

Skuteczne kwestionowanie operatu szacunkowego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 23, wrzesień 2017 11:23

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 2772

Strona kwestionująca dany operat szacunkowy powinna przedłożyć organowi dowód jego nieprawidłowości w postaci opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 sierpnia 2017 r., II SA/Gd 370/17).

Ze sporządzonego dla potrzeb niniejszej sprawy operatu szacunkowego wynikało, że w konsekwencji dokonanego podziału wzrosła wartość nieruchomości. Kwestia ta jednak stanowiła przedmiot sporu między stronami postępowania, bowiem zdaniem skarżącej w sprawie nie doszło do wzrostu wartości nieruchomości, a operat szacunkowy, na podstawie którego oparto decyzję organu I instancji, zawiera liczne błędy - głównie w zakresie przyjętych do porównania nieruchomości.

W przekonaniu składu orzekającego w powołanej sprawie, procedujące w sprawie organy prawidłowo oceniły wartość dowodową operatu szacunkowego a ocena ta nie nosi cech dowolności.

Rzecznawca majątkowy w operacie tym w sposób szczegółowy opisał bowiem przedmiot wyceny, jej cel oraz szczegółowe uwarunkowania, a dokonując wyceny uwzględnił wytyczne określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, stosując się do wymogu art. 98a ust. 1 u.g.n. rzeczoznawca wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określił według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, a stan nieruchomości przed podziałem przyjął na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, zaś stan nieruchomości po podziale przyjął na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Tylko bowiem organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych władna jest dokonać merytorycznej oceny zawartości operatu szacunkowego Strona kwestionująca dany operat powinna przedłożyć organowi dowód jego nieprawidłowości w postaci opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Samo zaś niezadowolenie strony z opinii biegłego czy też subiektywne przekonanie strony nieprawidłowości sporządzonej wyceny nieruchomości, jeżeli nie jest potwierdzone obiektywnie weryfikowalnymi dowodami, jest niewystarczające dla skutecznego podważenia jej wiarygodności

Źródło: CBOSA