

ZARZĄDZENIE NR23/19
PREZYDENTA MIASTA MYŚŁOWICE
z dnia16 stycznia..... 2019 r.

w sprawie: wprowadzenia w Urzędzie Miasta Myślowice jednolitego tekstu Regulaminu określającego sposób i zasady powoływania kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, prowadzenia listy kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych i wzajemnych rozliczeń w postępowaniach administracyjnych prowadzonych z udziałem biegłych w Urzędzie Miasta Myślowice w zakresie działania Zespołu Regulacji Stanów Prawnych dla nieruchomości drogowych

Na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 34 ust.1, art. 35 ust.2 w zw. z art. 92 ust. 1 pkt 2, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 995 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje:

§ 1.

1. Wprowadza się w Urzędzie Miasta Myślowice tekst jednolity Regulaminu określającego sposób i zasady powoływania kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, prowadzenia listy kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych i wzajemnych rozliczeń w postępowaniach administracyjnych prowadzonych z udziałem biegłych w Urzędzie Miasta Myślowice w zakresie działania Zespołu Regulacji Stanów Prawnych dla nieruchomości drogowych, ustalonego Zarządzeniem Nr 640/17 Prezydenta Miasta Myślowice z dnia 18 grudnia 2017 r., stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.
2. Uwzględnia się zmiany Regulaminu, o którym mowa w ust. 1 wprowadzone Zarządzeniem Nr 523/18 Prezydenta Miasta Myślowice z dnia 19 grudnia 2018 r.

§ 2.

Wykonanie niniejszego zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Infrastruktury Miejskiej.

§ 3.

Nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia pełnić będzie Prezydent Miasta Myślowice.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
MYŚLOWICE

Dariusz WOJCIWICZ
.....
(pieczęć i podpis)

Otrzymują:

1. IM-V – 1 szt.
2. OR – A/a.

8.01.19.

**II ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYŚŁOWICE**

Urszula GRUCA-STACHURA

RADCA PRAWNY

mgr Hanna RESIAK
(miejscowość i data)



REGULAMIN

określający sposób i zasady powoływania kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, prowadzenia listy kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych i wzajemnych rozliczeń w postępowaniach administracyjnych prowadzonych z udziałem biegłych w Urzędzie Miasta Mysłowice w zakresie działania Zespołu Regulacji Stanów Prawnych nieruchomości drogowych

§ 1.

1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego następuje w drodze postanowienia Prezydenta Miasta (zwanego również „organem”) wydanego na podstawie art. 123 w związku z art. 84 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), (zwanej dalej „kpa”).
- 1a. Powołanie biegłych dotyczy postępowań administracyjnych o ustalenie odszkodowania na podstawie:
 - 1) art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną,
 - 2) art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 3) art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Biegłych w postępowaniach administracyjnych, o których mowa w ust. 1a powołuje się spośród rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, zwaną dalej „listą kandydatów”, prowadzoną przez Prezydenta Miasta Mysłowice.
3. Lista kandydatów jest jawna i podlega ogłoszeniu na stronie BIP Urzędu Miasta w Mysłowicach.

§ 2.

O wpis na listę kandydatów na dany rok kalendarzowy po ukazaniu się ogłoszenia o naborze mogą ubiegać się wyłącznie osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

§ 3.

1. Rzeczoznawca majątkowy ubiegający się o wpis na listę kandydatów na dany rok kalendarzowy składa do Urzędu Miasta Mysłowice pisemny wniosek wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Do wniosku o wpis na listę kandydatów należy dołączyć:
 - 1) potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię świadectwa nadania uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości,
 - 2) odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji działalności gospodarczej,
 - 3) potwierdzoną za zgodność kopię polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
3. W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów rzeczoznawca majątkowy może zostać wezwany do uzupełnienia dokumentów w dodatkowym terminie do 7 dni od dnia otrzymania wezwania do uzupełnienia złożonych dokumentów.
4. Niezłożenie kompletnego wniosku lub nieuzupełnienie wniosku we wskazanym terminie skutkować będzie odmową wpisu rzeczoznawcy majątkowego na listę kandydatów, o czym zostanie on pisemnie powiadomiony.

