

**Nasz znak: WKI.GN.680.28.2019.WC**

**Dobra, dnia 27 maja 2019 r.**

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie wyceny działek nr 26/21 i 575 obręb Mierzyn 1 wyjaśniam co następuje:

- Sprawa wyceny działki nr 575 została wyjaśniona wszystkim Radnym pismem z dnia 10 kwietnia 2019 roku znak WKI.GN.680.9.2019.AK. Sprawa działki nr 575 obr. Mierzyn 1 dotyczy kwestii zapłaty odszkodowania za nieruchomości drogowe, które zostały dobrowolnie przekazane przez ówczesnego właściciela na rzecz gminy w 1999 r. zupełnie inny jest nie tylko przedmiot wyceny ale także cel dla którego opracowane zostały oba operaty szacunkowe.
- Pani Zofia Graczyk nie ma podpisanej z Urzędem Gminy umowy na świadczenie wszystkich usług tj. sporządzanie operatów szacunkowych. Wszystkie niezbędne do prowadzonych postępowań operaty sporządzane są na podstawie zapytań ofertowych (podanych do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej) każdorazowo do sprawy. W przepisach prawa, w tym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie ma unormowań, które wskazywałyby inną grupę zawodową lub podmioty, wyposażone w uprawnienia z zakresu szacowania wartości nieruchomości, poza szczególnym przypadkiem uprawnień nabytych przez geodetów na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (art. 231 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Tylko rzeczoznawcy majątkowi mają uprawnienia do określania wartości nieruchomości. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (art.174 ust 2 ugn). Ponadto, osoba prowadząca działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień zawodowych, podlega odpowiedzialności karnej (art. 198). Jak więc wynika z przepisów prawa, to nie organizacja zawodowa, instytut naukowy, czy też organ, mają uprawnienie do wyceny nieruchomości. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie osobie fizycznej, posiadającej uprawnienia zawodowe, przyznane na podstawie przepisów ustawy.

Jednocześnie wskazuję, że żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wskazuje na konieczność opracowania operatu szacunkowego na zlecenie gminy w

1

przypadku zakupu nieruchomości. Decyzję o sprzedaży nieruchomości podejmuje właściciel i w przedmiotowej sprawie niezasadne byłoby opracowywanie kontr operatu, ponieważ wartość wyceny z operatu nie wiąże jej właściciela a jedynie jednostkę samorządu terytorialnego. Jeżeli podmiot wykonał operat na swój koszt, nie jest zasadnym sporządzanie drugiego w tej samej sprawie. Nie jest zasadnym również zwracanie się do Stowarzyszenia rzeczoznawców o sporządzanie opinii, gdyż przedstawiony operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieracjonalną czynnością byłoby ponoszenie dodatkowych kosztów za sporządzenie takiej opinii w sytuacji gdy w przypadku zakupu nieruchomości to nie operat szacunkowy decyduje o cenie transakcji ale właściciel. Nabywca, w tym przypadku gmina, nie ma żadnych możliwości prawnych aby wymóc na sprzedającym by obniżył znacząco cenę. Może to robić wyłącznie poprzez negocjacje ceny. I w przedmiotowym przypadku, w dniu 20 sierpnia 2018 r. odbyły się negocjacje dotyczące nabycia na majątek Gminy działki nr 26/21 o powierzchni 1,0029 ha położonej w Mierzynie, w trakcie których Spółdzielnia ISKRA zaproponowała kwotę za działkę w wysokości 800 000,00 zł brutto. Jednocześnie zobowiązała się do dostarczenia operatu szacunkowego. W dniu 1 października 2018 r. Spółdzielnia Iskra dostarczyła operat szacunkowy określający wartość rynkową działki nr 26/21 o powierzchni 1,0029 ha położonej w Mierzynie na kwotę 948 900,00 zł netto. Przedmiotowy operat został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

W ocenie gminy przyjęta w operacie szacunkowym stawka 94,62 zł/m<sup>2</sup> działki niezabudowanej, lecz z możliwością zabudowy na obszarze Mierzyna jest racjonalna. W rozstrzygnięciach sądowych i administracyjnych wskazuje się, że „Samo niezadowolenie strony z opinii biegłego czy też subiektywne przekonanie strony o nieprawidłowości sporządzonej wyceny nieruchomości, jeżeli nie jest potwierdzone obiektywnie weryfikowalnymi dowodami, jest niewystarczające do skutecznego podważenia jej wiarygodności” (por. też wyrok WSA w Łodzi z 4 sierpnia 2016 r., II SA/Łd 456/16; wyrok WSA w Warszawie z 19 stycznia 2015 r., I SA/Wa 1639/14 i wyrok WSA w Białymstoku z 18 sierpnia 2016 r., II SA/Bk 272/16.). W przedmiotowej sprawie, gmina oceniła wiarygodność przedstawionego operatu jako prawidłową, spełniającą wymagania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jak i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Niemniej jednak Jeżeli Pan radny ma zastrzeżenia merytoryczne co do sporządzonej wyceny to proszę o ich wskazanie. Gmina wówczas wystąpi najpierw do autora operatu o wyjaśnienia, a jeżeli one nie będą zadowalające rozważy możliwość wystąpienia do organizacji zawodowej na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Do wiadomości:**

Przewodniczący Rady Gminy Dobra  
Bartłomiej Miluch

WÓJT  
*Teresa Dera*