

IGRVIII.7570.510.2013.LK

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4g i 5a w związku z art. 18 ust. 1 i 1c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 687), art. 132 ust. 1 i 1a, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010 r. Dz.U. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 267)

orzeka się:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **1 493,00 zł** (słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote, 00/100) za prawo własności nieruchomości, oznaczonej w rejestrze gruntów obrębu Ornowo, gm. Ostróda jako działka **nr 184/1** o powierzchni 0,0051 ha - KW Nr EL10/00003834/9, przejęte z mocy prawa przez Skarb Państwa od Pani Genowefy Jach na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 10/13 z dnia 29 lipca 2013r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania "Budowa obwodnicy Ostródy w ciągu drogi krajowej nr 16 na odcinku od DK 15 do węzła Ostróda Południe (S7) od km 9+800 do km 15+975 wraz z tymczasowym podłączeniem węzła Ostróda Południe do przebiegu istniejącej DK 16 w km 15+500",

2. Zobowiązać Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad do wypłaty odszkodowania do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja Nr 10/13 z dnia 29 lipca 2013r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 10/13 Wojewoda Warmińsko-Mazurski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla zadania "Budowa obwodnicy Ostródy w ciągu drogi krajowej nr 16 na odcinku od DK 15 do węzła Ostróda Południe (S7) od km 9+800 do km 15+975 wraz z tymczasowym podłączeniem węzła Ostróda Południe do przebiegu istniejącej DK 16 w km 15+500". Niniejszej decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności a zatem w myśl art. 12 ust. 4 g ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wszczęte zostało postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności gruntów, oznaczonych w rejestrze gruntów obrębu Ornowo, gm. Ostróda jako działka nr 184/1 o powierzchni 0,0051 ha (wydzielona z działki nr 184). Właścicielem przedmiotowej działki była Genowefa Jach.

W trakcie postępowania organ zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego, określającego wartość prawa własności wyżej wymienionej działki.

Zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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. Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość tej działki, uwzględniając jej stan na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 29 lipca 2013r. - na kwotę 1 493,00 zł.

Dla przedmiotowej działki brak było w dacie wydania decyzji Wojewody aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego a zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda działka ta położona była w strefie S1 – strefa osadniczo-gospodarcza, na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Mając na uwadze § 36 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.), rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym przeprowadził analizę relacji cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych o charakterze inwestycyjnym (głównie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) z obszaru rynku lokalnego – gminy Ostróda oraz cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych nabywanych i przeznaczonych na inwestycje drogowe z obszaru rynku regionalnego – terenów wiejskich województwa warmińsko-mazurskiego. Z analizy tej wynika, iż średnia jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wynosi 22,65 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna dla nieruchomości drogowych na terenach wiejskich wynosi 15,82 zł/m². A zatem w celu zastosowania zasady korzyści zastosowano procedurę zgodnie z § 36 ust. 1 w/w rozporządzenia i określono wartość przedmiotowej nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania (pod zabudowę).

Wartość gruntu oszacowana została z zastosowaniem podejścia porównawczego w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych o charakterze inwestycyjnym (głównie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) z obszaru rynku lokalnego – teren gminy Ostróda. Transakcje przyjęte do porównania pochodzą z okresu od stycznia 2012 roku do daty wyceny. Głównym kryterium doboru nieruchomości porównawczych było podobieństwo cech lokalizacyjnych i warunków techniczno-użytkowych. Skorygowana wartość jednostkowa prawa własności gruntu wyniosła 29,27 zł/m².

Zgodnie z opinią autora operatu szacunkowego, określona wartość rynkowa gruntu jest adekwatna do aktualnego poziomu nieruchomości gruntowych i uwzględnia przede wszystkim lokalizację, rodzaj i stan zagospodarowania oraz przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości.

Operat sporządzony został zgodnie z wymogami art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010 r. Dz.U. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz wymogami 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.). W ocenie organu może zatem stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

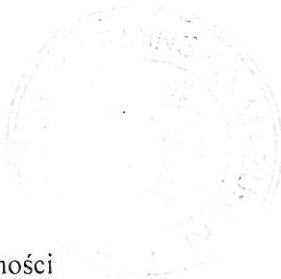
Z pisma Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 10 października 2013r., znak: GDDKiA-O/OL-I-3W/2200-7mo_B16/1.1/13 wynika, iż działka nr 184/1 w Ornowie nie została wydana przez właściciela w ustawowo wskazanym terminie. A zatem nie ma możliwości zwiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż Pani Genowefa Jach zmarła 5.10.1991r. (Odpis skrócony aktu zgonu Nr 294/1991). Sąd Rejonowy w Ostródzie pismem z dnia 23.12.2013r., znaksygn. Akt I-L.dz.-231/13 poinformował, iż nie toczyło się postępowanie spadkowe po Genowefie Jach.

W myśl art. 22 ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., 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 Krajowym Funduszu Drogowym. Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wpłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja Nr 10/13 z dnia 29 lipca 2013r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna. Zgodnie bowiem z art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Infrastruktury i Rozwoju, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Stanisław Kowalski
Zastępca Dyrektora Biura
Infrastruktury i Rozwoju
Województwa Warmińsko-Mazurskiego
W Olsztynie

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Ostróda
- celem podania do publicznej wiadomości
zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania
administracyjnego
2. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych
i Autostrad Oddział w Olsztynie
ul. Warszawska 89
10-083 Olsztyn