19 p

5. Termin do składania wniosków o wpis na listę kandydatów nie może być krótszy niż 7 dni od dnia zamieszczenia na stronie BIP ogłoszenia Prezydenta Miasta Mysłowice o naborze rzeczoznawców majątkowych na listę kandydatów.

§ 4.

1. O kolejności wpisu na listę kandydatów decyduje data i godzina wpływu kompletnego wniosku.
2. Wykreślenie z listy kandydatów następuje w przypadku:
 - 1) orzeczenia kary dyscyplinarnej skutkującej wykreśleniem rzeczoznawcy majątkowego z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych,
 - 2) dwukrotnej odmowy wykonania operatu szacunkowego,
 - 3) dwóch negatywnych opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego,
 - 4) nałożenia na biegłego w ramach tego samego postępowania ponownej kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 kpa,
 - 5) złożenia pisemnego wniosku przez rzeczoznawcę majątkowego o wykreślenie go z listy kandydatów.
- 2a. Wykreślenie z listy kandydatów może nastąpić w przypadku:
 - 1) nieterminowego wykonania operatu szacunkowego lub złożenia opinii w znacznym stopniu niekompletnej (za taką opinię uważa się operat szacunkowy, który został negatywnie zweryfikowany co najmniej w 10 pytaniach zamieszczonych na odpowiedniej liście sprawdzającej, o której mowa w § 7),
 - 2) braku złożenia wyjaśnień lub nieterminowego i niepełnego ich udzielania w zakresie sporządzonego operatu szacunkowego.
3. O wykreśleniu z listy kandydatów rzeczoznawca majątkowy zostanie poinformowany pisemnie.
4. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z listy kandydatów z przyczyny określonej w ust. 2 pkt 1 traci status biegłego we wszystkich postępowaniach z jego udziałem, od dnia wykreślenia z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. W pozostałych przypadkach wymienionych w ust. 2 pkt. 2-5 i ust. 2a pkt 1-2 rzeczoznawca majątkowy zachowuje status biegłego do zakończenia postępowań, do których został powołany postanowieniem na podstawie art. 84 kpa.
5. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych z przyczyn, o którym mowa w art. 193 ust. 5 pkt 1-2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej zwaną „ugn”) może ubiegać się o ponowny wpis na listę kandydatów po upływie 3 lat od ponownego wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.
6. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z listy kandydatów z przyczyn, o których mowa w ust. 2 pkt 2-5 i w ust. 2a pkt 1-2, może ubiegać się o ponowny wpis na tę listę po upływie dwóch lat od dnia wykreślenia.
7. W przypadku złożenia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wyjaśnień co do niezawinionych przyczyn niewykonania operatu szacunkowego w terminie (np. choroba, pobyt w szpitalu) można odstąpić od skreślenia biegłego z listy kandydatów.
8. O wpisie lub wykreśleniu z listy kandydatów rozstrzyga Prezydent Miasta Mysłowice.

§ 5.

Do zadań właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Mysłowice prowadzącej postępowania, o których mowa w § 1 ust. 1a należyć będzie:

- 1) przygotowanie ogłoszenia o naborze kandydatów na listę kandydatów,
- 2) weryfikacja złożonych wniosków o wpis na listę kandydatów,



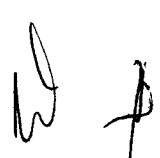
- 3) sporządzenie listy kandydatów oraz przygotowanie ogłoszenia listy,
- 4) coroczna aktualizacja listy kandydatów i przedkładanie jej do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta,
- 5) aktualizacja wynagrodzenia biegłego,
- 6) weryfikacja sporządzonych operatów szacunkowych.

§ 6.

