

## **WERYFIKACJA OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO - WARSZTATY**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

**Proponujemy Państwu udział w dwudniowych, specjalistycznych zajęciach**, podczas których kompleksowo, krok po kroku omówimy zagadnienia związane z operatami szacunkowymi.

- Przedmiotem szkolenia jest przeanalizowanie prawidłowości wykonania operatów szacunkowych i prawidłowy odbiór operatu szacunkowego przez Zamawiającego po weryfikacji treści operatu w zakresie wymaganym od Zamawiającego.
- Omówimy podstawowe pojęcia, sposoby wyceny nieruchomości w zależności od ich rodzaju, przeznaczenia i celu wyceny, zastosowanie standardów zawodowych w wycenie, elementy operatu szacunkowego i jego aktualność, prawidłową weryfikację operatu przez Zamawiającego w zakresie określonym przez orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego, możliwość opiniowania operatów przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, itp.
- Wskażemy prawidłowe zastosowanie w wycenie przepisów prawa i standardów zawodowych, jak i niedoskonałości tych przepisów i norm zawodowych.
- Przeanalizujemy przykładowe operaty.

Zajęcia zrealizujemy w mieszanej formule, tj. teoretyczno-praktycznej w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie, standardy zawodowe, orzecznictwo NSA, przykładowe operaty szacunkowe i przedstawione przez uczestników szkolenia operaty szacunkowe (lub ich fragmenty). Szczegółowy przebieg szkolenia częściowo uzależniony będzie od ilości przywiezionych przez uczestników szkolenia problemów (operatów lub fragmentów operatów) oraz jakości tych opracowań.

**Uczestnicy, którzy przyjadą na stacjonarne zajęcia do Warszawy będą mieli możliwość bezpośredniego skonsultowania na miejscu z wykładowcą wielu niejasnych dla nich zagadnień (opis nieruchomości, podstawa prawna, analiza rynku, przyjęta metodyka wyceny, itp.) w przywiezionych na szkolenie fragmentach operatów (lub całych operatach) celem ich omówienia pod kątem poprawności wykonania operatu. Nie mogą jednak one zawierać żadnych danych osobowych ani adresów identyfikujących osoby i nieruchomości opisywane w operacie.**

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobyć, uzupełnić i uporządkować wiedzę w zakresie sposobów wyceny nieruchomości.
- Omówienie zasad prawidłowego sporządzania operatu szacunkowego (poszczególnych elementów operatu) na kilku przykładowych operatach szacunkowych zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
- Omówienie wymaganego zakresu weryfikacji (sprawdzenie poprawności wykonania) operatu szacunkowego przy odbiorze przez Zamawiającego.
- Zapoznanie z najczęściej popełnianymi błędami przez rzeczoznawców majątkowych, a w szczególności tymi, które nie pozwalają na odbiór operatu szacunkowego przez Zamawiającego lub powodują konieczność opiniowania operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.
- Przeanalizowanie najczęściej występujących nieprawidłowości w operatach, które nie zdyskwalifikują operatu, jeżeli rzeczoznawca poprawi (uzupełni, skoryguje, dokładniej wyjaśni) wadliwe części operatu jeszcze przed końcowym (ostatecznym) odbiorem operatu.
- Uzyskanie odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości. Możliwość zadawania pytań i uczestniczenia w dyskusji dotyczącej zasad sporządzania operatu szacunkowego i jego wymaganej prawem treści.

## **PROGRAM:**

### I dzień

**Zasady wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, pytania i odpowiedzi, dyskusja – teoretyczne podstawy do weryfikacji operatu szacunkowego przy odbiorze.**

1. Podstawowe pojęcia dotyczące wycen nieruchomości.
2. Zastosowanie w wycenie nieruchomości standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
3. Aktualność operatu szacunkowego, potwierdzenie aktualności lub aktualizacja.
4. Weryfikacja operatu szacunkowego (uprawnienia organu co do zakresu weryfikacji na podstawie KPA i orzecznictwa NSA) przez Zamawiającego.
5. Przedstawienie sposobów wycen nieruchomości do różnych celów (podejścia, metody i techniki wyceny).
6. Szczegółowe omówienie elementów operatu szacunkowego przydatne do prawidłowej weryfikacji operatu.
7. Opiniowanie operatów szacunkowych przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (zakres, zasady, skutki).

