



## Wycena nieruchomości - najważniejsze zmiany i dyrektywy, sporządzenie i analiza operatu szacunkowego oraz najczęściej popełnianych błędów.

Numer usługi 2025/10/04/8282/3057008

3 308,70 PLN brutto  
2 690,00 PLN netto  
137,86 PLN brutto/h  
112,08 PLN netto/h

Centrum Organizacji  
Szkoleń i  
Konferencji SEMPER  
Magdalena  
Wolniewicz-Kesaria

📍 Zakopane  
🏠 Usługa szkoleniowa  
📄 stacjonarna

★★★★☆ 4,5 / 5

🕒 24:00 h

3 124 oceny

📅 26.08.2026 do 28.08.2026

## Informacje podstawowe

### Kategoria

Finanse i bankowość / Inwestycje

### Grupa docelowa usługi

Pracownicy administracji publicznej, urzędów gmin, starostw powiatowych, urzędów wojewódzkich, urzędów marszałkowskich, pracownicy KOWR, Lasów Państwowych, AMW, GDDKiA, zarządów dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, banków, przedsiębiorstw przesyłowych oraz wszystkich osób zainteresowanych omawianą tematyką.

Szkolenie przygotowane jest zarówno dla osób początkujących jak również dla wszystkich chcących zaktualizować lub poszerzyć swoją wiedzę.

### Minimalna liczba uczestników

5

### Maksymalna liczba uczestników

15

### Data zakończenia rekrutacji

25-08-2026

### Forma prowadzenia usługi

stacjonarna

### Liczba godzin usługi

24

### Podstawa uzyskania wpisu do BUR

Znak Jakości TGLS Quality Alliance

# Cel

## Cel edukacyjny

Usługa prowadzi do nabycia kompetencji w zakresie zaawansowanej wiedzy dotyczącej procesu wyceny nieruchomości, obejmującej aktualne przepisy prawne oraz standardy zawodowe.

## Efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia i Metody walidacji

| Efekty uczenia się   | Kryteria weryfikacji  | Metoda walidacji   |
|--|---|--|
| <p>Wiedza – uczestnik szkolenia:<br/>Określa aktualny stan prawny dotyczący wyceny nieruchomości, w tym przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz najnowsze rozporządzenia wykonawcze.</p> <p>Omawia Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz standardy zawodowe obowiązujące rzeczoznawców majątkowych.</p> <p>Charakteryzuje rodzaje nieruchomości oraz prawa związane z nieruchomościami jako przedmiotem wyceny.</p> <p>Wymienia i opisuje podejścia, metody i techniki wyceny oraz ich zastosowanie w zależności od rodzaju nieruchomości.</p> <p>Wyjaśnia normatywną zawartość operatu szacunkowego i jego cykl życia (tworzenie, aktualizacja).</p> <p>Rozpoznaje najczęściej popełniane błędy w operatach szacunkowych i ich konsekwencje zawodowe.</p> <p>Ocenia znaczenie dokumentów źródłowych i ich ważność w procesie wyceny.</p> <p>Określa główne czynniki wpływające na wartość nieruchomości, w tym cechy prawne, użytkowe i przeznaczenie.</p> | <p>Uczestnik po szkoleniu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-identyfikuje zakres regulacji i zmiany wynikające z nowelizacji.</li><li>-przedstawia główne założenia PKZW</li><li>-wyjaśnia różnice między rodzajami nieruchomości,</li><li>-rozdzieli podejścia (porównawcze, dochodowe, kosztowe),</li><li>-wymienia wymagane elementy operatu,</li><li>-klasyfikuje dokumenty wg ich ważności,</li></ul> | <p>Test teoretyczny z wynikiem generowanym automatycznie</p> |

