

# Powiat Otwocki

Wydział Organizacyjny i Spraw Społecznych



ul. Górna 13, 05 – 400 Otwock  
tel. (22) 778-1-321, 324  
fax (22) 778-1-302

www.powiat-otwocki.pl  
oris@powiat-otwocki.pl

Otwock, 6 grudnia 2021 r.

S.OS.V.0003.302021

**Pan**  
**Dariusz Grajda**  
**radny Rady Powiatu Otwockiego**

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 23.11.2021 r. „w sprawie sprzedaży nieruchomości publicznej cd.” uprzejmie informuję, że operat szacunkowy, o którym Pan pisze był sporządzony na zlecenie starosty w 2018 r. Stosownie do art. 156 ust. 3 operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W chwili podpisywania zarządzenia z dnia 27 lipca 2021 r. ww. operat nie mógł być wykorzystany do ustalenia ceny nieruchomości.

W kwestii wyjaśnienia należy tutaj przytoczyć art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który to definiuje nieruchomość podobną jako tę, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem (tutaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7.09.2017 r. sygn. VI ACa 913/16) porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 16 ugn nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to więc polegająca na podobieństwie a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości. Dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych. Rolą organu, dla którego jest sporządzana opinia jest ocena sporządzonej wyceny ale tylko i wyłącznie pod względem zachowania warunków formalnych dokumentu oraz logiki dowodu, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej.

Jednocześnie informuję, że na dzień dzisiejszy nie są prowadzone działania mające na celu sprzedaż nieruchomości.

**STAROSTA**



**Krzysztof Szczepielniak**