

OCENA OPERATU SZACUNKOWEGO JAKO DOWODU W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM. DOKUMENTACJA PROCESU WYCENY

WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:

Operat szacunkowy jest jedną z najistotniejszych form dowodu w postępowaniu administracyjnym. Stanowi sformalizowaną opinię o wartości nieruchomości, niezbędną dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich, opłat planistycznych, odszkodowań za pozbawienie lub ograniczenie praw do nieruchomości, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz dla wielu innych postępowań gdzie niezbędne jest określenie wartości praw do nieruchomości.

Materiały szkoleniowe oprócz podstawowych definicji i opisu uwarunkowań prawnych, zawierają **liczne wyroki sądów administracyjnych**, obrazujące kształtowanie się linii orzecznictwa w odniesieniu do poszczególnych zagadnień przedstawianych na szkoleniu. Szkolenie przeprowadzone będzie **w trybie zdalnym**, w formie prezentacji w programie PowerPoint. Prowadzący udzielał będzie **odpowiedzi na pytania** i problemy zgłaszane przez uczestników szkolenia. **Będzie to rzeczywiste spojrzenie na operat z obu stron biurka.**

CELE I KORZYŚCI:

Szkolenie ma na celu:

- Usystematyzowanie podstawowych pojęć związanych z wyceną nieruchomości.
- Przedstawienie charakteru i treści operatu szacunkowego oraz jego mocy dowodowej.
- Zapoznanie z podstawowymi uwarunkowaniami prawnymi i metodycznymi, dotyczącymi stosowanych podejść, metod i technik wyceny.
- Przedstawienie uwarunkowań i różnic dotyczących **oceny prawidłowości** sporządzania operatu szacunkowego przez organizację zawodową, **oceny przydatności dowodowej operatu przez organ prowadzący postępowanie** a także ocenę postępowania rzeczoznawcy majątkowego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.
- Omówienie najczęściej występujących błędów i uchybień w operatach szacunkowych z perspektywy formalnych możliwości ich oceny przez organ.
- Zapoznanie z podstawowymi uwarunkowaniami prawnymi i metodycznymi dotyczącymi wyceny dla celów szczególnych jak opłaty adiacenckie (wzrost wartości w wyniku **podziału, połączenia i podziału, scalenia i podziału**, wybudowania **infrastruktury**), planistyczne (tzw. renta planistyczna), odszkodowania, aktualizacja opłat z tytułu uw itp.

PROGRAM:

1. Operat jako dowód w postępowaniu administracyjnym:

1) Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości:

- a) Przepisy prawa obowiązujące przy sporządzaniu operatu szacunkowego.
- b) Rola i status prawny standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

2) **Status prawny opinii o wartości:**

- a) Operat szacunkowy to *opinia biegłego*, **dokument urzędowy** czy **materiał urzędowy**?
- b) Zasady **udostępniania operatu** szacunkowego przez organ prowadzący postępowanie – ustawa o dostępie do informacji publicznej czy przepis art. 156 ugn?
- c) Zastrzeżenie przez rzeczoznawców **praw autorskich** – uzasadnione czy nie?

3) **Zasady sporządzania, obligatoryjne elementy i treść operatu szacunkowego.**

4) Podstawowe informacje o zasadach stosowania określonych **podejść, metod i technik wyceny** nieruchomości:

- a) Wartość rynkowa a wartość odtworzeniowa.
- b) Wartość rynkowa w podejściu porównawczym czy w podejściu dochodowym?
- c) Kiedy możliwe jest zastosowanie podejścia kosztowego?
- d) Kiedy metoda **porównywania parami** a kiedy metoda **korygowania ceny średniej** – uwarunkowania metodyczne i prawne?

5) **Obligatoryjne elementy analizy rynku:**

- a) Rynek lokalny a rynek regionalny.
- b) Przyjmowanie **zasięgu** terytorialnego i **okresu badania** rynku – uzasadnienie założeń przez rzeczoznawcę.
- c) Uwzględnienie upływu czasu na poziom cen transakcyjnych – tzw. **Trend czasowy**.
- d) **Dobór cech**, ich standaryzacja oraz określenie siły wpływu na wartość – uzasadnienie wyboru.

