

Załącznik nr 1
do zarządzenia Nr 815/2016
Wojewody Zachodniopomorskiego
z dnia 08.12.2016 r.
zmienionego
zarządzeniem Nr 447/2017 z dnia 07 grudnia 2017 r.,
zarządzeniem Nr 236/2018 z dnia 06 grudnia 2018 r.,
zarządzeniem Nr 303/2019 z dnia 17 grudnia 2019 r.,
zarządzeniem Nr 358/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r.
zarządzeniem Nr 286/2021 z dnia 03 grudnia 2021 r.
zarządzeniem Nr 352/2022 z dnia 12 grudnia 2022 r.
zarządzeniem Nr 3/2024 z dnia 16 stycznia 2024 r.
oraz zarządzeniem Nr ²⁹³.../2025 z dnia ⁰⁸... września 2025 r.

**Warunki wpisu na listę biegłych oraz realizacji przez biegłych zadań,
do których zostali powołani**

1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego następuje z postanowieniem wydanym na podstawie art. 84 i art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.).
2. O wpis na listę biegłych mogą się ubiegać rzeczoznawcy majątkowi, spełniający poniższe kryteria:
 - 1) posiadają uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego,
 - 2) legitymują się wpisem do właściwego rejestru lub centralnej ewidencji działalności gospodarczej.
3. Do karty zgłoszeniowej należy dołączyć:
 - 1) kopię świadectwa nadania uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości,
 - 2) odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,oraz opcjonalnie:
 - 3) wykaz usług wykonywanych w okresie ostatniego roku oraz referencje bądź inne dowody wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonane, stwierdzające, czy zostały one wykonane należycie (niewymagalne w przypadku wykonywania odpowiednich usług na rzecz ZUW w Szczecinie).
4. Niezłożenie dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 1) i 2) skutkuje odmową wpisu na listę.

5. O kolejności wpisu na listę biegłych decyduje data wpływu karty zgłoszeniowej do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie.
6. Wykreślenie z listy biegłych następuje w przypadku:
 - 1) rezygnacji z funkcji biegłego zgłoszonej na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) utraty uprawnień,
 - 3) trzykrotnej odmowy wykonania operatu szacunkowego,
 - 4) nieterminowego, pomimo wezwania organu i wyznaczenia dodatkowego terminu, wykonania operatu,
 - 5) niepełnego i nieterminowego udzielania wyjaśnień w zakresie prowadzonych postępowań,
 - 6) negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu na potrzeby prowadzonego postępowania.
7. Biegły wykreślony z przyczyn wymienionych w ust. 6 pkt 3-5, nie może ubiegać się o ponowny wpis na listę biegłych; o taki wpis nie może się również ubiegać biegły, z którym ZUW rozwiązał umowę w latach ubiegłych.
8. W przypadku złożenia przez biegłego uprawdopodobnionego wyjaśnienia co do przyczyn niewykonania operatu szacunkowego w terminie (np. choroba) Zespół ds. biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Zachodniopomorskiego może odstąpić od decyzji o skreśleniu z listy biegłych.
9. Biegły zobowiązany jest do wykonania operatu szacunkowego w 2 egzemplarzach wraz z dokumentacją fotograficzną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)
10. Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości musi zawierać w szczególności:
 - 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny,
 - 2) określenie celu wyceny,
 - 3) podstawę prawną i formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomościach,
 - 4) opis stanu nieruchomości,
 - 5) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - 6) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,

- 7) wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
 - 8) uzasadnienie wyboru metody wyceny,
 - 9) pełne przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wraz z uzasadnieniem,
 - 10) aktualne wyciągi lub protokoły z badania KW (w formie załącznika do operatu),
 - 11) wyciąg/zaświadczenie lub protokoły z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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),
 - 12) wypisy z ewidencji gruntów lub protokoły z badania ewidencji gruntów i budynków,
 - 13) dokumentację fotograficzną,
 - 14) protokół z wizji na nieruchomości (w formie załącznika do operatu),
 - 15) wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości praw rzeczowych dotyczących nieruchomości (prawo własności i prawo użytkowania wieczystego) oraz wartość ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości (służebności, prawo dożywocia, prawo użytkowania lub inne),
 - 16) kopia dokumentu ubezpieczenia OC,
 - 17) inne dokumenty wskazane przez organ, niezbędne do prowadzonego postępowania.
11. Termin sporządzenia operatu szacunkowego nie może przekroczyć 30 dni dla nieruchomości niezabudowanych oraz 20 dni dla nieruchomości zabudowanych od dnia otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.
 12. W przypadku wniesienia uwag do operatu, termin udzielenia odpowiedzi nie może przekroczyć 14 dni od dnia otrzymania pisma z uwagami.
 13. Biegły zobowiązuje się na żądanie organu prowadzącego postępowanie do potwierdzenia aktualności operatu. W myśl art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu

okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

14. Po wykonaniu operatu/operatów biegły wystawi fakturę na Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie lub inny podmiot wskazany przez organ w postanowieniu o powołaniu biegłego, zgodnie z cennikiem opublikowanym na stronie internetowej ZUW.



z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO
Bartosz Brożyński
I Wicewojewoda Zachodniopomorski