnego,„ również wyklucza tezę Burmistrza o złym wyborze rynku lokalnego, który miał wpływ na ustaloną wartość tj. znacznie jest zawyżona.

Przedmiot wyceny stanowi część nieruchomości obejmujące działki gruntu o numerze: 515/9, 515/10, 515/12, 515/13, 516/6 o łącznej powierzchni 1,1567 ha, położone w obrębie 0005, Łukęcin 2, gmina Dziwnów.

Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty praw do nieruchomości przeznaczonych pod inwestycję drogową zatwierdzoną Decyzją zrid, która stała się ostateczna 29 czerwca 2017 roku.

Data sporządzenia wyceny w niniejszej sprawie to 28 lipca 2017 roku, natomiast data dokonania oględzin nieruchomości– 25 lipca 2017 roku. Wyceny dokonano według stanu działek na dzień wydania Decyzji zrid tj. dnia 22 maja 2017 roku.

Właścicielem na dzień wydania Decyzji zrid był Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwa Gryfice. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr SZ1K/00024053/5. Z podziału działek 515/8, 516/5, które obciążone są ograniczonym prawem rzeczowym zgodnie z zapisem Działu III księgi wieczystej, powstały działki nr 515/12, 515/13 oraz 515/6. Na podstawie Decyzji zrid zakres służebności obejmuje działki wydzielone pod pas drogowy, tj. działki nr 515/12, 515/13 oraz działkę nr 515/6.

Zgodnie z § 38 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określeniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę jej wartości. W pkt.7.2 operatu ” Opis parametrów działek jako nieruchomości obciążonych służebnością” na podstawie ustaleń wynikających z oględzin nieruchomości oraz analizy map geodezyjnych ustalone zostały parametry służebności względem działek podlegających wycenie. W pkt.7.2.1 operatu „Skutki obciążenia nieruchomości obejmującej działki nr 515/12, 515/13, 516/6 tj. działki powstałe w wyniku podziału działek nr 515/8 i 516/5 służebnością drogi koniecznej i służebnością gruntową” oceniony został wpływ ustanowionych praw rzeczowych, wpisanych do księgi wieczystej. Biegły w procesie przeprowadzonej oceny stanu nieruchomości wykazał brak wpływu tych praw na zmianę wartości rynkowej szacowanej nieruchomości. Ocena zawiera zdanie „Na podstawie decyzji nr 1/2017 zakres służebności obejmuje działki wydzielone pod pas drogowy, tj. działki nr 515/12, 515/13 oraz działkę nr 516/6. Treść wykonywanej służebności nie ma wpływu na zmianę wartości działek przeznaczonych pod pasy drogowe”.

Wyceniane działki, znajdują się w północno-zachodniej części nadmorskiej miejscowości Łukęcin, gmina Dziwnów, zostały wydzielone z nieruchomości stanowiącej grunt leśny i do chwili wyodrębnienia geodezyjnego działki użytkowano jako drogi. Dla tego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgodnie ze

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dziwów działki znajdują się na obszarze:

- dz nr 515/9, 515/10, 515/12, 516/6 - lasy ochronne,
- dz nr 515/13 – droga, lasy ochronne: na podstawie planu urządzenia lasu Nadleśnictwo Gryfice w granicach działki znajduje się „droga leśna” o powierzchni 0,46 ha.

Dla działek podlegających wycenie obowiązuje plan urządzenia lasu. Działki podlegające oszacowaniu przylegają do nieruchomości o różnym przeznaczeniu jakie wynika ze studium gminnego: drogi gruntowe, grunty leśne, ośrodki rekreacyjne, wzdłuż ulic Słonecznej i Uzdrowskiej, grunty o przeznaczeniu rekreacyjnym- ośrodek wczasowy. Plan urządzenia lasu ustala klasy bonitacji drzewostanu dla gruntów leśnych przylegających do wydzielonych działek drogowych: bór świeży wilgotny (Bśw) z drzewostanem sosny 117 lat oraz las mieszany wilgotny (Lmw) z drzewostanem przeważającym sosny 49 i 52 lata.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135 u.g.n., wartość rynkowa nieruchomości. Przy jej określeniu uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz jej aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art.134 ust.2 u.g.n.). Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości (art.134 ust.3 u.g.n.). Natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art.134 ust.4 u.g.n.). Biegły dokonał wycenę z uwzględnieniem art.134 ust.3 i 4 u.g.n. dotyczący tzw. zasady korzyści. W przedmiotowym przypadku należy zauważyć, że wyceniane nieruchomości to w części droga na terenie gruntów leśnych, a w części droga na terenie ośrodków rekreacyjnych.