6) **Problematyka podobieństwa nieruchomości:**

- a) Definicja nieruchomości podobnych.
- b) Opis cech różnicujących – uwarunkowania prawne.
- c) Uzasadnienie wyboru nieruchomości spełniających warunek podobieństwa.

7) **Typowe błędy i usterki** występujące w operatach szacunkowych:

- a) Poprawność określenia **przedmiotu, zakresu i celu** wyceny.
- b) Poprawność ustalenia **dat istotnych** dla określenia wartości m.in.
 - W celu ustalenia **opłat adiacenckich**.
 - W celu ustalenia tzw. **Renty planistycznej**.
 - W celu ustalenia odszkodowania za **pozbawienie lub ograniczenie praw** do nieruchomości.
- c) **Przeznaczenie nieruchomości** w sytuacji braku obowiązującego planu miejscowego – studium czy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktyczny sposób użytkowania terenu czy potencjalne możliwości?
- d) **Przeznaczenie a cel oddania** nieruchomości w użytkowanie wieczyste przy **aktualizacji opłat rocznych** tytułu użytkowania wieczystego.
- e) Rola i znaczenie **załączników**.
- f) **Uzasadnienie** przyjętych założeń, wielkości współczynników korygujących i poprawek kwotowych, uzasadnienie dokonanych obliczeń i przyjętego wyniku.

2. **Aktualizacja a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego, z uwzględnieniem zmian w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami** – konieczność dołączenia stosownych analiz.

3. **Ocena operatu przez organ oraz organizację zawodową, z uwzględnieniem zmian w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

- 1) Ocena operatu jako **dowodu w postępowaniu administracyjnym** w świetle aktualnego **orzecnictwa sądów** administracyjnych, z uwzględnieniem **zakresu oceny przez organ** oraz specyfiki **wiadomości specjalnych** rzeczoznawcy majątkowego – na ile i w jakim zakresie organ winien oceniać, w aspekcie przydatności dowodowej, operat szacunkowy; do jakich elementów operatu organ ma nie tylko prawo ale i obowiązek odnieść się.
 - a) Ocena w zakresie **zgodności z przepisami prawa** – jakich elementów procesu szacowania może dotyczyć?
 - b) Ocena w zakresie **zgodności z innymi dowodami** – czego może dotyczyć?
 - c) Ocena w zakresie **zgodności z wiedzą ogólną** – logiczność, spójność, kompletność, adekwatność do okoliczności sprawy, poprawność obliczeń.
 - d) **Odniesienie się przez organ do kwestii podobieństwa nieruchomości** – brak możliwości w tym zakresie czy też możliwość, a może obowiązek? – przedstawienie zróżnicowanej linii orzecnictwa sądów administracyjnych.
 - e) **Opis nieruchomości** w operacie szacunkowym w aspekcie cech rynkowych i ich stanów – czy muszą być opisane wszystkie nieruchomości czy tylko te przyjęte do porównania w parach, a może tylko te o minimalnej i maksymalnej cenie transakcyjnej?