1. Maksymalny termin sporządzenia operatu szacunkowego nie może przekroczyć:
 - 1) 21 dni od dnia otrzymania przez rzeczoznawcę majątkowego postanowienia o powołaniu na biegłego, jeżeli jednorazowo biegły otrzymał do sporządzenia więcej niż 5 operatów szacunkowych,
 - 2) 14 dni od dnia otrzymania przez rzeczoznawcę majątkowego postanowienia o powołaniu na biegłego, jeżeli jednorazowo biegły otrzymał do sporządzenia nie więcej niż 5 operatów szacunkowych.
2. Biegły rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do przekazania organowi operatu szacunkowego w formie papierowej oraz dodatkowo w wersji cyfrowej.
3. Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny,
 - 2) podstawę prawną i formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomościach,
 - 3) opis stanu nieruchomości,
 - 4) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - 5) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
 - 6) wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
 - 7) uzasadnienie wyboru metody wyceny,
 - 8) pełne przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wraz z uzasadnieniem,
 - 9) aktualne wyciągi z ksiąg wieczystych lub wypisy sporządzone zgodnie z art.155 ust.2 ugn, w formie załącznika do operatu,
 - 10) wyciąg/zaświadczenie lub wypis i wyrys sporządzony zgodnie z art.155 ust.2 ugn z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu odpowiednio ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w formie załącznika do operatu,
 - 11) wypisy z ewidencji gruntów i budynków lub wypisy sporządzone zgodnie z art.155 ust.2 ugn,
 - 12) dokumentację fotograficzną,
 - 13) protokół z oględzin nieruchomości, w formie załącznika do operatu,
 - 14) wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości praw rzeczowych dotyczących nieruchomości (własność, użytkowanie wieczyste) oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości (służebności, dożywocie, użytkowanie lub inne),
 - 15) inne dokumenty wskazane przez organ, niezbędne do prowadzonego postępowania.

§ 7.

1. W celu ujednolicenia zasad weryfikacji sporządzonego operatu szacunkowego jako narzędzie pomocnicze wprowadza się listy sprawdzające według załączonych do niniejszego regulaminu wzorów stanowiących załączniki nr 2 i 3.
2. Wypełnioną, odpowiednią listę sprawdzającą biegły rzeczoznawca majątkowy składa wraz ze sporządzonym operatem szacunkowym.
3. Prawidłowo wypełniona lista sprawdzająca podpisana przez rzeczoznawcę majątkowego i pracownika komórki organizacyjnej, o której mowa w § 5, stanowi potwierdzenie weryfikacji operatu szacunkowego pod względem formalno-prawnym.
4. Podstawą do odbioru operatu szacunkowego jest sporządzony przez biegłego protokół odbioru operatu (dopuszcza się protokół zbiorczy) podpisany przez biegłego i osobę kierującą komórką organizacyjną, o której mowa w § 5.



§ 8.

W przypadku wystąpienia wad i błędów w operacie szacunkowym biegły zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie do 14 dni od dnia otrzymania wezwania do usunięcia wad i błędów w operacie szacunkowym, pod rygorem nałożenia kary zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 9.

1. Każdy rzeczoznawca majątkowy może zostać powołany przez organ jako biegły do wykonania maksymalnie 10 operatów szacunkowych. Po wyczerpaniu limitu do sporządzenia operatów szacunkowych powołuje się następnego w kolejności biegłego. Po wyczerpaniu się wszystkich kandydatów ponownie powołuje się pierwszego biegłego z listy kandydatów.
2. O kolejności wyboru biegłego decyduje kolejność wpisu na listę kandydatów.
3. W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej w ust. 1 i 2.

§ 10.

W przypadku konieczności udzielenia przez biegłego wyjaśnień w zakresie sporządzonego operatu szacunkowego termin udzielenia pisemnej odpowiedzi nie może przekroczyć 14 dni od dnia otrzymania przez biegłego pisma o złożenie wyjaśnień, pod rygorem nałożenia kary zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 11.

W ramach otrzymanego wynagrodzenia biegły jest zobowiązany na żądanie organu, o ile jest to możliwe, do potwierdzenia aktualności sporządzonego operatu poprzez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie i załączenie wymaganej analizy zgodnie z art. 156 ust. 4 ugn.

§ 12.

W przypadku negatywnej weryfikacji operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych biegły zobowiązany jest do zwrotu wynagrodzenia otrzymanego za ten operat oraz zwrotu kosztów poniesionych za weryfikację operatu.

