

Oplaty adiacenckie. Uwarunkowania prawne i metodyczne dotyczące czynności organów w procesie wyceny nieruchomości. Określanie stanu nieruchomości

Miejsce	Termin
ONLINE (hybrydowo)	2024-06-18 - 2024-06-18
Warszawa (hybrydowo)	2024-06-18 - 2024-06-18
ONLINE (hybrydowo)	2024-11-07 - 2024-11-07
Warszawa (hybrydowo)	2024-11-07 - 2024-11-07

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,oplaty-adiacenckie-oan.html>

OPIS SZKOLENIA

Cel szkolenia:

Celem szkolenia jest przedstawienie zagadnień związanych z opłatami adiacenckimi w kontekście działań podejmowanych przez pracowników organów administracji, w ujęciu praktycznym, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji mogących budzić wątpliwości, z omówieniem przykładów orzecznictwa sądów administracyjnych.

Podczas szkolenia omówimy i przeanalizujemy następujące zagadnienia:

- opłaty adiacenckie związane z podziałem, połączeniem i podziałem, oraz scaleniem i podziałem nieruchomości,
- uwarunkowania prawne i metodyczne dotyczące czynności organów w procesie wyceny nieruchomości,
- aspekty prawidłowości określania stanu nieruchomości.

Korzyści z udziału w szkoleniu:

1. Uczestnicy poznają szczególne przypadki relacji pomiędzy danymi przedmiotowymi zawartymi w ewidencji gruntów a wpisami w KW, w aspekcie poprawności przyjmowania zasięgu praw do nieruchomości - zagadnienie istotne m.in. przy ustalaniu opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału, połączenia i podziału,
2. Wyjaśniona będzie problematyka dotycząca tzw. wykazu synchronizacyjnego, dokumentu istotnego w przypadku rozbieżności danych zawartych w ewidencji gruntów i KW,
3. Omówione zostaną proceduralne podobieństwa i różnice pomiędzy podziałem nieruchomości (podziały geodezyjne i podziały prawne), połączeniem i podziałem oraz scaleniem i podziałem,
4. Wskazane zostaną uwarunkowania prawne i metodyczne dotyczące opłat adiacenckich, będących wynikiem procedur przekształcania struktury przestrzennej, wskazanych w punkcie 3, dotyczące w szczególności:
 - dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
 - stanu nieruchomości przed i po podziale, połączeniu i podziale, scaleniu i podziale, w tym kwestii dotyczących planowanej do wybudowania infrastruktury przy scaleniu i podziale nieruchomości,
 - problematyki odszkodowań za działki wydzielone pod drogi publiczne i związanych z tym negocjacjami,
 - zagadnienia dotyczącego możliwych ilości nieruchomości przed połączeniem i podziałem oraz po połączeniu i podziale, w związku z wydzielaniem dróg wewnętrznych,
 - służebności obciążających nieruchomości dla stanu przed scaleniem i podziałem oraz po scaleniu i podziale oraz ich wpływu na wartość określaną w celu ustalenia opłat adiacenckich,

- problemów prawnych i metodycznych dotyczących opłat adiacenckich i odszkodowań w odniesieniu do władających gruntami.

5. Omówione będą przykłady orzecznictwa sądów administracyjnych, dotyczące relacji pomiędzy organem administracji a rzeczoznawcą majątkowym w kwestii informacji dotyczących stanu nieruchomości.

Adresaci szkolenia:

- Pracownicy administracji zajmujący się w szczególności problematyką podziałów nieruchomości i opłat adiacenckich z nimi związanych
- Rzeczoznawcy majątkowi (możliwość uzyskania punktów niezbędnych do udokumentowania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych - Dz.U.2018 poz.811)

Metody szkoleniowe:

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

- Prezentacja multimedialna z podaniem m.in. praktycznych przykładów dotyczących wykazów synchronizacyjnych w oparciu o materiały kartograficzne,
- Przykłady dotyczące uwarunkowań metodycznych związanych z określaniem wartości do celów opłat adiacenckich,
- Przykłady rozstrzygnięć sądowych.