- f) **Niezbędny zakres informacji**, jaki rzeczoznawca winien zawrzeć w analizie rynku przedstawianej obligatoryjnie w operacie szacunkowym – określenie rynku rodzajowo, przestrzennie i czasowo, współczynnik zmiany cen w czasie, określenie cech i ich standaryzacja oraz siła wpływu cech na wartość (tzw. Wagi), to wyłącznie warsztat rzeczoznawcy czy także możliwa płaszczyzna odniesienia się przez organ?
 - g) Zależność przyjętych **dat istotnych** od celu wyceny (opłaty adiacenckie, „renta” planistyczna, wywłaszczenia, w tym pod drogi, ograniczenia praw do nieruchomości – czy to element konieczny do oceny przez organ?
 - h) **Uzasadnienie przez rzeczoznawcę** przyjętych założeń, zastosowanego podejścia i metody wyceny, wielkości współczynników korygujących, uzyskanego wyniku itp. – konieczność wynikająca z przepisów prawa czy tylko zasada dobrej praktyki? Przykłady orzecznictwa w tym zakresie.
 - i) **Zawieszenie postępowania** – czy może nastąpić w przypadku wszczęcia postępowania przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej względnie w przypadku skierowania operatu do oceny przez organizację zawodową?
 - j) Operat szacunkowy przedłożony przez **stronę postępowania** – zakres jego oceny przez organ, możliwość rozstrzygnięcia na podstawie operatu przedłożonego przez stronę.
 - k) **Wyłączenie rzeczoznawcy** majątkowego z udziału w postępowaniu – czy i w jakich ewentualnie przypadkach jest to możliwe?
- 2) **Ocena operatu przez organizację zawodową** – tryb, zakres i uwarunkowania prawne:
- a) Kiedy zachodzi **potrzeba dokonania oceny** przez organizację zawodową?
 - b) **Kryteria oceny** stosowane przez organizacje zawodowe
 - c) Czy i w jaki sposób organizacja może odnieść się do **poziomu określonej wartości**?
 - d) **Skutki negatywnej oceny** dokonanej przez organizację zawodową.
 - e) Czy istnieje **możliwość kwestionowania oceny** dokonanej przez organizację zawodową?
4. **Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych:**
- 1) Administracyjny **tryb postępowania** przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.
 - 2) **Zakres kompetencyjny** Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – ocena operatu szacunkowego czy ocena postępowania rzeczoznawcy.
 - 3) **Kary dyscyplinarne**, jakie mogą być orzeczone wobec rzeczoznawcy majątkowego.

ADRESACI:

Pracownicy administracji rządowej i samorządowej, jednostek organizacyjnych np. zarządów dróg publicznych, pracownicy spółdzielni mieszkaniowych, sektora bankowego, pracownicy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Agencji Mienia Wojskowego itp. Forma i zakres tematyczny szkolenia uwzględnia fakt, iż dedykowane jest również osobom, niezajmującym się zawodowo wyceną nieruchomości.

PROWADZĄCY:

Mgr inż. geodeta; z uprawnieniami geodezyjnymi w zakresie podziałów, rozgraniczeń nieruchomości, opracowań do celów prawnych, pomiarów sytuacyjno – wysokościowych oraz inwentaryzacyjnych; nadto: rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami; Zastępca Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej dla rzeczoznawców majątkowych; wieloletni przewodniczący Komisji Opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych; aktualnie członek Kolegium Arbitrażowego działającego w ramach KO ŚSRM; członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych; pracownik administracji samorządowej – wcześniej Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego (Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami – z-ca dyrektora ds. gospodarki nieruchomościami); aktualnie Urząd Miasta Częstochowy – Wydział Geodezji i Kartografii, z-ca Naczelnika Wydziału (pion ewidencji gruntów, wywłaszczeń, regulacji stanów prawnych, podziałów i rozgraniczeń nieruchomości). Od ponad 15 lat wykładowca na studiach podyplomowych - Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Uniwersytet Śląski w Katowicach, Akademia - Wyższa Szkoła Biznesu w Dąbrowie Górniczej, Akademia Ekonomii i Innowacji w Lublinie m.in. z zakresu źródeł informacji o nieruchomościach, dokumentacji procesu wyceny, wyceny nieruchomości dla celów specjalnych. Również prowadzący szkolenia dla pracowników administracji, dotyczące tematyki związanej z oceną operatów szacunkowych sporządzanych dla potrzeb postępowań administracyjnych. łącznie ponad 25 – letnie doświadczenie zawodowe w gospodarce nieruchomościami.

Ocena operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu administracyjnym. Dokumentacja procesu wyceny



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



18 stycznia 2021 r. Szkolenie w godzinach 10:00-15:00



Cena: 295 PLN netto/os. Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

CENA zawiera: udział w profesjonalnym szkoleniu on-line, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia, możliwość konsultacji z trenerem.

DANE DO KONTAKTU: Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Ośrodek Regionalny w Zielonej Górze
al. Niepodległości 16/9, 65 – 048 Zielona Góra
tel. 68 453 22 09, e-mail: szkolenia.zg@frdl.org.pl, www.zg.frdl.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 certyfikat w formie: Papierowej
Elektronicznej e mail.....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora www.zg.frdl.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesać poprzez formularz zgłoszenia na www.zg.frdl.pl lub mailem na adres szkolenia.zg@frdl.org.pl do **13 stycznia 2021 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 _____