

załącznik nr 1  
do zarządzenia nr 5/2023  
Starosty Pszczyńskiego  
z dnia 17 stycznia 2023 r.

### **Warunki wpisu rzeczoznawców majątkowych na listę kandydatów na biegłych**

§ 1. 1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego następuje w drodze postanowienia wydanego na podstawie art. 123 w związku z art. 84 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, zwanej dalej „Kpa”.

2. Biegłych powołuje się spośród rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych w sprawach wymagających określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, zwaną dalej „listą kandydatów”.

3. Lista kandydatów jest jawna i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Pszczyńskiego.

4. Lista kandydatów oraz cennik za sporządzenie przez biegłych operatorów szacunkowych obowiązują w danym roku kalendarzowym.

§ 2. 1. Wniosek o wpis na listę kandydatów rzeczoznawcy majątkowi składają w postaci papierowej do Starosty Pszczyńskiego. Do wniosku należy dołączyć dokumenty w postaci papierowej:

- 1) kopię świadectwa nadania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości;
- 2) odpis z właściwego rejestru lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności;
- 4) wskazanie adresu do doręczeń elektronicznych w rozumieniu art. 39 § 1 Kpa;
- 5) oświadczenia oraz zgody na przetwarzanie danych osobowych.

2. W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów Starosta Pszczyński występuje do rzeczoznawcy majątkowego o uzupełnienie braków w dokumentach w wyznaczonym terminie.

3. Niezłożenie kompletnych dokumentów bądź nieuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie skutkuje niewpisaniem rzeczoznawcy majątkowego na listę kandydatów.

4. Wniosek złożony po upływie terminu ustalonego w ogłoszeniu Starosty Pszczyńskiego o zamiarze utworzenia na dany rok kalendarzowy listy kandydatów skutkuje niewpisaniem rzeczoznawcy majątkowego na listę kandydatów.

§ 3. 1. Rzeczoznawcy majątkowi podlegają wpisowi na listę kandydatów według kolejności wynikającej z daty złożenia kompletnych dokumentów.

2. Wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z listy kandydatów następuje w przypadku:

- 1) orzeczenia kary dyscyplinarnej skutkującej wykreśleniem rzeczoznawcy majątkowego z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, o którym mowa w art. 193 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”;
- 2) trzykrotnej odmowy sporządzenia operatu szacunkowego;
- 3) nałożenia na biegłego w ramach tego samego postępowania ponownej kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 Kpa;
- 4) złożenia pisemnego wniosku o wykreślenie z listy kandydatów.

3. Wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z listy kandydatów może nastąpić, na wniosek zespołu, w przypadku złożenia niewystarczających wyjaśnień co do niezawinionych przyczyn:

- 1) nieterminowego sporządzenia operatu szacunkowego lub złożenia opinii w znacznym stopniu niekompletnej. Za opinię w znacznym stopniu niekompletną uważa się operat szacunkowy, który został negatywnie zweryfikowany co najmniej w 10 pytaniach zamieszczonych w odpowiednim protokole odbioru, o którym mowa w § 6;
- 2) nieudzielenia wyjaśnień odnośnie uwag lub zastrzeżeń dotyczących sporządzonego operatu szacunkowego.

4. Wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z listy kandydatów może nastąpić także, na wniosek zespołu, w przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w § 10 ust. 4 pkt 5.

5. Rzeczoznawca majątkowy zostaje pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy kandydatów.

§ 4. 1. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z listy kandydatów z przyczyny, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, traci status biegłego we wszystkich postępowaniach z jego udziałem od dnia wykreślenia z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

2. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z listy kandydatów z przyczyn, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 – 4 i ust. 3, zachowuje status biegłego do zakończenia postępowań, w jakich został powołany postanowieniem wydanym na podstawie art. 123 w związku z art. 84 Kpa.

3. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z listy kandydatów z przyczyny, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, może ubiegać się o ponowny wpis na listę kandydatów po upływie 3 lat od dnia ponownego wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

4. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z listy kandydatów z przyczyn, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ust. 3, może ubiegać się o ponowny wpis na listę kandydatów po upływie 2 lat od dnia wykreślenia.

**§ 5. 1.** Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do sporządzenia operatu szacunkowego w postaci papierowej, a w razie potrzeby przesłania jego skanu za pośrednictwem poczty elektronicznej celem ewentualnego udostępnienia stronom postępowania.