§ 13.

1. W oparciu o ceny ofertowe pozyskane przez Zespół Regulacji Stanów Prawnych dla nieruchomości drogowych w roku 2017 ustala się poprzez wyliczenie średniej ceny następujące wynagrodzenie biegłego, obowiązujące począwszy od roku 2018, za sporządzenie operatu szacunkowego w celu ustalenia odszkodowania za przejęcie lub ograniczenie korzystania z nieruchomości* w wysokości brutto: 469,86 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt dziewięć zł 86/100).

* nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym (jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość)

2. Na kolejne lata wysokość wynagrodzenia aktualizowana będzie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez GUS.
3. Informacja o wysokości wynagrodzenia podlega opublikowaniu na stronie BIP Urzędu Miasta w Mysłowicach.
4. W przypadkach uzasadnionych szczególnie skomplikowanym charakterem wyceny dopuszcza się możliwość ustalenia indywidualnego wynagrodzenia w drodze negocjacji biegłego rzeczoznawcy majątkowego z osobą kierującą komórką organizacyjną, o której mowa w § 5, potwierdzonych protokołem ustaleń zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Mysłowice.
5. Podstawą do wystawienia przez biegłego faktury VAT albo rachunku za wykonane operaty szacunkowe jest podpisany protokół odbioru, o którym mowa w § 7 ust. 4.
6. Zapłata faktury albo rachunku nastąpi w terminie do 30 dni od dnia jej doręczenia przez biegłego



rzeczoznawcę majątkowego, przy czym przez dzień zapłaty należy rozumieć dzień obciążenia rachunku bankowego Urzędu Miasta Mysłowice.

§ 14.

1. Podstawowym sposobem komunikacji organu z biegłym rzeczoznawcą majątkowym jest forma pisemna. Organ może przekazywać korespondencję biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu za pomocą poczty elektronicznej.
2. Obowiązkiem biegłego jest przekazywanie sporządzonych operatów szacunkowych organowi w tradycyjnej formie papierowej i cyfrowej oraz potwierdzanie w tej formie aktualności operatów.

§ 15.

Obowiązkiem biegłego jest przekazywanie do Prezydenta Miasta Mysłowice wszelkich informacji mających wpływ na pełnienie funkcji biegłego, w tym w szczególności o:

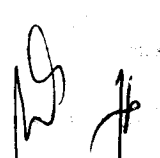
- 1) zmianach formy prowadzonej działalności gospodarczej,
- 2) nałożeniu kary dyscyplinarnej,
- 3) wykreśleniu z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych,
- 4) wydaniu negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.

**II ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYŚLOWICE**

Urszula GRUCA-STACHURA



Załącznik Nr 1 do Regulaminu = wzór wniosku o wpis na listę kandydatów

.....
Imię i Nazwisko

.....
adres do korespondencji

.....
adres skrzynki e-mail

.....
nr telefonu

**Prezydent Miasta Mysłowice
Urząd Miasta Mysłowice
ul. Powstańców 1
41-400 Mysłowice**

**WNIOSEK O WPIS NA LISTĘ KANDYDATÓW
NA BIEGŁYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Wnioskuję o wpisanie mnie na listę kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych prowadzoną przez Prezydenta Miasta Mysłowice na rok w postępowaniach administracyjnych w zakresie spraw, o których mowa w § 1 ust. 2 Zarządzenia Nr 640/17 Prezydenta Miasta Mysłowice z dnia 18.12.2017 r. w sprawie: ustalenia Regulaminu określającego sposób i zasady powoływania kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, prowadzenia listy kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych i wzajemnych rozliczeń w postępowaniach administracyjnych prowadzonych z udziałem biegłych w Urzędzie Miasta Mysłowice w zakresie działania Zespołu Regulacji Stanów Prawnych dla nieruchomości drogowych.

Posiadam uprawnienia zawodowe nr od dnia
Dokument potwierdzający posiadanie uprawnień w załączeniu.

