

## Operat szacunkowy jako opinia o wartości i dowód w postępowaniu administracyjnym i sądowym

27 lutego 2025 r. - Online

**Proponowany zakres tematyczny uwzględnia uwarunkowania prawne i metodyczne wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.**

Materiały szkoleniowe oprócz podstawowych definicji oraz opisu uwarunkowań prawnych i metodycznych, zawierają liczne wyroki sądów administracyjnych, obrazujące kształtowanie się linii orzecznictwa w odniesieniu do poszczególnych zagadnień przedstawianych na szkoleniu.

### Program:

#### 1. Problematyka podobieństwa nieruchomości:

- ✓ definicja nieruchomości podobnych;
- ✓ opis cech różnicujących nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i nieruchomości podobnych - uwarunkowania prawne, konieczność pełnego opisu i jednoznacznej standaryzacji cech;
- ✓ uzasadnienie wyboru nieruchomości spełniających warunek podobieństwa;
- ✓ analiza orzecznictwa sądowego w tym zakresie;
- ✓ jakie dane identyfikacyjne winien zawierać zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny?
- ✓ przykład praktyczny dotyczący obliczeń w aspekcie spełnienia (bądź ni- warunku podobieństwa - na bazie prac Komisji Opiniującej).

#### 2. Zasady sporządzania, obligatoryjne elementy i treść operatu szacunkowego, z uwzględnieniem najistotniejszych zmian wynikających z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

- ✓ przedmiot i zakres wyceny; co jest przedmiotem wyceny a co zakresem - czy zawsze zakres wyceny to rodzaj prawa?
- ✓ daty istotne dla określenia wartości nieruchomości;
- ✓ przeznaczenie nieruchomości; relacja pomiędzy stanem nieruchomości a przeznaczeniem - czy przeznaczenie to stan prawny?
- ✓ obligatoryjne elementy analizy rynku;
- ✓ wybór podejścia, metody i techniki szacowania - uzasadnienie wyboru czy dowolność?
- ✓ uwarunkowania prawne i metodyczne zastosowania określonego podejścia, metody i techniki, z uwzględnieniem celu wyceny;
- ✓ obliczenia i uzasadnienie przyjmowanych wielkości oraz wyniku końcowego;
- ✓ załączniki i klauzule - jaka powinna być ich rola i treść.

#### 3. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego.

- ✓ klauzula aktualizacyjna - umieszczona w operacie czy dołączona do operatu, możliwa treść klauzuli, sprzeczność unormowań prawnych i aktualne orzecznictwo NSA w tym zakresie;
- ✓ ile razy można potwierdzać aktualność operatu szacunkowego?
- ✓ jakie daty wiążą organ (Zamawiającego) w możliwości wykorzystania operatu, w przypadku potwierdzenia aktualności?

#### 4. Możliwość kwestionowania operatu szacunkowego. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową - tryb, zakres i aktualne uwarunkowania prawne.

- ✓ czy i kiedy zachodzi potrzeba dokonania oceny przez organizację zawodową?
- ✓ kryteria oceny stosowane przez organizację zawodową:
  - ocena w zakresie zgodności z przepisami prawa - jakich elementów czynności szacowania może dotyczyć?
  - ocena w zakresie zgodności z normami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych - czy są wiążące?
  - ocena w zakresie zgodności z innymi dowodami - czego może dotyczyć?

- ocena w zakresie zgodności z wiedzą ogólną - logiczność, spójność, kompletność, adekwatność do okoliczności sprawy, poprawność obliczeń;
- ✔ czy i w jaki sposób organizacja zawodowa może odnieść się do poziomu określonej wartości ?
- ✔ skutki negatywnej oceny dokonanej przez organizację zawodową;
- ✔ czy istnieje możliwość kwestionowania oceny dokonanej przez organizację zawodową - rola i zadania Kolegium Arbitrażowego przy KA PFSRM;
- ✔ skutki negatywnej oceny dokonanej przez organizacje zawodowe w aspekcie możliwości wykorzystania ocenianego operatu przez organy.

## 5. Typowe błędy i usterki w operatach szacunkowych - na bazie prac Komisji Opiniujących organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

## 6. Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych - tryb postępowania i zakres kompetencyjny Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

- ✔ administracyjny tryb postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.
- ✔ zakres kompetencyjny Komisji Odpowiedzialności Zawodowej - ocena operatu szacunkowego czy ocena postępowania rzeczoznawcy?
- ✔ kary dyscyplinarne jakie mogą być orzeczone wobec rzeczoznawcy majątkowego z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

## 7. Panel dyskusyjny, pytania i odpowiedzi.

### Prelegent:

mgr inż. geodeta, rzeczoznawca majątkowy, geodeta uprawniony, członek rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, pośrednik w obrocie nieruchomościami;

Z - ca Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych;

Członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych; Przewodniczący Kolegium Arbitrażowego przy Komisji Arbitrażowej PFSRM;

Członek Komisji Opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członek Kolegium Arbitrażowego tej Komisji, wieloletni Przewodniczący KO ŚSRM;

Wykładowca na studiach podyplomowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych -m.in. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Akademia WSB w Dąbrowie Górniczej;

Doświadczenie zawodowe obejmuje kilkanaście lat działalności (m.in. wycena nieruchomości, usługi geodezyjne i kartograficzne) oraz kilkanaście lat pracy w administracji samorządowej szczebla wojewódzkiego i powiatowego na kierowniczych stanowiskach związanych z gospodarką nieruchomościami.