Szkolenia realizujemy w formie online, hybrydowej lub stacjonarnej. Niezależnie od formy realizacji - zajęcia odbywają się w sposób interaktywny, z możliwością zadawania pytań, wyjaśnienia wątpliwości, prowadzenia dyskusji i omówienia z trenerem przykładów z własnej praktyki. Nie nagrywamy szkoleń. Pomagamy w kwestiach technicznych.

PROGRAM

1. Wprowadzenie - podstawowe źródła informacji o nieruchomościach dotyczące przedmiotu wyceny i związanego z tym zasięgu wycenianych praw
 - a. Najistotniejsze zmiany dotyczące danych ewidencyjnych działek, budynków i lokali wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – Dz.U. z 2021 r. poz. 1390,
 - b. Relacje pomiędzy danymi przedmiotowymi dotyczącymi nieruchomości zawartymi w ewidencji gruntów i budynków oraz KW,
 - c. Czy zawsze dane przedmiotowe z egib są wiążące dla przyjmowania zasięgu praw – studium przypadku, prezentacja danych kartograficznych,
 - d. Co to jest wykaz synchronizacyjny, kiedy jest wymagany, jakie zawiera dane – przykłady wykazów,
 - e. Relacja: stan nieruchomości - przeznaczenie.
2. Podział nieruchomości

- a. Podziały prawne i podziały ewidencyjne,
 - b. Uwarunkowania prawne dotyczące opłat adiacenckich
 - opłata obligatoryjna czy fakultatywna?
 - wyłączenie możliwości ustalenia opłaty,
 - c. Aspekty metodyczne dotyczące określania wartości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej – studium przypadku na bazie czynności dotyczących oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych w trybie art. 157 ugn:
 - jedna czy dwie bazy danych?
 - kryteria planistyczne doboru nieruchomości podobnych,
 - wycena wartości praw do nieruchomości czy do dzielonej działki?
 - czy można dwa razy ustalić opłatę adiacencką dla tej samej nieruchomości?
 - sumowanie wartości działek – czy tylko dla stanu po podziale nieruchomości czy również dla stanu przed podziałem - skutki przyjęcia określonych założeń w tym zakresie.
 - d. Problematyka odszkodowania za działki wydzielone pod drogi publiczne:
 - negocjacje z właścicielem czy byłym właścicielem? – przykłady rozstrzygnięć sądów,
 - daty istotne dotyczące odszkodowania,
 - stan nieruchomości w zależności od daty negocjacji.
3. Połączenie i podział nieruchomości
- a. Istota i uwarunkowania prawne tego procesu przekształcania struktury przestrzennej, podobieństwa i różnice w stosunku do podziału nieruchomości,
 - b. Przedmiot wyceny - stan przed połączeniem i podziałem oraz po dokonaniu połączenia i podziału; czynniki wzrostu wartości,
 - c. Problematyka ilości nieruchomości dla stanu przed oraz po dokonaniu połączenia i podziału,
 - d. Rola organów oraz rzeczoznawcy majątkowego na poszczególnych etapach postępowania.
4. Scalenie i podział nieruchomości
- a. Organy prowadzące postępowanie oraz treść rozstrzygnięć w tym zakresie, w szczególności skutków wynikających z uchwały o scaleniu i podziale, w aspekcie związanym z opłatami adiacenckimi,
 - b. Problematyka dotycząca uwzględniania części składowych nieruchomości,
 - c. Daty istotne dotyczące scalenia i podziału – rozbieżności i wątpliwości wynikające z przepisów ugn i przepisów wykonawczych do ustawy,
 - d. Uwzględnianie w procesie wyceny planowanej do wybudowania infrastruktury – zasadność i celowość takiego warunku,
 - e. Problemy metodyczne dotyczące służebności oraz kwestii władania w postępowaniu dotyczącym opłat

adiacenckich z tytułu scalenia i podziału.