Oświadczam, że zapoznałem/am się z Regulaminem określającym sposób i zasady powoływania kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, prowadzenia listy kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych i wzajemnych rozliczeń w postępowaniach administracyjnych prowadzonych z udziałem biegłych w Urzędzie Miasta Mysłowice w zakresie działania Zespołu Regulacji Stanów Prawnych dla nieruchomości drogowych i przyjmuję wszystkie jego warunki oraz nie zachodzą okoliczności opisane w § 4 ust. 5 i 6 tegoż regulaminu.

Wyrażam zgodę na ustalenie wynagrodzenia za sporządzone operaty szacunkowe zgodnie z Regulaminem.

Wyrażam zgodę na dostarczanie korespondencji za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres skrzynki e-mail.

.....
pieczęć i podpis

**II ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYŚŁOWICE**

Urszula GRUCA-STACHURA



Załącznik Nr 2 do Regulaminu – wzór listy sprawdzającej operatu dla ustalenia odszkodowania za przejęcie nieruchomości

LISTA SPRAWDZAJĄCA

Znak sprawy:

Operat szacunkowy z dnia określający wartość nieruchomości położonej w:

Gmina Obręb Działka/i nr

Sprawdzane elementy operatu	Rzecznik majątkowy (należy wpisać T/N)	Pracownik urzędu (należy wpisać T/N)
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY: Czy prawidłowo określono przedmiot wyceny?		
----- Czy prawidłowo określono zakres wyceny?	-----	-----
CEL WYCENY: Czy prawidłowo określono cel wyceny?		
PODSTAWA FORMALNA WYCENY I ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI: Czy podano podstawę formalną opracowania?		
----- Czy wskazano źródła danych o nieruchomościach?	-----	-----
----- Czy dołączono do operatu istotne dokumenty wykorzystane do jego sporządzenia?	-----	-----
USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: Czy podano prawidłową datę, na którą określono stan nieruchomości?		
----- Czy podano datę przeprowadzenia oględzin?	-----	-----
----- Czy podano datę, na którą określono wartość nieruchomości?	-----	-----
----- Czy podano datę sporządzenia operatu?	-----	-----
OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI: Czy opisano stan zagospodarowania nieruchomości?		
----- Czy opisano stan prawny?	-----	-----
----- Czy opisano stan techniczno-użytkowy?	-----	-----
----- Czy opisano stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej?	-----	-----
----- Czy opisano stan otoczenia, w tym wielkość i charakter miejscowości, w której położona jest nieruchomość?	-----	-----

12

WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI: Czy prawidłowo wskazano przeznaczenie planistyczne?		
----- Czy podano w jaki sposób ustalono przeznaczenie nieruchomości?		
----- Czy sporządzono wypis z badania planistycznego nieruchomości?		
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI: Czy zdefiniowano obszar analizy rynku?		
----- Czy wskazano okres badania cen transakcyjnych?		
----- Czy określono rodzaj badanego rynku?		
----- Czy dokonano analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych oraz cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem wycenianej nieruchomości?		
----- Czy dokonano analizy w zakresie tzw. trendu czasowego, tj. ewentualnej zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu?		
----- Czy podano, w jaki sposób ustalono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości?		
----- Czy podano, w jaki sposób ustalono wagi cech rynkowych?		
WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA: Czy wskazano, jaki rodzaj wartości określono?		
----- Czy uzasadniono wybór podejścia, metody i techniki szacowania?		
----- Czy odniesiono się do tzw. zasady korzyści wyrażonej w art. 134 ust. 3 i 4 ugn?		
----- Czy wartość gruntów pod drogi publiczne określono zgodnie z § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego		
----- Czy podano przy określeniu wartości nieruchomości metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej postępowano zgodnie z procedurą opisaną w PKZW Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości?		
PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM: Czy sprawdzono poprawność wykonanych obliczeń?		
----- Czy uzasadniono wynik końcowy wyceny?		
----- Czy operat zawiera klauzule, zastrzeżenia i załączniki?		
ELEMENTY FAKULTATYWNE: Czy w przypadku braku planu miejscowego ustalono, czy nie została wydana wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości?		