2. Rzeczoznawca majątkowy wypełnia protokół odbioru, o którym mowa w § 6, służący weryfikacji pod względem formalno-prawnym prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Rzeczoznawca majątkowy przekazuje operat szacunkowy wraz z wypełnionym protokołem odbioru.

4. Warunkiem dokonania weryfikacji pod względem formalno-prawnym prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest odpowiednio wypełniony protokół odbioru.

5. W przypadku pozytywnej weryfikacji prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy i weryfikujący członek zespołu podpisują protokół odbioru, który podlega zatwierdzeniu.

6. W przypadku uchylenia decyzji przez organ wyższego stopnia lub sąd administracyjny z powodu wad i uchybień operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do nieodpłatnego sporządzenia nowego operatu szacunkowego.

**§ 6.** W celu ujednoczenia zasad weryfikacji pod względem formalno-prawnym prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego służy odpowiedni protokół odbioru operatu szacunkowego:

- 1) protokół odbioru A – dla operatu szacunkowego sporządzonego w celu ustalenia odszkodowania z tytułu przejęcia nieruchomości, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) protokół odbioru B – dla operatu szacunkowego sporządzonego w celu ustalenia odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) protokół odbioru C – dla operatu szacunkowego sporządzonego w innym celu niż określone w pkt 1 i 2, a określonym w postanowieniu o powołaniu biegłego, stanowiący załącznik nr 3.

**§ 7. 1.** W przypadku wystąpienia wad i błędów w operacie szacunkowym weryfikujący członek zespołu informuje o tym rzeczoznawcę majątkowego w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia przekazania operatu szacunkowego.

2. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do usunięcia wad i błędów w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania informacji, pod rygorem nałożenia na niego kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 Kpa.

3. Termin określony w ust. 2 uważa się za zachowany jeżeli wyjaśnienia lub poprawiony operat szacunkowy zostaną złożone w tym terminie do Starosty Pszczyńskiego albo nadane w polskiej placówce pocztowej.

**§ 8. 1.** W przypadku konieczności udzielenia wyjaśnień odnośnie uwag lub zastrzeżeń dotyczących sporządzonego operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do udzielenia tych wyjaśnień w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania uwag lub zastrzeżeń, pod rygorem nałożenia na niego kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 Kpa.

2. Termin określony w ust. 1 uważa się za zachowany jeżeli wyjaśnienia zostaną złożone w tym terminie do Starosty Pszczyńskiego albo nadane w polskiej placówce pocztowej.

**§ 9. 1.** Rzeczoznawca majątkowy, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru operatu szacunkowego, wystawia fakturę VAT lub rachunek wskazując jako płatnika: Powiat Pszczyński, ul. 3 Maja 10, 43-200 Pszczyzna (NIP: 638-180-00-82), zgodnie z cennikiem zamieszczonym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Pszczyńskiego.

2. Termin zapłaty wskazany przez biegłego nie może być krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia płatnikowi prawidłowo sporządzonej faktury VAT lub rachunku, wystawionej przez podmiot wpisany na listę kandydatów lub podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, o którym mowa w art. 174 ust. 7 ugn;

3. Cena za sporządzenie operatu szacunkowego określona w cenniku na dany rok zawiera wszelkie koszty poniesione przez rzeczoznawcę majątkowego.

**§ 10.** 1. Podstawowym środkiem komunikacji z rzeczoznawcą majątkowym są doręczenia elektroniczne na adres do doręczeń elektronicznych wskazany we wniosku o wpis na listę kandydatów.

2. W przypadku niezasadności skorzystania z doręczeń elektronicznych dopuszcza się doręczenia w siedzibie organu lub przez jego pracowników albo przez operatora pocztowego na adres do korespondencji wskazany we wniosku o wpis na listę kandydatów, a także komunikację za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres wskazany we wniosku o wpis na listę kandydatów.

3. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest, w terminie 30 dni od dnia zaistnienia zdarzenia, powiadomić pisemnie o wszelkich zmianach mających wpływ na pełnienie funkcji biegłego, w szczególności o:

- 1) zmianie formy prowadzonej działalności;
- 2) orzeczeniu kary dyscyplinarnej, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1;
- 3) wykreśleniu z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- 4) uzyskaniu negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 5) zmianie danych określonych we wniosku o wpisanie na listę kandydatów.