5. Relacje pomiędzy organem a rzeczoznawcą majątkowym w aspekcie informacji o stanie nieruchomości – przykłady orzecznictwa sądów administracyjnych.
 6. Pytania, dyskusja, wyjaśnianie wątpliwości.
-

MIEJSCE

Miejsce realizacji szkolenia wskazane jest **na górze strony**, bezpośrednio pod terminem szkolenia. Szkolenie może być realizowane **ONLINE, stacjonarnie** (w sali szkoleniowej) **lub hybrydowo** (jednocześnie w sali szkoleniowej i ONLINE).

SZKOLENIE ONLINE:

Każdy uczestnik łączy się ze swojego miejsca pracy / zamieszkania. Wymagania: komputer / tablet z dostępem do Internetu, wyposażony w mikrofon, opcjonalnie słuchawki. **Link dostępowy do szkolenia dostarczymy z wyprzedzeniem 1-dniowym.**

SZKOLENIE STACJONARNE:

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

WIELE SZKOLEŃ REALIZUJEMY HYBRYDOWO, by umożliwić Państwu wybór dogodnej formy udziału w szkoleniu. Część uczestników jest w sali szkoleniowej, a część osób łączy się ze szkoleniem zdalnie. Niezależnie od formy udziału w szkoleniu, zajęcia odbywają się w sposób interaktywny, z możliwością zadawania pytań, wyjaśnienia wątpliwości, prowadzenia dyskusji i omówienia z trenerem przykładów z własnej praktyki.

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.

Wieloletni pracownik administracji samorządowej - m.in. pełnił funkcję z-cy dyrektora ds. gospodarki nieruchomościami w urzędzie marszałkowskim a także z-cy 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

Cena szkolenia podana jest **na górze strony**, obok terminu szkolenia i przycisku ZAPISZ SIĘ. **Dla szkoleń hybrydowych** (realizowanych jednocześnie w sali szkoleniowej i ONLINE) - **cena szkolenia różni się w zależności od formy udziału w szkoleniu.**

UDZIAŁ W FORMIE ONLINE:

Cena obejmuje: uczestnictwo w szkoleniu dla 1 osoby, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia (wystawiany pod warunkiem obecności na co najmniej 80% zajęć), zapewnienie platformy szkoleniowej i dostępu do szkolenia w czasie rzeczywistym, test połączenia, pomoc techniczną w razie potrzeby.

UDZIAŁ W FORMIE STACJONARNEJ:

Cena obejmuje: uczestnictwo w szkoleniu dla 1 osoby, materiały szkoleniowe, serwis kawowy, lunch, certyfikat ukończenia szkolenia (wystawiany pod warunkiem obecności na co najmniej 80% zajęć).

Ważne informacje:

- Do podanej ceny netto doliczany jest podatek VAT w wysokości 23%. W przypadku, gdy udział w szkoleniu jest finansowany co najmniej w 70% ze środków publicznych, szkolenie podlega zwolnieniu z VAT.
- Przy zgłoszeniu więcej niż 1 osoby - RABAT 5% dla każdego uczestnika.
- Cena szkolenia nie obejmuje noclegu. Osoby zainteresowane noclegiem mogą skorzystać z naszej pomocy przy dokonaniu rezerwacji, poniżej informacje o dostępnych możliwościach.
- SPOSÓB PŁATNOŚCI: Płatność może być dokonana po zrealizowanej usłudze, gdy zgłaszającym jest instytucja publiczna, a także w przypadku innych zgłaszających, o ile taka forma płatności zostanie zaakceptowana przez organizatora. Organizator akceptuje wydłużone terminy płatności. **Prosimy o wskazanie preferowanej formy płatności na formularzu zgłoszeniowym.**
- Szczegółowe informacje na temat zasad realizacji usługi znajdują się w **Regulaminie**