ZACHODNIOPOMORSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W SZCZECINIE

PROGRAM SZKOLENIA I WARSZTATÓW

ROLA PROCESOWA I METODYKA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI ORAZ POZYSKIWANIE DANYCH DO WYCENY W KONTEKŚCIE RÓŻNYCH STANÓW NIERUCHOMOŚCI

20–21 listopada 2026 r. • Courtyard by Marriott Szczecin City, Szczecin

16 godzin edukacyjnych | 8 punktów, w tym 4 punkty za warsztaty

Spotkanie autorskie z Marianem Wolaninem, prawnikiem, od wielu lat zajmującym się problematyką nieruchomości w prawie cywilnym i administracyjnym, autor wielu publikacji książkowych i artykułowych, w tym: współautor komentarza do ustawy o gospodarce nieruchomościami wydanego przez Wydawnictwo C.H. Beck, autor monografii: „Opłaty, ceny, wartości i odszkodowania w gospodarce nieruchomości", „Komentarz do specustawy drogowej", „Wywłaszczenie nieruchomości", „Podziały, scalenia i rozgraniczenia oraz procedury ewidencyjne", artykuły C.H. Beck, Przegląd Geodezyjny.

Prowadzący spotkanie – Zenon Marczuk, rzeczoznawca majątkowy, geodeta uprawniony, pośrednik w obrocie nieruchomościami. Zastępca Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, członek Komisji Arbitrażowej PFSRM i Przewodniczący Kolegium Arbitrażowego przy KA PFSRM, członek Komisji opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i wieloletni przewodniczący tej komisji, wykładowca na studiach podyplomowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych – m.in. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Przeprowadzone szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych w całej Polsce. Autor i współautor publikacji: C.H. Beck, Rzeczoznawca Majątkowy, Geodeta, Przegląd Geodezyjny.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES TEMATYCZNY

1. ZASADA KORZYŚCI W WYCENACH DROGOWYCH

- Art. 134 ust. 3 i 4 ugn oraz § 49 ust. 3 i 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości – „duża" czy „mała" zasada korzyści?
- Konsekwencje przyjętej wykładni zasady korzyści dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
- Uwarunkowania metodyczne w świetle uchwały składu 7 sędziów NSA z 27 maja 2025 r., I OPS 1/24.
- Informacja o dalszych zagadnieniach skierowanych do rozstrzygnięcia przez skład 7 sędziów NSA w zakresie zasady korzyści.

2. STAN NIERUCHOMOŚCI, ZRID I ODSZKODOWANIA

- Znaczenie stanu nieruchomości w wycenie drogowej i restytucji administracyjnej; dobór bazy porównawczej: działki wywłaszczane pod drogi czy nieruchomości macierzyste, z których wydzielono działki drogowe?
- Nakłady poczynione po wydaniu decyzji, ale przed jej ostatecznością; nakłady po wydaniu decyzji następnie uchylonej lub uznanej za nieważną.
- Nakłady inwestora na podstawie decyzji z rygorem natychmiastowej wykonalności, która została następnie uchylona.
- Transakcje i umowy w wycenach drogowych – przesłanki wartości rynkowej z art. 151 ust. 1 ugn.
- Rynek lokalny i regionalny w wycenach drogowych – kryteria delimitacji wobec rozbieżnego orzecznictwa administracyjnego.
- Części składowe nieruchomości, w tym budynki dzielone liniami rozgraniczającymi decyzji ZRID.
- Wycena „resztówek" i możliwość zastosowania zasady akcesoryjności wobec konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania.

3. PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI, DZIAŁKI DROGOWE I OPŁATY ADIACENCKIE

- Podział prawny a podział ewidencyjny – wpływ na możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej; ustawowe wyłączenie wynikające z art. 95 ugn.
- Synchronizacja danych EGiB i ksiąg wieczystych; wykaz synchronizacyjny, jego zakres i znaczenie także w innych celach wyceny.
- Sumowanie wartości działek przed i po podziale; metoda parametryczna, możliwości zagospodarowania oraz propozycje de lege ferenda.
- Wydzielenie działek pod drogi publiczne przy podziale na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego oraz przy podziale z urzędu.
- Właściwość organów, istotne daty i metodyczne konsekwencje wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę publiczną.
- Opłaty adiacenckie a podział nieruchomości obciążonej służebnością drogi – studia przypadków.