Czy w przypadku obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym wyjaśniono, czy prawo to wpływa na wartość nieruchomości, a jeżeli tak, to czy określono wartość tego prawa?		
Czy w przypadku określenia wartości prawa użytkowania wieczystego zastosowano procedurę w §29 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości ?		
Czy w przypadku występowania na nieruchomości składnika budowlanego lub roślinnego określono jego wartość, a jeżeli nie, to czy wyjaśniono dlaczego?		
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?		

.....
podpis rzeczoznawcy majątkowego

.....
podpis pracownika

**II ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYSŁOWICE**

Urszula GRUCA-STACHURA

Załącznik Nr 3 do Regulaminu = wzór listy sprawdzającej operatu dla ustalenia odszkodowania za ograniczenie korzystania z nieruchomości

LISTA SPRAWDZAJĄCA

Znak sprawy:

Operat szacunkowy z dnia określający wartość nieruchomości położonej w:

Gmina Obręb Działka/i nr

Sprawdzone elementy operatu	Rzecznik majątkowy (należy wpisać T/N)	Pracownik urzędu (należy wpisać T/N)
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY: Czy prawidłowo określono przedmiot wyceny?		
Czy prawidłowo określono zakres wyceny?		
CEL WYCENY: Czy prawidłowo określono cel wyceny?		
PODSTAWA FORMALNA WYCENY I ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI: Czy podano podstawę formalną opracowania?		
Czy wskazano źródła danych o nieruchomościach?		
Czy dołączono do operatu istotne dokumenty wykorzystane do jego sporządzenia?		
USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: Czy podano prawidłową datę, na którą określono stan nieruchomości?		
Czy podano datę przeprowadzenia oględzin?		
Czy podano datę wyceny?		
Czy podano datę sporządzenia operatu?		
OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI: Czy opisano stan zagospodarowania nieruchomości?		
Czy opisano stan prawny?		
Czy opisano stan techniczno-użytkowy?		
Czy opisano stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej?		
Czy opisano stan otoczenia, w tym wielkość i charakter miejscowości, w której położona jest nieruchomość?		

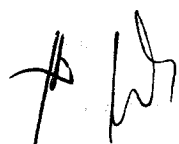
[Signature]

WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI: Czy prawidłowo wskazano przeznaczenie planistyczne?		
----- Czy podano w jaki sposób ustalono przeznaczenie nieruchomości?		
----- Czy sporządzono wypis z badania planistycznego nieruchomości?		
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI: Czy zdefiniowano obszar analizy rynku?		
----- Czy wskazano okres badania cen transakcyjnych?		
----- Czy określono rodzaj badanego rynku?		
----- Czy dokonano analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych oraz cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem wycenianej nieruchomości?		
----- Czy dokonano analizy w zakresie tzw. trendu czasowego, tj. ewentualnej zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu?		
----- Czy podano, w jaki sposób ustalono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości?		
----- Czy podano, w jaki sposób ustalono wagi cech rynkowych?		
WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA: Czy wskazano, jaki rodzaj wartości określono?		
----- Czy uzasadniono wybór podejścia, metody i techniki szacowania?		
----- Czy przy określaniu wartości poniesionych szkód uwzględniono: a) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania,		
----- b) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających jej wydanie,		
----- c) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających ich wydanie.		
----- Czy przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust.4 ugn uwzględniono: a) zmianę warunków korzystania z nieruchomości,		
----- b) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości,		
----- c) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości,		
----- d) 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.		

Czy podano przy określeniu wartości nieruchomości metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej postępowano zgodnie z procedurą opisaną w PKZW Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości?		
PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM: Czy sprawdzono poprawność wykonanych obliczeń?		
Czy uzasadniono wynik końcowy wyceny?		
Czy operat zawiera klauzule, zastrzeżenia i załączniki?		
ELEMENTY FAKULTATYWNE: Czy w przypadku braku planu miejscowego ustalono, czy nie została wydana wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości?		
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?		

.....
podpis rzeczoznawcy majątkowego

.....
podpis pracownika



**II ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYSŁOWICE**

Urszula GRUCA-STACHURA