| Efekty uczenia się   | Kryteria weryfikacji   | Metoda walidacji   |
|--|--|--|
| <p>Umiejętności – uczestnik szkolenia:<br/>           Analizuje treść przepisów prawa i standardów zawodowych w kontekście sporządzania operatu szacunkowego.</p> <p>Tworzy poprawne operaty szacunkowe zgodnie z aktualnym stanem prawnym i zasadami wyceny.</p> <p>Interpretuje dane rynkowe i źródłowe niezbędne do określenia wartości nieruchomości.</p> <p>Dobiera i stosuje odpowiednie podejścia, metody i techniki wyceny w zależności od typu nieruchomości.</p> <p>Analizuje i ocenia poprawność operatów szacunkowych, z wykorzystaniem listy kontrolnej i przykładów operatów.</p> <p>Identyfikuje i wyjaśnia błędy w operatach szacunkowych, proponując ich korektę.</p> <p>Formułuje i omawia założenia wyceny, wskazując ich wpływ na końcowy wynik oszacowania.</p> <p>Omawia przypadki praktyczne, wątpliwości i doświadczenia związane z wyceną nieruchomości.</p> <p>Stosuje przepisy nowego rozporządzenia w zakresie zmienionych podejść wyceny i specyficznych typów nieruchomości.</p> | <p>Uczestnik po szkoleniu:<br/>           -poprawnie interpretuje konkretne zapisy aktów prawnych,<br/>           -stosuje właściwe podejście wyceny.<br/>           -analizuje dane z aktów planistycznych, ewidencji gruntów, akt notarialnych,<br/>           -stosuje odpowiednie techniki obliczeniowe.<br/>           -tworzy realistyczne założenia do operatu,</p> | <p>Test teoretyczny z wynikiem generowanym automatycznie</p> |
| <p>Kompetencje społeczne:<br/>           - ocenia jak odpowiednio reagować w różnych sytuacjach związanych z wykonywanym zawodem<br/>           - identyfikuje własny styl uczenia się i wybiera sposoby dalszego kształcenia,<br/>           - określa znaczenie komunikacji interpersonalnej oraz prawidłowo identyfikuje i rozstrzyga dylematy związane z wykonywaniem zawodu.</p>  | <p>Uczestnik po szkoleniu:<br/>           - dobiera odpowiednie metody do dalszego kształcenia<br/>           - reaguje odpowiednio do różnorodnych kontekstów zawodowych</p>  | <p>Test teoretyczny z wynikiem generowanym automatycznie</p> |

## Kwalifikacje

### Kompetencje

Usługa prowadzi do nabycia kompetencji.

## Warunki uznania kompetencji

Pytanie 1. Czy dokument potwierdzający uzyskanie kompetencji lub wyraźnie z nim powiązane inne dokumenty związane ze wsparciem zawierają opis efektów uczenia się?

TAK

Pytanie 2. Czy dokument lub wyraźnie z nim powiązane inne dokumenty związane ze wsparciem potwierdzają, że walidacja została przeprowadzona w oparciu o zdefiniowane w efektach uczenia się kryteria ich weryfikacji i zgodnie z zaplanowanymi metodami walidacji?

TAK

Pytanie 3. Czy dokument lub wyraźnie z nim powiązane inne dokumenty związane ze wsparciem potwierdzają zastosowanie rozwiązań zapewniających rozdzielenie procesów kształcenia i szkolenia od walidacji?

TAK

# Program

- szkolenie trwa 3 dni (łącznie 24h)
- podczas szkolenia zaplanowane są przerwy, które wliczają się w czas trwania usługi
- zajęcia odbywają się w godzinach 10.00-18.00 pierwszego dnia, oraz 09.00-17.00 drugiego i trzeciego dnia według harmonogramu:

Dzień I

Godz. 10.00 - 10.10 – PRE TEST do uzupełnienia przed szkoleniem

Godz. 10.10 - 12.00 – szkolenie

### **1. Stan prawa w zakresie wyceny nieruchomości oraz zasady sporządzania operatu szacunkowego, w tym:**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Godz. 12.00 - 12.15 – przerwa

Godz. 12.15 - 14.00 – szkolenie

### **2. Nieruchomość oraz rodzaje praw związanych z nieruchomością jako przedmiot wyceny.**

Godz. 14.00 - 14.30 – przerwa

Godz. 14.30 - 16.00 – szkolenie

### **3. Wymagania dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego wynikające z rozporządzenia i standardów zawodowych, w tym:**

- podejścia, metody i techniki wyceny
- rodzaje określanych wartości

Godz. 16.00 - 16.15 - przerwa

Godz. 16.15 - 18.00 – szkolenie

### **4. Zróżnicowanie podejść, metod i technik wycen – pod kątem rodzaju nieruchomości: powierzchnie biurowe, lokale użytkowe, centra handlowe, magazyny, hotele, grunty inwestycyjne**

Dzień II

Godz. 09.00 - 11.00 – szkolenie

## **5. Operat szacunkowy, w tym:**

- proces wyceny,
- normatywna zawartość operatu szacunkowego,
- aktualność i aktualizacja operatu szacunkowego