Określenie wartości rynkowej dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowanie ceny średniej oraz podejściem mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntu (pkt.10.1 i 10.2 operatu). Przyjęto jednostkę porównawczą- cena 1m² i 1 ha powierzchni działki.

Przedmiotem analizy rynku były transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych. Jak wynika z analizy rynku w pkt. 9 operatu szacunkowego (str.10), na rynku lokalnym i regionalnym nie zanotowano transakcji rynkowych działek przeznaczonych pod drogi publiczne, a także nie zanotowano transakcji sprzedaży nieruchomości leśnych, które są nieruchomościami podobnymi do nieruchomości z której wydzielono działkę drogową. Transakcje sprzedaży działek gruntowych przeznaczonych pod drogi były sporadyczne i dotyczyły działek nabywanych pod inwestycje prowadzone przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (węzeł drogowy Parłówko). Ustalono, że transakcje te miały miejsce do roku 2006. Analiza transakcji sprzedaży nieruchomości pod drogi wskazywały, że ceny transakcyjne były istotnie wyższe od cen gruntów rolnych i były zbliżone do przeciętnych cen gruntów jakie przylegały do tych działek.

W zakresie wyceny gruntów o przeznaczeniu pod ośrodki rekreacji, które stanowią grunty przeważające wśród gruntów przyległych dla części działki nr 515/13 („drogi leśne”), analiza rynku objęła tereny nadmorskie gmin Dziwnów, Trzebiatów i Rewal za okres lat 2015-2017. Przedmiotem analizy były transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych stanowiących prawo własności przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną o powierzchniach podobnych do powierzchni szacowanego gruntu.

Określenie wartości działki gruntu dokonano metodą porównawczą, metodą korygowania ceny średniej oraz podejściem mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntu. Do wyceny gruntu Ls zastosowano także przepisy na podstawie Standardu V.6- określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.

Dla analizowanego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił cenę minimalną 24,92 zł/m², cenę maksymalną 121,56 zł/m². Cena średnia wyniosła 59,83 zł/m². Następnie na podstawie określenia wagi każdej cechy rynkowej oraz ich gradacji (współczynników korygujących) określono wartość rynkową 1m² działki w wysokości **97,42 zł/m²**. W związku z czym:

- wartość rynkowa części działki nr 515/13 stanowiącej wydzielenie leśne- „drogi leśne” o pow. 0,46 ha wyniosła 448 130,00 zł,
- wartość rynkowa gruntu leśnego 0,6967 ha (1,1567 ha - 0,46 ha) przy uwzględnieniu współczynników korekcyjnych oraz § 36 ust.3 rozporządzenia wyniosła - 7 350,00 zł,
- wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: działek nr 515/9, 515/10, 515/12, 515/13, 516/6 została wyliczona na kwotę - **455 480, 00 zł**.

Rzecznawca majątkowy określił również wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości tj. nawierzchni drogowej ulicy Słonecznej (część działki nr 515/13) na kwotę - 194 580,00 zł oraz słupów stalowych wraz z instalacją oświetlenia na kwotę - 7 120,00 zł.

Ogólna wartość nieruchomości zgodnie z przyjętymi założeniami stanowi sumę jej części składowych tj. gruntu, budowli oraz nasadzeń i oszacowana została na kwotę **657 180,00 zł**.

W ocenie organu operat szacunkowy stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, spełnia wymagania wynikające z powołanych wyżej przepisów, a także uwzględnia konstytucyjną zasadę słuszności odszkodowania.

Ponadto, w art.18 ust.1e specustawy wskazano zaś na powiększenie wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia w terminie określonym w tym przepisie. Wywiązanie się z powyższego obowiązku uprawnia właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) do uzyskania podwyższonego o 5% odszkodowania.