**§ 11.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszych warunkach stosuje się przepisy Kpa i ugn.

załącznik nr 1 do warunków  
wpisu rzeczoznawców majątkowych  
na listę kandydatów na biegłych

### Protokół odbioru – A

znak sprawy: .....

operat szacunkowy z dnia ..... określający wartość nieruchomości położonej w:

Gmina .....

Obręb .....

Działka/i nr .....

| Pytanie  | Wypełnia rzeczoznawca majątkowy |                              | Weryfikuje pracownik |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY</b>  |                                 |                              |                      |
| ➤ Czy prawidłowo określono przedmiot wyceny?   | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy prawidłowo określono zakres wyceny?  | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| <b>OKREŚLENIE CELU WYCENY</b>  |                                 |                              |                      |
| ➤ Czy prawidłowo określono cel wyceny?   | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| <b>PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI</b>                             |                                 |                              |                      |
| ➤ Czy podano podstawę formalną opracowania?  | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy wskazano źródła danych o nieruchomości?  | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy dołączono do operatu szacunkowego istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu? | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| <b>USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>                           |                                 |                              |                      |
| ➤ Czy podano prawidłową datę, na którą określono stan nieruchomości?                           | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy podano datę przeprowadzenia oględzin?  | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy podano datę, na którą określono wartość nieruchomości?                                   | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy podano datę sporządzenia operatu?  | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| <b>OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b>  |                                 |                              |                      |
| ➤ Czy opisano stan zagospodarowania nieruchomości?   | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy opisano stan prawny?   | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |
| ➤ Czy opisano stan techniczno-użytkowy?  | <input type="checkbox"/> Tak    | <input type="checkbox"/> Nie |                      |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy opisano stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej?</li> <li>➤ Czy opisano stan otoczenia, w tym wielkość i charakter miejscowości, w której nieruchomość jest położona?</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |  |
| <p><b>WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy prawidłowo wskazano przeznaczenie planistyczne wycenianej nieruchomości?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono przeznaczenie nieruchomości?</li> <li>➤ Czy sporządzono wypis z badania planistycznego nieruchomości?</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |  |
| <p><b>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy zdefiniowano obszar analizy rynku?</li> <li>➤ Czy wskazano okres badania cen transakcyjnych?</li> <li>➤ Czy określono rodzaj badanego rynku?</li> <li>➤ Czy dokonano analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych oraz cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem nieruchomości wycenianej?</li> <li>➤ Czy dokonano stosownej analizy w zakresie tzw. trendu czasowego, tj. ewentualnej zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono wagi cech rynkowych?</li> </ul> | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie |  |
| <p><b>WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy wskazano, jaki rodzaj wartości określono?</li> <li>➤ Czy uzasadniono wybór podejścia, metody i techniki szacowania?</li> <li>➤ Czy odniesiono się do tzw. zasady korzyści wyrażonej w art. 134 ust. 3 i 4 ugn?</li> <li>➤ Czy podano, jaki przepis rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości stanowił podstawę doboru nieruchomości do porównania?</li> </ul>  | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie                                     |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p>➤ Czy określając wartość nieruchomości metodą porównywania parami lub metodą korygowania ceny średniej postępowano zgodnie z procedurą opisaną w: PKZW Nota Interpretacyjna - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości?</p>   | <input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie   |  |
| <p><b>PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM</b></p> <p>➤ Czy sprawdzono poprawność wykonanych obliczeń?</p> <p>➤ Czy uzasadniono wynik końcowy wyceny?</p> <p>➤ Czy operat zawiera klauzule, zastrzeżenia i załączniki?</p>   | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak                                     | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie                                     |  |
| <p><b>FAKULTATYWNIE</b></p> <p>➤ Czy w przypadku braku planu miejscowego ustalono, czy została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wycenianej nieruchomości?</p> <p>➤ Czy w przypadku obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym wyjaśniono, czy prawo to wpływa na wartość nieruchomości, a jeżeli tak czy określono jego wartość?</p> <p>➤ Czy w przypadku określenia wartości prawa użytkowania wieczystego zastosowano procedurę przewidzianą w §29 rozporządzenia?</p> <p>➤ Czy w przypadku występowania na nieruchomości składnika budowlanego lub roślinnego określono jego wartość, a jeżeli nie, czy wyjaśniono, dlaczego?</p> <p>➤ Czy w przypadku otrzymania opisu stanu nieruchomości zweryfikowano stan faktyczny nieruchomości podczas przeprowadzonych oględzin, a w razie stwierdzenia rozbieżności, czy wpisano w protokole, czego one dotyczą?</p> | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie |  |

