

Wycena nieruchomości - operat szacunkowy jako dowód w postępowaniu administracyjnym.

Miejsce	Termin
Warszawa	02 marca 2020 r., poniedziałek, godz. 10.00 - 15.00
Warszawa	05 czerwca 2020 r., piątek, godz. 10.00 - 15.00

Masz pytania odnośnie tego szkolenia? Skontaktuj się z nami: **22 / 845 52 53**, szkolenia@jgt.pl

Więcej informacji na temat szkolenia znajdziesz również tutaj:

<https://www.jgt.pl/szkolenia.operat-szacunkowy-osn.html>

OPIS SZKOLENIA

Operat szacunkowy sporządzany jest dla różnych celów np. przy ustalaniu ceny sprzedaży / kupna nieruchomości, przy podziale majątku, przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, dla potrzeb ustalania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz w związku z wybudowaniem infrastruktury, opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu miejscowego, dla ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości wywłaszczane na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (np. pod drogi), przy zabezpieczeniu kredytu hipotecznego i dla wielu innych celów, gdzie podstawą jest ustalenie wartości praw do nieruchomości.

Operat szacunkowy jest opinią o wartości nieruchomości, sporządzaną wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego. W postępowaniach administracyjnych operat jest opinią biegłego stanowiącą materiał urzędowy. Na organie administracji spoczywa zatem, zgodnie z art.77, w związku z art. 84 kpa, obowiązek uznania, bądź nie, operatu szacunkowego jako dowodu w sprawie, z wszelkimi konsekwencjami takiej decyzji. Istotny jest przy tym zakres oceny, do jakiego uprawniony jest organ.

Pracownicy organów administracyjnych, którzy nie zajmują się zawodowo wyceną nieruchomości, a są zobowiązani do dokonania oceny operatu, mogą mieć trudność z właściwą oceną i weryfikacją tego rodzaju opracowań. Biorąc pod uwagę możliwość przedłożenia operatu również przez strony postępowania, może zająć konieczność oceny opracowań istotnie różniących się poziomem określonej wartości.

Pracownik administracji winien zatem dysponować elementarną wiedzą dotyczącą podstaw wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Pozwoli to na minimalizację ryzyka przyjęcia opracowania nie spełniającego wymogów określonych w przepisach prawa, mogącego skutkować błędnymi rozstrzygnięciami dotyczącymi mienia Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Ma to istotne znaczenie w sytuacji odpowiedzialności za wydanie decyzji z naruszeniem prawa.

Proponujemy Państwu szkolenie, które dedykowane jest głównie pracownikom administracji rządowej i samorządowej, również pracownikom banków czy spółdzielni. Celem szkolenia jest przekazanie podstaw wiedzy niezbędnej do dokonywania oceny operatów szacunkowych jako dowodów w sprawie. Przedstawione zostaną również aspekty i uwarunkowania prawne oceny operatów przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, jako istotnego elementu mogącego stanowić pomoc w rozstrzygnięciu sprawy przez organ.

Uczestnicy szkolenia poznają:

- podstawowe pojęcia i definicje dotyczące procesu wyceny,
- podstawowe podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości,
- obligatoryjny skład i treść operatu szacunkowego,
- przykłady błędów i uchybień występujących w operatach szacunkowych,
- zakres oceny operatu przez organy prowadzące postępowania administracyjne,
- tryb i uwarunkowania prawne oceny operatu szacunkowego przez organizacje zawodowe rzeczoznawców

majątkowych,

- zakres odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Uczestnicy zapoznają się także z orzecznictwem sądów administracyjnych. Materiały szkoleniowe oprócz podstawowych definicji i opisu uwarunkowań prawnych, zawierają liczne, tezowane przykłady orzecznictwa sądów administracyjnych (około 150 wyroków), obrazujące kształtowanie się linii orzecznictwa w odniesieniu do poszczególnych zagadnień przedstawianych na szkoleniu.

Szkolenie prowadzone jest w formie wykładu opartego o liczne przykłady praktyczne. Wykładowca odpowiada na pytania i wyjaśnia wątpliwości uczestników szkolenia.