Zdaniem organu, w niniejszej sprawie, przesłanki do uzyskania podwyższonego o 5% odszkodowania, o jakim mowa w przepisie art.18 ust.1e- specustawy, zostały spełnione. Dowód stanowi:

1/ pismo z dnia 28 sierpnia 2017 roku, znak: ZG.221.2.2017 jako jednostronne oświadczenie złożone przez Nadleśnictwo Gryfice o wydaniu inwestorowi nieruchomości oznaczonych jako działki nr: 515/9, 515/10, 515/12, 515/13, 516/6 położone w obrębie Łukęcin- 2, gmina Dziwnów.

2/ kopia protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 05 lipca 2017 roku dot. przekazania nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,1567 ha położonej w obrębie Łukęcin- 2, gmina Dziwnów, oznaczonej działkami nr: 515/9, 515/10, 515/12, 515/13, 516/6 w celu realizacji inwestycji drogowej: pn:” Budowa drogi gminnej ul. Słonecznej i Uzdrowskiej w Łukęcinie, gmina Dziwnów.

Dlatego też wartość nieruchomości gruntowej określona w operacie na kwotę 455 480,00 złotych została powiększona o kwotę równą 5%, co podwyższyło kwotę odszkodowania na ogólną sumę- **478 254,00 zł** (słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złotych) za działki numer:

- 515/9 o pow.0,0087 ha wyodrębnionej z działki nr 515/3
- 515/10 o pow. 0,0092 ha wyodrębnionej z działki nr 515/3
- 515/12 o pow. 0,3328 ha wyodrębnionej z działki nr 515/8
- 515/13 o pow. 0,7791 ha wyodrębnionej z działki nr 515/8
- 516/6 o pow. 0,0269 ha wyodrębnionej z działki nr 516/5.

położone w obrębie Łukęcin- 2, gmina Dziwnów.

Stosownie do art.18 ust.3 specustawy odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania (art.132 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie **14 dni** od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania. Na podstawie art.9 i 10 § 1 k.p.a. strony zostały powiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji dotyczącej wypłaty odszkodowania za nieruchomości

oznaczone jako działki nr: 515/9, 515/10, 515/12, 515/13, 516/6 o łącznej pow. 1,1567 ha położone w obrębie 0005, Łukęcin 2, gmina Dziwnów, zajęte pod budowę drogi gminnej – ulicy Słonecznej i Uzdrowskiej w Łukęcinie, gmina Dziwnów. W przypadku osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, zostały one zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego i o zamiarze zawiadomienia ich o decyzjach i innych czynnościach organu w toku prowadzonego postępowania w drodze publicznego obwieszczenia, stosownie do treści art.49a w związku z art.49 § 1 i § 2 k.p.a. Żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń do zgromadzonych materiałów.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Na podstawie art.127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego, za pośrednictwem Starosty Kamieńskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art.127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. 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.

STAROSTA
Józef Mulec

Otrzymują:

1. Gmina Dziwnów reprezentowana przez Burmistrza Dziwnowa, ul. Szosowa 5, 72-420 Dziwnów.
2. Skarb Państwa -Państwowe Gospodarstwo Leśne-Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfice, ul. Osada Zdrój 1, 72-300 Gryfice.
3. wg rozdzielnika właściciele działek o numerach: 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 39/13, 39/14, 39/15, 39/16, 39/17, 39/18, 39/19, 39/20, 39/21, 39/22, 39/23, 39/24, 39/25, 39/26, 39/27, 39/28, 39/29, 39/30, 39/31, 39/32, 39/33, 39/34, 39/35, 39/36, 39/37, 39/38, 39/39, 39/40, 39/41, 39/42, 39/43, 39/44, 39/45, 39/46, 39/47, 39/48, 39/49, 39/50, 39/51, 39/52, 39/53, 39/54, 39/55, 39/56, 39/57, 39/58, 39/59, 39/60, 39/61, 39/62, 39/63, 39/64, 39/65 i 39/66, które powstały z podziału działki nr 39/1 oraz działek o numerach: 41/1, 41/2, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26, 41/27, 41/28, 41/29, 41/30, 41/31, 41/33, 41/34, 41/35, 41/36, 41/37, 41/39, 41/40, 41/41, 41/42, 41/43, 41/44, 41/45, 41/46, 41/47, 41/48, 41/49, 41/50, 41/51, 41/52, 41/53, 41/54, 41/55, które powstały z podziału działki nr 41 oraz działki numer 42 i 44, położonych w obrębie 0005 Łukęcin 2, gmina Dziwnów.
4. Gm. a/a