.....  
(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

.....  
(podpis i pieczęć weryfikującego)

.....  
(podpis i pieczęć zatwierdzającego)

załącznik nr 2 do warunków wpisu  
rzeczoznawców majątkowych  
na listę kandydatów na biegłych

### Protokół odbioru – B

znak sprawy: .....

operat szacunkowy z dnia ..... określający wartość szkód i zmniejszenia wartości  
nieruchomości położonej w:

Gmina .....

Obręb .....

Działka/i nr .....

| Pytanie  | Wypełnia rzeczoznawca majątkowy  |  | Weryfikuje pracownik |
|--|--|--|----------------------|
| <b>OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY</b><br>➤ Czy prawidłowo określono przedmiot wyceny?<br>➤ Czy prawidłowo określono zakres wyceny?   | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |                      |
| <b>OKREŚLENIE CELU WYCENY</b><br>➤ Czy prawidłowo określono cel wyceny?  | <input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie   |                      |
| <b>PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI</b><br>➤ Czy podano podstawę formalną opracowania?<br>➤ Czy wskazano źródła danych o nieruchomości?<br>➤ Czy dołączono do operatu szacunkowego istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu?                 | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak                                     | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie                                     |                      |
| <b>USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b><br>➤ Czy podano prawidłowe daty, na które określono stan zagospodarowania nieruchomości?<br>➤ Czy podano datę przeprowadzenia oględzin?<br>➤ Czy podano datę wyceny?<br>➤ Czy podano datę sporządzenia operatu? | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie |                      |
| <b>OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b><br>➤ Czy opisano stan zagospodarowania nieruchomości?<br>➤ Czy opisano stan prawny?  | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |                      |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy opisano stan techniczno-użytkowy?</li> <li>➤ Czy opisano stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej?</li> <li>➤ Czy opisano stan otoczenia, w tym wielkość i charakter miejscowości, w której nieruchomość jest położona?</li> </ul>  | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |  |
| <b>WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy prawidłowo wskazano przeznaczenie planistyczne wycenianej nieruchomości?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono przeznaczenie nieruchomości?</li> <li>➤ Czy sporządzono wypis z badania planistycznego nieruchomości?</li> </ul>  | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |  |
| <b>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy zdefiniowano obszar analizy rynku?</li> <li>➤ Czy wskazano okres badania cen transakcyjnych?</li> <li>➤ Czy określono rodzaj badanego rynku?</li> <li>➤ Czy dokonano stosownej analizy w zakresie tzw. trendu czasowego, tj. ewentualnej zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono wagi cech rynkowych?</li> </ul>  | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie |  |
| <b>WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy wskazano, jaki rodzaj wartości określono?</li> <li>➤ Czy uzasadniono wybór podejścia, metody i techniki szacowania?</li> <li>➤ Czy przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości uwzględniono: <ul style="list-style-type: none"> <li>• stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania</li> <li>• stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie decyzji</li> <li>• utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie?</li> </ul> </li> </ul> | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> NIE                                     |  |



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p>➤ Czy przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ugn uwzględniono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zmianę warunków korzystania z nieruchomości;</li> <li>2. zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;</li> <li>3. trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;</li> <li>4. skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ugn?</li> </ol> <p>➤ Czy określając wartość nieruchomości metodą porównywania parami lub metodą korygowania ceny średniej postępowano zgodnie z procedurą opisaną w: PKZW Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości?</p> | <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> | <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> |  |
| <p><b>PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM</b></p> <p>➤ Czy sprawdzono poprawność wykonanych obliczeń?</p> <p>➤ Czy uzasadniono wynik końcowy wyceny?</p> <p>➤ Czy operat zawiera klauzule, zastrzeżenia i załączniki?</p>   | <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p>   | <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p>   |  |
| <p><b>FAKULTATYWNIE</b></p> <p>➤ Czy w przypadku braku planu miejscowego ustalono, czy została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu?</p> <p>➤ Czy w przypadku otrzymania opisu stanu nieruchomości zweryfikowano stan faktyczny nieruchomości podczas przeprowadzonych oględzin, a w razie stwierdzenia rozbieżności, czy wpisano w protokole, czego one dotyczą?</p>   | <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p>   | <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p>   |  |

