

OPERAT SZACUNKOWY JAKO DOWÓD W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM

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.

W aktualnym stanie prawnym ciężar rozstrzygnięcia co do uznania, bądź nie, operatu jako dowodu w sprawie (niezależnie od oceny dokonanej przez organizację zawodową) przechodzi na organ prowadzący postępowanie. Poznanie podstawowych zasad dotyczących opracowywania opinii o wartości oraz zakresu i możliwości odniesienia się do ich treści, pozwoli na minimalizację ryzyka związanego z dysponowaniem finansami publicznymi w oparciu o dowód w sprawie jakim jest operat szacunkowy.

Przy omawianiu kwestii dotyczących operatu zwrócimy uwagę na **istotne zmiany**, jakie w aspekcie **uwarunkowań metodycznych** odnoszących się do wyceny nieruchomości, zaszyły w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczęólnego podkreślenia nabiera fakt iż od września bieżącego roku mamy **fundamentalnie zmieniony przepis wykonawczy** w sprawie wyceny nieruchomości – aktualnie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. **w sprawie wyceny nieruchomości**.

Podczas zajęć przeanalizujemy zagadnienia z zakresu operatów szacunkowych, ich opracowywania i przygotowania ale również omówimy:

- zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego w sytuacji rozbieżności przepisów prawa w tym zakresie (istotna rozbieżność w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie wyceny, rozstrzygnięta przez Naczelny Sąd Administracyjny – omówienie istoty problemu) a także niezbędna treść klauzul potwierdzających aktualność operatu szacunkowego,
- uwarunkowania związane z udostępnianiem operatu przez organ,
- kwestie dotyczące potencjalnych możliwości wyłączenia rzeczoznawcy majątkowego z udziału w postępowaniu.

CELE I KORZYŚCI:

- Zdobycie, uzupełnienie i uporządkowanie wiedzy z zakresu podstawowych pojęć związanych z wyceną nieruchomości oraz charakteru i treści operatu szacunkowego jak również jego mocy dowodowej.
- Zapoznanie z podstawowymi uwarunkowaniami prawnymi i metodycznymi, dotyczącymi stosowanych podejść, metod i technik wyceny.
- Poznanie 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.
- Poznanie 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:

a. Status prawny opinii o wartości:

- Operat szacunkowy to **utwór chroniony prawami autorskim, dokument urzędowy czy materiał urzędowy?**
- Zasady **udostępniania operatu** szacunkowego przez organ prowadzący postępowanie – ustawa o dostępie do informacji publicznej czy przepis art. 156 ugn?
- Zastrzeżenie przez rzeczoznawców **praw autorskich** – uzasadnione czy nie?

b. 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.
- **Przykład praktyczny dotyczący obliczeń w aspekcie spełnienia (bądź nie) warunku podobieństwa** – na bazie prac Komisji Opiniującej.

c. Zasady sporządzania, obligatoryjne elementy i treść operatu szacunkowego, a w szczególności:

- Przedmiot i zakres wyceny; co jest przedmiotem wyceny a co zakresem?
- Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.
- Przeznaczenie nieruchomości; relacja pomiędzy stanem nieruchomości a przeznaczeniem – czy przeznaczenie to stan prawny? Ustalanie przeznaczenia w oparciu o **aktualne przepisy** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (art.154),
- **Obligatoryjne** elementy analizy rynku,
- Wybór podejścia, metody i techniki szacowania – uzasadnienie wyboru czy dowolność?
- Obliczenia i uzasadnienia przyjmowanych wielkości oraz wyniku końcowego.

Zakres tematyczny omawiany będzie z uwzględnieniem aktualnego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

2. Aktualizacja a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego:

- Klauzula aktualizacyjna – **umieszczenie w operacie czy dołączenie do operatu**, możliwa treść klauzuli, **rozbieżność** unormowań prawnych i aktualne orzecznictwo NSA w tym zakresie.
- Ile razy można potwierdzać aktualność operatu szacunkowego?
- Jakie daty wiąże organ (Zamawiającego) w możliwości wykorzystania operatu, w przypadku potwierdzenia aktualności.

3. Ocena operatu przez organ oraz organizację zawodową – aktualny stan prawny i faktyczny.

- a. Ocena operatu jako **dowodu w postępowaniu administracyjnym** w świetle aktualnego **orzecznictwa sądów** administracyjnych, z uwzględnieniem **zakresu oceny przez organ** oraz specyfiki **wiadomości specjalnych** rzeczoznawcy majątkowego – na ile i w jakim zakresie organ winien oceniać operat szacunkowy, w aspekcie przydatności dowodowej, do jakich elementów operatu organ ma nie tylko prawo, ale i obowiązek się odnieść.
 - Ocena w zakresie **zgodności z przepisami prawa** – jakich elementów czynności szacowania może dotyczyć?
 - 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.

- Operat szacunkowy przedłożony przez **stronę postępowania** – zakres jego oceny przez organ, możliwość rozstrzygnięcia na podstawie operatu przedłożonego przez stronę.
 - **Wyłączenie rzeczoznawcy** majątkowego z udziału w postępowaniu – czy i w jakich przypadkach jest to możliwe?
- b. **Możliwość kwestionowania przez Zamawiającego operatu szacunkowego. Ocena operatu przez organizację zawodową** – tryb, zakres i uwarunkowania prawne.
- Kiedy zachodzi **potrzeba dokonania oceny** przez organizację zawodową?
 - **Kryteria oceny** stosowane przez organizację zawodową.
 - 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.
4. **Typowe błędy i usterki w operatach szacunkowych** – na bazie prac Komisji Opiniujących organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
5. **Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych – tryb postępowania i zakres kompetencyjny Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.**
- a. Administracyjny **tryb postępowania** przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.
 - b. **Zakres kompetencyjny** Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – ocena operatu szacunkowego czy ocena postępowania rzeczoznawcy?
 - c. **Kary dyscyplinarne** jakie mogą być orzeczone wobec rzeczoznawcy majątkowego.

ADRESACI:

Pracownicy wydziałów nieruchomości, osoby, które zarządzają mieniem własności publicznej, zarządcy budynków, administratorzy nieruchomości, właściciele obiektów i budowli, członkowie i zarządcy wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, pracownicy działów technicznych, administracyjnych w firmach produkcyjnych i usługowych.

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.

INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

Operat szacunkowy jako dowód w postępowaniu administracyjnym



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



24 stycznia 2024 r.

Szkolenie w godzinach 10:00-14:30



Cena: 440 PLN netto/os. Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych. **W przypadku zgłoszenia najpóźniej do 10 stycznia 2024 r. cena wynosi 399 zł netto.**

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 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

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.zg.frdl.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na www.zg.frdl.pl do 19 stycznia 2024 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 _____