Prowadzi szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych, m.in. Warszawa, Katowice, Kraków, Kołobrzeg, Wrocław, Kielce, Rzeszów, Opole, Płock; oraz szkolenia dla pracowników administracji rządowej i samorządowej w zakresie dokumentacji procesu wyceny oraz mocy dowodowej operatu szacunkowego, m.in. Warszawa, Katowice, Wrocław, Poznań, Białystok, Zielona Góra, Olsztyn, również Prokuratura Generalna RP;

Autor publikacji: Nieruchomości CH BECK, Rzeczoznawca Majątkowy, Geodeta, Przegląd Geodezyjny

### Harmonogram:

- ✔ 09:45 - 10:00    **Logowanie**
- ✔ 10:00 - 11:30    **Szkolenie**
- ✔ 11:30 - 11:45    **Przerwa**
- ✔ 11:45 - 13:30    **Szkolenie**
- ✔ 13:30 - 14:00    **Przerwa**
- ✔ 14:00 - 16:00    **Szkolenie**
- ✔ 16:00            **Zakończenie szkolenia**

## Operat szacunkowy jako opinia o wartości i dowód w postępowaniu administracyjnym i sądowym

27 lutego 2025 r. - Online

Imiona oraz nazwiska uczestników:

Nazwa, adres NIP firmy:

Telefon uczestnika / osoby kontaktowej:

E-mail uczestnika / osoby kontaktowej:

 Proszę o wysłanie e-faktury VAT w formie załącznika PDF na adres e-mail:

Uwagi:

### Cena uczestnictwa

- 790 zł + VAT** koszt udziału jednej osoby
- 690 zł + VAT** koszt udziału jednej osoby przy zgłoszeniu 2 lub więcej osób

### Warunki uczestnictwa

Cena obejmuje: prelekcje, materiały, certyfikat. ● Organizator zastrzega sobie prawo do zmian w programie. ● Wpłaty należy dokonać na konto podane na dokumencie proforma lub fakturze VAT. ● Niedokonanie wpłaty nie jest jednoznaczne z rezygnacją z udziału. ● Zamiast zgłoszonej osoby w szkoleniu może wziąć udział inny pracownik firmy. ● Rezygnację z udziału należy przesyłać listem poleconym na adres organizatora. ● Prosimy o dokonanie wpłaty zgodnie z terminem płatności podanym na fakturze proforma. ● Po otrzymaniu zgłoszenia prześlemy Państwu potwierdzenie udziału w szkoleniu oraz fakturę pro forma. ● Nieodwołanie zgłoszenia lub niewzięcie udziału w szkoleniu powoduje obciążenie pełnymi kosztami udziału. ● W przypadku rezygnacji w terminie mniejszym niż 14 dni przed rozpoczęciem szkolenia pobierane jest 100% opłaty za udział bez względu na termin wysłania formularza zgłoszeniowego. ● W przypadku, gdy wykładowca z przyczyn losowych nie będzie mógł przeprowadzić zajęć w podanym wcześniej terminie WLR Training Group zastrzega sobie prawo zmiany terminu zajęć. ● Uczestnicy szkolenia wskazani przez osobę zgłaszającą zostaną niezwłocznie poinformowani o tym fakcie. ● W przypadku finansowania ze środków publicznych faktura VAT zostanie wystawiona ze stawką VAT zw. ale cena na fakturze będzie ceną brutto z tego formularza zgłoszeniowego.

### Zgody marketingowe

- Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celu administrowania nim przez zleceniodawcę w myśl rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1). Wiem, że mam pełne prawo do wglądu i zmiany swoich danych, jak też ich usunięcia z bazy.
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie informacji handlowej drogą elektroniczną od WLR Training Group Wojciech Jędrzejczyk (zgodnie z ustawą z dnia 18.07.2002 r. Dz. U. Nr 144 poz. 1204 o świadczeniu usług drogą elektroniczną). W każdym momencie przysługuje mi prawo do odwołania powyższej zgody. Oświadczam, że znam i akceptuję warunki uczestnictwa i rezygnacji w szkoleniu

### OŚWIADCZENIE VAT ZW

- w całości** zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt 29 lit. c ustawy z dnia 11.03.2004 o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2011.177.1054 z późn. zm.)
- w co najmniej 70%** zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20.12.2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień Dz. U. z 2013 r. poz. 1722 z późn. zm.)

Oświadczamy, że akceptujemy warunki uczestnictwa w szkoleniu oraz zobowiązujemy się do zapłaty.

Podpis i pieczętka