

## **ZASADY WYCENY NIERUCHOMOŚCI WYNIKAJĄCE Z BIEŻĄCEGO STANU PRAWNEGO, CZYLI JAK SPRAWNIE OCENIĆ I STOSOWAĆ OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z PUNKTU WIDZENIA ZAMAWIAJĄCEGO?**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

- Operat szacunkowy nieruchomości to podstawowy dokument dla wszystkich, którzy zajmują się rynkiem nieruchomości albo w nim uczestniczą – zarówno z poziomu administracji, jak i zarządców nieruchomości, deweloperów, pośredników, inwestorów ogólnie nazywanych tu zamawiającymi. Operat szacunkowy, jako podstawowe narzędzie w rękach zamawiających i wynikające z niego wartości nieruchomości mogą wywoływać określone skutki prawne z obciążeniem dla zamawiających. Wadliwe operaty mogą być podważane przez zainteresowanych, stąd ich prawidłowa ocena przez zamawiającego to oszczędność czasu, pieniędzy i bezpieczeństwo prawne.
- Podczas proponowanego szkolenia przeanalizujemy zagadnienia z opracowywania operatów szacunkowych nieruchomości w świetle nowego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Wskażemy konsekwencje wprowadzonych zmian i ich skutki dla dotychczasowej praktyki, co pozwoli na sprawniejszą realizację zadań związanych z gospodarką nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami, nakładaniem danin i podatków, rozstrzygania spraw administracyjnych i cywilnych.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zapoznasz się z zagadnieniami z zakresu określania wartości nieruchomości.
- Zdobędziesz, uzupełnisz i uporządkujesz wiedzę z zakresu właściwego dokonywania oceny, badania prawidłowości sporządzenia i weryfikacji operatu szacunkowego nieruchomości.
- **Dowiesz się:**
  - Jak oceniać operat szacunkowy zgodnie z prawem w sytuacji, gdy jest to opracowanie autorskie zawierające wiadomości specjalne?
  - Gdzie jest granica tej oceny?
  - Jak daleko może sięgać ocena operatu przez zamawiającego w jego treść?
  - Jak czytać i rozumieć operat szacunkowy?
  - Jak operat widzi Zamawiający, Rzeczoznawca Majątkowy i np. strona postępowania?
  - Z jakich elementów składa się operat i jak je czytać i rozumieć?
- Poznasz najczęściej występujące nieprawidłowości w procedurze opracowywania i analizy operatów szacunkowych oraz praktyczne wskazówki prawidłowego postępowania, by w przyszłości unikać błędów.
- Poznanie katalogu kryteriów oceny i zakresu oceny w toczącym się postępowaniu oceny.
- Otrzymanie obszernych materiałów szkoleniowych związanych z tematyką szkolenia: prezentacji, zbioru orzecznictwa i źródeł piśmienniczych, krótkiego filmiku - animacji dotyczącego schematu postępowania przy ocenie operatu szacunkowego, wzorów niektórych pism, np. protokołu odbioru usługi szacowania nieruchomości, pisma - zarzuty do opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

## PROGRAM:

1. Dlaczego należało wydać nowe rozporządzenie w sprawie wycen? Geneza nowych przepisów. „Wcielenie” i ujednolicenie zasad wycen stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.
2. Zakres i przedmiot regulacji rozporządzenia z września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości.
3. Jak definiuje się nieruchomości na potrzeby wyceny?
4. Różne podejścia do wyceny.
5. Podejście porównawcze i dochodowe oraz stosowane w nich metody.
6. Podejście mieszane i stosowane metody wyceny.
7. Podejście kosztowe. Szacowanie gruntów rolnych i leśnych.
8. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.
9. Określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.
10. Określanie wartości prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej.
11. Określanie wartości służebności przesyłu ustanowionej dla urządzeń przesyłowych. Pas służebności przesyłu - definicja i źródła jego ustalania.
12. Określanie wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy o korzystanie z nieruchomości.
13. Ustanie wartości dla potrzeb opłaty adiacenckiej.
14. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowań, opłaty planistycznej lub ceny wykupu.
15. Określanie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
16. Wyceny dla lokali.
17. Określanie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo dla celu aktualizacji opłat rocznych.
18. Określanie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat rocznych.
19. Określanie wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Polski.
20. Określanie wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych.
21. Określanie wartości nieruchomości zwracanej w przypadku stwierdzenia nieważności orzeczenia wydanego wobec osoby represjonowanej.
22. Określanie wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych.
23. Indywidualne potrzeby inwestora a wycena.
24. Określanie wartości nieruchomości wywłaszczonych lub przejętych z mocy prawa przeznaczonych na drogi publiczne.
25. Określanie wartości nieruchomości wywłaszczonych lub przejętych z mocy prawa przeznaczonych na linie kolejowe.
26. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie - prawo dożywocia, prawa rzeczowe i inne prawa obciążające nieruchomość.
27. Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości.
28. Określanie wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej.
29. Określanie wartości gruntów pod wodami.
30. Określanie wartości nieruchomości zabytkowych.
31. Określanie wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin.
32. Określanie wartości nieruchomości zbywanej bezprzetargowo w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
33. Inne szczególne wyceny.
34. Szacowanie szkód i nakładów.
35. Treść i skład operatu według nowych przepisów.
36. Współczynniki stosowane przy wycenie.