### II dzień

**Przykłady wycen nieruchomości, pytania i odpowiedzi, dyskusja – praktyczne podstawy do weryfikacji operatu szacunkowego przy odbiorze.**

**Część I.** Omawianie różnych błędów popełnianych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych na przykładach „błędów” (\*) zauważonych przez uczestników szkolenia w przywiezionych na szkolenie fragmentach operatów, które uniemożliwiają odbiór operatu.

**Część II.** Przedstawienie kilku przykładowych, prawidłowo sporządzonych operatów szacunkowych wraz z ich omówieniem.

**Część III.** „Ciekawe” niektóre wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, ich zgodność z ustawą i skutki stosowania tego Rozporządzenia.

**Część IV.** Podsumowanie warsztatów, odpowiedzi na dodatkowe pytania, dyskusja i wnioski.

## **ADRESACI:**

**Pracownicy JST (urzędów gmin, powiatów, urzędów marszałkowskich) zajmujący się:**

- gospodarką nieruchomościami,
- zbywaniem, nabywaniem i dzierżawą nieruchomości,
- ustalaniem opłat adiacenckich i planistycznych,
- aktualizacją opłat za użytkowanie wieczyste,
- naliczaniem odszkodowań za wywłaszczenia.

**Kadra kierownicza i pracownicy starostw powiatowych odpowiedzialni za administrację geodezyjną i kartograficzną.**

**Pracownicy wydziałów finansowych i majątkowych JST, którzy analizują wyceny nieruchomości w kontekście dochodów gminy/powiatu.**

**Osoby odpowiedzialne za zamówienia publiczne, gdy operat stanowi część dokumentacji przetargowej.**

**Pracownicy organów nadzoru i kontroli (np. RIO, NIK, wydziały kontroli wewnętrznej JST), którzy weryfikują poprawność stosowania operatów.**

## **PROWADZĄCY:**

**Marek Roszczewski** - rzeczoznawca majątkowy prowadzący szkolenia dla jednostek samorządu terytorialnego i administracji rządowej z zakresu wycen nieruchomości, prowadzący własną działalność w szerokim zakresie rzeczoznawstwa majątkowego ponad 30 lat (od 1994 r.), wieloletni członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – zespołu egzaminującego kandydatów na rzeczoznawców majątkowych (w latach 2007 – 2024), wykładowca z zakresu wycen nieruchomości w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Administracji w Lublinie na studiach stacjonarnych i niestacjonarnych w latach 2013 - 2019, główny wykładowca na Studiach Podyplomowych Wycena Nieruchomości w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Administracji w Lublinie i opiekun merytoryczny tych studiów ponad 10 lat (od 2014 r.), odznaczony srebrnym honorowym odznaczeniem "Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych" w 2008 r.

## Weryfikacja operatu szacunkowego przez zamawiającego - warsztaty



Szkolenie będziemy realizowali w formie **hybrydowej**



**17 – 18 marca 2026 r.** Szkolenie w godzinach **10:00-15:30**



on-line

Wirtualne szkolenie prowadzone i realizowane na żywo za pomocą platformy zoom, która umożliwi obustronną komunikację między prowadzącym szkolenie a uczestnikami.

**Cena udziału** w szkoleniu wynosi **749,00 PLN netto/os.**

**Cena obejmuje:** Udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.



stacjonarnie

**MIEJSCE:** Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Reguńskiego w Warszawie ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa

**Cena: 1199,00 zł netto PLN netto/os.**

**Cena obejmuje:** Udział w profesjonalnym szkoleniu stacjonarnym z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji papierowej, certyfikat ukończenia szkolenia, przerwa kawowa i lunch. Organizator nie zapewnia miejsc parkingowych.

Zgłaszam udział w szkoleniu w formule:

Stacjonarnej  On-line

**DANE DO  
KONTAKTU:**

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze  
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa  
tel. 535 175 301; [szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@frdl.org.pl)

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

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń FRDL zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl.mazowsze.pl](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 12 marca 2026 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 \_\_\_\_\_