



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83  
fax. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 lutego 2021r.

GM.RO.683.3.1.2020.KSM

### POSTANOWIENIE Nr 112/GM/2021

Na podstawie art. 75 § 1, art. 123 § 1 i art. 141 § 1 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm., dalej kpa)* i art. 130 ust. 2 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, dalej ugn)*,

#### postanawiam

o dopuszczeniu jako dowód w prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia odszkodowania, w trybie *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, operatu szacunkowego z dnia 20 października 2020r. wykonanego w celu określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania oznaczonej jako działka **nr 188/121 (część działki nr 188/106) o pow. 0,0373 ha z obrębu 18 miasta Pruszków**, sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Pana Tomasza Rajznera (nr uprawnień 2204) zgodnie z Postanowieniem Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 398/GM/2020 z dnia 01 września 2020r..

#### UZASADNIENIE

Mając na względzie art. 75 *kpa* jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Natomiast zgodnie z art. 130 ust. 2 *ugn*, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości, tj. operatu szacunkowego.

Wobec powyższego, w myśl art. 75 *kpa*, operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb przedmiotowego postępowania jest jednym z dowodów w sprawie i tak jak każdy dowód podlega ocenie przez organ administracji publicznej, stosownie do art. 77 *kpa*. W szczególności na podstawie art. 80 *kpa* rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Złożony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy winien spełniać nie tylko wymogi formalne takiego dokumentu, określone

w rozporządzeniu, ale musi opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie, sygn. akt I SA/Wa 1484/07 z dnia 12 grudnia 2007r.).

Ocena przedmiotowej opinii biegłego została dokonana tylko pod względem formalno-prawnym, ponieważ organ nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bowiem nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, co potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 września 2009r., sygn. akt I OSK 1246/08.

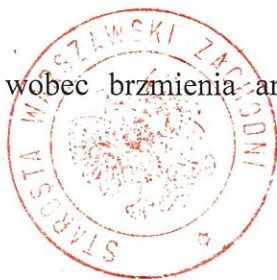
Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27 kwietnia 2010r., sygn. akt II SA/Lu 85/10 stwierdził także, iż ocena operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych (...). Organ powinien natomiast dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione.

W związku z powyższym Starosta Warszawski Zachodni stwierdził, że treść przedmiotowego operatu szacunkowego jest zgodna z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także zgodnie z art. 134 ust. 2 *ugn.* Biegły w swojej opinii przedstawił sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określił prawidłowo przedmiot, zakres, cel wyceny oraz daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, podstawy formalne wyceny oraz źródła danych o nieruchomości, opisał stan nieruchomości, wskazał przeznaczenie wycenianej nieruchomości, dokonała szczegółowej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła wybór podejścia, metody i techniki, przedstawiła obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik wyceny z uzasadnieniem.

Mając powyższe na uwadze Starosta Warszawski Zachodni nie znalazł podstaw do zakwestionowania ww. operatu i zgadza się z wyrażoną w nim opinią na temat wartości przedmiotowej nieruchomości.

#### **Pouczenie:**

Na niniejsze postanowienie wobec brzmienia art. 141 § 1 *kpa* nie przysługuje zażalenie.



*K. up. Starosty*  
*mgr inż. Krystyna Michalak*  
Kierownik Referatu Odszkodowań  
w Wydziale Gospodarki Mieniem

#### **Otrzymują:**

1. adresaci (*opublikowano na BIP-ie Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego zgodnie z art. 49a kpa*)
2. a/a.