.....  
(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

.....  
(podpis i pieczęć weryfikującego)

.....  
(podpis i pieczęć zatwierdzającego)

**Protokół odbioru – C**

znak sprawy: .....

operat szacunkowy z dnia ..... określający wartość nieruchomości położonej w:

Gmina .....

Obręb .....

Działka/i nr .....

| Pytanie  | Wypełnia rzeczoznawca majątkowy  |  | Weryfikuje pracownik |
|--|--|--|----------------------|
| <b>OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY</b><br>➤ Czy prawidłowo określono przedmiot wyceny?<br>➤ Czy prawidłowo określono zakres wyceny?   | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie   |                      |
| <b>OKREŚLENIE CELU WYCENY</b><br>➤ Czy prawidłowo określono cel wyceny?  | <input type="checkbox"/> Tak   | <input type="checkbox"/> Nie   |                      |
| <b>PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI</b><br>➤ Czy podano podstawę formalną opracowania?<br>➤ Czy wskazano źródła danych o nieruchomości?<br>➤ Czy dołączono do operatu szacunkowego istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu?   | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak                                     | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie                                     |                      |
| <b>USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b><br>➤ Czy podano prawidłową datę, na którą określono stan zagospodarowania nieruchomości?<br>➤ Czy podano datę przeprowadzenia oględzin?<br>➤ Czy podano datę, którą określono wartość nieruchomości?<br>➤ Czy podano datę sporządzenia operatu? | <input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak<br><br><input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie<br><br><input type="checkbox"/> Nie |                      |

|   |                              |                              |  |
|---|------------------------------|------------------------------|--|
| <p><b>OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy opisano stan zagospodarowania nieruchomości?</li> <li>➤ Czy opisano stan prawny?</li> <li>➤ Czy opisano stan techniczno-użytkowy?</li> <li>➤ Czy opisano stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej?</li> <li>➤ Czy opisano stan otoczenia, w tym wielkość i charakter miejscowości, w której nieruchomość jest położona?</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie |  |
| <p><b>WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy prawidłowo wskazano przeznaczenie planistyczne wycenianej nieruchomości?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono przeznaczenie nieruchomości?</li> <li>➤ Czy sporządzono wypis z badania planistycznego nieruchomości?</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie |  |
| <p><b>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy zdefiniowano obszar analizy rynku?</li> <li>➤ Czy wskazano okres badania cen transakcyjnych?</li> <li>➤ Czy określono rodzaj badanego rynku?</li> <li>➤ Czy dokonano stosownej analizy w zakresie tzw. trendu czasowego, tj. ewentualnej zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości?</li> <li>➤ Czy podano, w jaki sposób ustalono wagi cech rynkowych?</li> </ul> | <input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie |  |
| <p><b>WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Czy wskazano, jaki rodzaj wartości określono?</li> <li>➤ Czy uzasadniono wybór podejścia, metody i techniki szacowania?</li> <li>➤ Czy określając wartość nieruchomości metodą porównywania parami lub metodą korygowania ceny średniej postępowano zgodnie z procedurą opisaną w: PKZW Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości?</li> </ul>                                      | <input type="checkbox"/> Tak | <input type="checkbox"/> Nie |  |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p><b>PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ<br/>WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ<br/>WYNIKU WYCENY WRAZ<br/>Z UZASADNIENIEM</b></p> <p>➤ Czy sprawdzono poprawność wykonanych obliczeń?</p> <p>➤ Czy uzasadniono wynik końcowy wyceny?</p> <p>➤ Czy operat zawiera klauzule, zastrzeżenia i załączniki?</p> | <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tak</p> | <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> <p><input type="checkbox"/> Nie</p> |  |
|--|---|---|--|

.....  
(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

.....  
(podpis i pieczęć weryfikującego)

.....  
(podpis i pieczęć zatwierdzającego)