4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I REFORMA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

- Stosowanie art. 154 ugn przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości.
- Różnica między „faktycznym sposobem wykorzystywania terenu" a „faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości".
- Relacja art. 37 ust. 11 oraz art. 87 ust. 3a i 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wycena w „luce planistycznej" i możliwość uwzględniania potencjału inwestycyjnego zależnie od celu wyceny.
- Operaty wykonane z uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego po utracie jego mocy – zasady potwierdzania aktualności.
- Rozbieżności między ugn a rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości oraz orzecznictwo sądów administracyjnych.
- Potwierdzenie aktualności przed upływem 12 miesięcy oraz możliwy tryb postępowania w razie odmowy potwierdzenia przez autora operatu.
- Zasady wyceny po utracie mocy studium: gdy plan ogólny już obowiązuje i gdy planu ogólnego jeszcze nie uchwalono.

5. AKTUALIZACJA OPŁAT ROCZNYCH ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

- Wątpliwości dotyczące stosowania metody pozostałościowej.
- Współczynnik Wk – czy rzeczywiście odwzorowuje relację wartości prawa własności i użytkowania wieczystego? Przykłady obliczeniowe.
- „Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości" – interpretacje i praktyczne skutki.
- Cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w orzecznictwie oraz jego relacja do ustaleń planu miejscowego i możliwości inwestycyjnych.

6. DOSTĘP RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO DO DANYCH EGiB

- Czy uzyskanie danych podmiotowych z EGiB wymaga wykazania interesu prawnego w rozumieniu art. 24 ust. 5 Prawa geodezyjnego i kartograficznego?
- Znaczenie art. 155 ust. 3 ugn w związku z art. 175 ugn – dostęp do danych przedmiotowych i podmiotowych.
- Czy art. 155 ust. 3 ugn stanowi lex specialis wobec art. 24 Prawa geodezyjnego i kartograficznego?
- Studia przypadków z orzecznictwa wojewódzkich sądów administracyjnych.
- Propozycja de lege ferenda przedstawiona na konferencjach rzeczoznawców w Olsztynie (2025) i Wiśle (2026).

7. WYCENA WŁADANIA JAKO STANU FAKTYCZNEGO

- Kiedy pojawia się potrzeba wyceny władania, które nie jest prawem do nieruchomości?
- Zakres danych niezbędnych do wyceny stanu faktycznego i obowiązek ich udostępnienia.
- Możliwe rozwiązania metodyczne z uwzględnieniem Kodeksu cywilnego i założeń przyjmowanych przez rzeczoznawcę.

8. OCENA OPERATÓW I ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY

- Negatywna ocena prawidłowości sporządzenia operatu w trybie art. 157 ugn – konsekwencje zawodowe, cywilne i karne w świetle orzecznictwa.
- Czy opinię biegłego sporządzoną na potrzeby postępowania sądowego można oceniać na podstawie art. 157 ugn?
- Skutki negatywnej oceny biegłego oraz rzeczoznawcy niewystępującego w roli biegłego w postępowaniu administracyjnym.
- Możliwość kwestionowania ocen Zespołów Oceniających Komisji Arbitrażowej PFSRM – znaczenie stanowiska Kolegium Arbitrażowego.
- Regulaminowe zasady działania Kolegium Arbitrażowego przy opiniowaniu projektów ocen; ocena pozytywna warunkowa.
- Informacja o sprawach procedowanych w latach 2023–2025 i rozstrzygnięciach; odpłatność za czynności Kolegium Arbitrażowego i propozycje zmian przedstawione Radzie Krajowej PFSRM.

W ramach zajęć przewidziano analizę orzecznictwa, przykłady obliczeniowe i studia przypadków. Program obejmuje również dyskusję nad zagadnieniami zgłoszonymi przez uczestników.

RAMOWY HARMONOGRAM

PIĄTEK, 20.11.2026	
8:00 – 8:30	Rejestracja uczestników
8:30	Otwarcie szkolenia
8:30 – 17:30	Zajęcia szkoleniowe, w tym przerwy kawowe
12:45 – 13:45	Przerwa obiadowa
17:30 – 19:00	Przerwa
19:00	Kolacja
SOBOTA, 21.11.2026	
9:00 – 14:00	Zajęcia szkoleniowe, w tym przerwy kawowe
14:00	Zakończenie szkolenia

Organizator: Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie. Szczegółowe warunki zgłoszenia, ceny i zasady rezerwacji noclegów podano w zaproszeniu.