PROGRAM

I. Weryfikacja operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniach administracyjnych i cywilno - prawnych.

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. 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. zdefiniowanie rynku pod względem **rodzajowym**,
- c. przyjmowanie **zasięgu** terytorialnego i okresu badania rynku - uzasadnienie założeń przez rzeczoznawcę,
- d. uwzględnienie wpływu czasu na poziom cen transakcyjnych - tzw. **trend czasowy**,
- e. **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.

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

III. **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 **orzecznictwa sądów administracyjnych**, z uwzględnieniem **zakresu oceny przez organ** oraz specyfiki **wiadomości specjalnych** rzeczoznawcy majątkowego:
 - 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. **zawieszenie postępowania** w przypadku skierowania operatu do oceny przez organizację zawodową względnie w przypadku wszczęcia postępowania przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej,
 - e. operat szacunkowy przedłożony przez **stronę postępowania**, zakres jego oceny przez organ, możliwość rozstrzygnięcia na podstawie operatu przedłożonego przez stronę,
 - f. **wyłączenie rzeczoznawcy majątkowego** z udziału w postępowaniu - w jakich 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.

IV. **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.

V. **Odpowiedzi na pytania, dyskusja, wyjaśnianie wątpliwości, wymiana doświadczeń.**

MIEJSCE

Miejsce szkolenia zlokalizowane w centrum Warszawy, czas dojazdu tramwajem z Dworca Centralnego - około 5 minut.

Na 4 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia skontaktujemy się z Państwem i prześlemy szczegółowe informacje na temat lokalizacji szkolenia.

WYKŁADOWCA

Mgr inż. geodeta, posiada uprawnienia geodezyjne w zakresie podziałów, rozgraniczeń nieruchomości, opracowań do celów prawnych, pomiarów sytuacyjno – wysokościowych oraz inwentaryzacyjnych. Rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami, Zastępca Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej dla rzeczoznawców majątkowych. Wieloletni przewodniczący komisji opiniującej przy stowarzyszeniu rzeczoznawców majątkowych, członek kolegium arbitrażowego, członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Pracownik administracji samorządowej – były z-ca dyrektora ds. gospodarki nieruchomościami w urzędzie marszałkowskim, aktualnie z-ca Naczelnika Wydziału (pion ewidencji gruntów, wywłaszczeń, regulacji stanów prawnych, podziałów i rozgraniczeń nieruchomości) w urzędzie miasta.

Od ponad 15 lat jest wykładowcą na studiach podyplomowych na kilku uniwersytetach, prowadzi szkolenia dla pracowników administracji dotyczące tematyki związanej z oceną operatów szacunkowych sporządzanych dla potrzeb postępowań administracyjnych. Posiada 25 – letnie doświadczenie zawodowe w gospodarce nieruchomościami.

CENA

590,00 zł + 23% VAT = 725,70 zł brutto

590,00 zł + VAT zw = 590,00 zł brutto - w przypadku, gdy udział w szkoleniu jest finansowany co najmniej w 70% ze środków publicznych.

Cena obejmuje: wykłady, materiały szkoleniowe, serwis kawowy, lunch, certyfikat ukończenia szkolenia, możliwość konsultacji poszkoleniowych.

Cena szkolenia nie obejmuje noclegu.

Jeśli są Państwo zainteresowani zarezerwowaniem miejsca w hotelu korzystając z naszego pośrednictwa - prosimy o kontakt.

Cena noclegu zależy od terminu i od wolnych miejsc w hotelu. Im wcześniej dokonamy rezerwacji, tym łatwiej o miejsce w hotelu i uzyskanie dobrej ceny.

W Warszawie współpracujemy z hotelami znajdującymi się w pobliżu miejsca szkolenia:

Hotel Premiere Classe, ul. Towarowa 2, Warszawa

Koszt: od 189 zł (jedyńka ze śniadaniem) i od 214 zł (dwójka ze śniadaniem)

tel. +48 22 582 72 06, www.premiere-classe-warszawa.pl/pl

Hotel Campanile, ul. Towarowa 2, Warszawa

Koszt: od 290 zł (jedyńka ze śniadaniem) i od 327 zł (dwójka ze śniadaniem)

tel. +48 22 582 72 04, www.campanile-warszawa.pl/pl

Hotel Golden Tulip, ul. Towarowa 2, Warszawa

Koszt: od 300 zł (jedyńka ze śniadaniem) i od 365 zł (dwójka ze śniadaniem)

tel. 22 582 72 09, www.goldentulipwarsawcentre.com