37. Kryterium formalne oceny operatu.
38. Kryterium rzeczowe oceny operatu.
39. Kryterium logiczne oceny operatu.
40. Kryteria wynikające z przepisów dot. zasad sporządzania wycen oceny operatu.
41. Kiedy nie wystarczy „zwykła” ocena dowodu a kiedy będzie miał zastosowanie art. 157 Ustawy o gospodarce nieruchomościami – skierowanie operatu do oceny przez organizację rzeczoznawców. Dopuszczalny zakres oceny operatu przez Zamawiającego.
42. Elementy mogące podlegać ocenie bez posiadania wiedzy specjalnej z zakresu wycen nieruchomości.
43. Wyjaśnienia biegłego. Uzupełnienia do operatu.
44. Kontroperat w postępowaniach.
45. Umowa i okres oceny operatu.
46. Tezy orzecznictwa – przegląd. Linie orzecznicze. Zastosowanie w praktyce wykładni prawnych.
47. Podsumowanie dyskusja.

#### **ADRESACI:**

Szeroko rozumiana grupa zamawiających wyceny nieruchomości, jak administracja publiczna, sądy, organy podatkowe, inwestorzy, zarządcy nieruchomości, bankowcy, pośrednicy nieruchomości, państwowe przedsiębiorstwa lub osoby prawne takie jak np. Lasy Państwowe, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

#### **PROWADZĄCY:**

Mgr inż. geodezji i kartografii, szkoleniowiec, geodeta uprawniony, negocjator, praktyk, ekspert w dziedzinie geodezji i nieruchomości, audytor norm ISO, geodeta powiatowy w starostwie powiatowym. Od 2004r. związany zawodowo z administracją publiczną. Trener administracji samorządowej od 2010 roku. Ekspert w dziedzinie nieruchomości i geodezji. W latach 2004 – 2010 kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w jednym z urzędów miejskich w Aglomeracji Wrocławskiej, wcześniej praktyka zdobyta w dużej firmie projektowej Gazoprojekt S.A.(wówczas spółka w ramach PGNiG). Uczestnictwo w rozmowach i negocjacjach z inwestorami. Przygotowanie ofert inwestycyjnych, uczestnictwo w procedurze ulokowania Podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i przyciągnięciu pierwszych inwestorów. Obecnie na terenach ww. będzie ulokowana jedna z największych inwestycji zagranicznych w Polsce – INTEL. Udział w projektach realizowanych przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu. Doświadczenie zawodowe zdobyte również w ramach własnej działalności gospodarczej. Wieloletnia (ponad 14 lat) praktyka w przygotowaniu i prowadzeniu szkoleń dla jednostek samorządu terytorialnego i innych podmiotów w tematyce gospodarowania nieruchomościami, geodezji i kartografii, przyciąganiu inwestorów i rozwoju terenów inwestycyjnych oraz tematów pokrewnych. Szereg przeprowadzonych podziałów i rozgraniczeń nieruchomości, opracowań do celów prawnych oraz innych prac geodezyjnych i sporządzonych opinii. Audytor systemów jakości ISO 9001 i 14001. Potwierdzone umiejętności w zakresie negocjacji metodami NLP (Neurolingwistyczne Programowanie). Udział w roli eksperta w projektach Inwestor I oraz Inwestor II dotyczących standardów obsługi inwestora w samorządach w województwie wielkopolskim. Członek Zarządu Związku Powiatów Województwa Dolnośląskiego (związek celowy powołany do realizacji zadań z dziedziny geodezji i kartografii, który zrealizował duży projekt Platforma Elektronicznych Usług Geodezyjnych z dofinansowaniem z UE).

### Zasady wyceny nieruchomości wynikające z bieżącego stanu prawnego, czyli jak sprawnie ocenić i stosować operat szacunkowy wartości nieruchomości z punktu widzenia zamawiającego?



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**26 czerwca 2025 r.**

**Szkolenie w godzinach 09:00-14:30**



**Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniach do 12 czerwca 2025 r. cena wynosi: 409 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

#### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań,  
materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej,  
certyfikat ukończenia szkolenia.

#### DANE DO KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego, Centrum  
Szkoleniowe w Łodzi  
ul. Jaracza 74, 90-242 Łódź  
tel. 605 909 355, [biuro@frdl-lodz.pl](mailto:biuro@frdl-lodz.pl)

### DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

Nazwa i adres nabywcy  
(dane do faktury)

Nazwa i adres odbiorcy

NIP

Telefon

1. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub  
co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe)

TAK ☐

NIE ☐

Proszę o przesłanie faktury na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie certyfikatu na adres mailowy: .....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl-lodz.pl](http://www.frdl-lodz.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 20 czerwca 2025 r.**

**UWAGA!** Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszenia. Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_