

Program szkolenia i warsztatów zawodowych organizowanych przez Legnickie Stowarzyszenie Rzecznawców majątkowych w dniach 25-26.05.2023 r. p.n.:

„Uwarunkowania prawne i metodyczne czynności rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu stanu nieruchomości dla różnych celów wyceny.”

1. **Podstawowe źródła informacji o nieruchomościach dotyczące przedmiotu wyceny i związanego z tym zasięgu wycenianych praw.**
 - a) relacje pomiędzy danymi ewidencji gruntów i budynków a wpisami w dziale I-O KW
 - b) czy zawsze dane przedmiotowe z egib są wiążące dla przyjmowania zasięgu praw?; **studium przypadku, prezentacja poglądowych danych kartograficznych**
 - c) co to jest **wykaz synchronizacyjny**, kiedy jest wymagany, jakie zawiera dane – **przykłady wykazów**
 - d) relacja: stan nieruchomości – przeznaczenie, na bazie orzecznictwa sądów administracyjnych
2. **Podział nieruchomości – aspekty nie tylko metodyczne.**
 - a) podziały prawne i podziały ewidencyjne
 - b) uwarunkowania prawne dotyczące opłat adiacenckich
 - podział dokonany z urzędu i podział na wniosek
 - opłata obligatoryjna czy fakultatywna ?
 - wyłączenie możliwości ustalenia opłaty
 - c) uwarunkowania metodyczne dotyczące opłaty adiacenckiej – **studium przypadku** na bazie czynności dotyczących oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych w trybie art. 157 ugn (z prac Komisji Opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych)
 - jedna czy dwie bazy danych?
 - kryteria planistyczne doboru nieruchomości podobnych
 - wycena wartości praw do nieruchomości czy do dzielonej działki?
 - d) odszkodowania za działki wydzielone pod drogi publiczne w trybie art. 98 ugn
 - negocjacje z właścicielem czy już byłym właścicielem (przykłady rozbieżności orzecznictwa NSA w tym zakresie)
 - daty istotne związane z ustalaniem przedmiotowego odszkodowania, w aspekcie uwarunkowań dotyczących określonego stanu nieruchomości
 - e) czy możliwe jest naliczenie opłaty adiacenckiej przy **ponownym podziale** tej samej nieruchomości? (**studium przypadku na bazie wyroku NSA**)
 - f) **sumowanie wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania**
 - czy tylko dla stanu po podziale czy również dla stanu przed podziałem
 - uwarunkowania dotyczące czynności rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie
 - g) jakie skutki mogą wynikać z literalnego brzmienia art. 98 i propozycje de lege ferenda w tym zakresie (czy art. 98a nie powinien zostać zmieniony? – tezy z artykułu CH BECK , Z. Marczuk, M. Wolanin)
 - h) istota treści art. 95 ugn – brak możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej
3. **Połączenie i podział nieruchomości.**
 - a) istota i uwarunkowania prawne tego procesu przekształcania struktury przestrzennej
 - 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 rzeczoznawcy majątkowego na poszczególnych etapach postępowania
4. **Scalenie i podział nieruchomości.**
 - a) uwarunkowania prawne dotyczące postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości
 - 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) uwarunkowania prawne i metodyczne dotyczące **uwzględniania w stanie nieruchomości planowanej do wybudowania infrastruktury**; zasadność zmian przepisów prawa w tym zakresie?

- e) **problemy metodyczne dotyczące służebności oraz kwestii władania** w postępowaniu dotyczącym opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu nieruchomości przy opłatach planistycznych dotyczących działek powstałych w wyniku podziału – **studium przypadku**, przykłady orzecznictwa sądów administracyjnych.
6. Problematyka wyceny tzw. resztówek po wydzieleniu działek pod inwestycje drogowe – **ilustracyjne studium przypadku**
7. Relacje pomiędzy organem a rzeczoznawcą majątkowym w aspekcie informacji o stanie nieruchomości – **przykłady orzecznictwa sądów administracyjnych.**
- a) obowiązki organu w zakresie przedkładania informacji dotyczących stanu nieruchomości jak i dat istotnych – **studium przypadku** na przykładzie wyceny dotyczącej określenia wartości nieruchomości w związku z **roszczeniami gminy wyznaniowej o odszkodowanie.**
- b) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – tryb i forma tej czynności w świetle orzecznictwa sądów administracyjnych
- klauzula **umieszczona w operacie czy dołączona do operatu?** (niespójność przepisów i orzecznictwa w tym zakresie)
 - aktualne rozstrzygnięcie NSA odnośnie klauzuli potwierdzającej aktualność operatu szacunkowego
 - możliwe treści klauzul
8. Propozycje kierunkowych zmian w ocenie operatów szacunkowych w trybie art. 157 ugn – panel dyskusyjny na bazie opracowania PFSRM „Dobre praktyki w zakresie oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych”.

Zenon Marczuk