Godz. 11.00 - 11.15 – przerwa

Godz. 11.15 - 13.00 – szkolenie

## **6. Analiza poprawności sporządzania operatu szacunkowego:**

- odbiór operatu szacunkowego przez zamawiającego
- cena prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego dokonana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych
- postępowanie wyjaśniające przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej

Godz. 13.00 - 13.30 – przerwa

Godz. 13.30 - 15.00 – szkolenie

## **7. Dokumenty źródłowe (związane z nieruchomością, gruntem, budową itp.). Ocena ważności dokumentów.**

Godz. 15.00 - 15.15 – przerwa

Godz. 15.15 - 17.00 – szkolenie

## **8. Główne czynniki decydujące o wartości nieruchomości, w tym:**

- Cechy prawne nieruchomości
- Przeznaczenie nieruchomości i źródła ustalania przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wynikające z decyzji o warunkach zabudowy, wynikające ze Studium Gminnego
- Cechy techniczno – użytkowe nieruchomości

Dzień III

Godz. 09.00 - 11.00 – szkolenie

## **9. Założenia, jako jeden z najważniejszych, przesądzający o końcowej wartości, elementów wyceny nieruchomości, w tym najczęściej popełniane błędy.**

Godz. 11.00 - 11.15 – przerwa

Godz. 11.15 - 13.00 – szkolenie

## **10. Dyskusja – omówienie przypadków, z którymi spotkali się uczestnicy, pytania i wątpliwości.**

## **11. Lista sprawdzająca operat szacunkowy. Analiza przekładowych operatów szacunkowych pod kątem ich poprawności.**

Godz. 13.00 - 13.30 – przerwa

Godz. 13.30 - 15.00 – szkolenie

## **12. Najważniejsze ZMIANY i DYREKTYWY nowego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, w tym m.in.:**

- analiza rynku (źródła danych, trend zamiany cen, cechy, wagi)
- zmiany w podejściu porównawczym,
- zmiany w podejściu dochodowym,
- zmiany w podejściu kosztowym,
- wycena nieruchomości rolnej
- wycena nieruchomości obciążonych służebnościami (osobista, gruntowa, przesyłu)

- operat szacunkowy – nowe uregulowania.

Godz. 15.00 - 15.15 – przerwa

Godz. 15.15 - 16.40 – szkolenie

### 13. Grupy najczęściej błędów popełnianych w operatach szacunkowych – powodujących negatywną ocenę.

- Błędny na tle opisu nieruchomości.
- Błędy przy stosowaniu podejścia porównawczego.
- Błędy przy stosowaniu podejścia dochodowego.
- Błędy przy stosowaniu innych podejść.
- Błędy przy wybranych celach wyceny.

### 14. Dyskusja podsumowująca.

Godz. 16.40 - 16.50 – POST TEST walidacja usługi

Godz. 16.50 - 17.00 – podsumowanie i zakończenie szkolenia

Szkolenie będzie realizowane w wymiarze 24-godzinnym, gdzie 1 godzina odpowiada godzinie zegarowej (60min.)

## Harmonogram

Liczba pozycji harmonogramu: 24

| Przedmiot / temat   | Prowadzący   | Data realizacji zajęć | Godzina rozpoczęcia | Godzina zakończenia | Liczba godzin |
|---|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <b>1 z 24</b> PRE TEST do uzupełnienia przed szkoleniem   | -            | 26-08-2026            | 10:00               | 10:10               | 00:10         |
| <b>2 z 24</b> 1. Stan prawa w zakresie wyceny nieruchomości oraz zasady sporządzania operatu szacunkowego, w tym: | Miron Tadych | 26-08-2026            | 10:10               | 12:00               | 01:50         |
| <b>3 z 24</b> przerwa   | Miron Tadych | 26-08-2026            | 12:00               | 12:15               | 00:15         |
| <b>4 z 24</b> 2. Nieruchomość oraz rodzaje praw związanych z nieruchomością jako przedmiot wyceny.                | Miron Tadych | 26-08-2026            | 12:15               | 14:00               | 01:45         |

| Przedmiot / temat  | Prowadzący   | Data realizacji zajęć | Godzina rozpoczęcia | Godzina zakończenia | Liczba godzin |
|--|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 5 z 24 przerwa   | Miron Tadych | 26-08-2026            | 14:00               | 14:30               | 00:30         |
| 6 z 24 3.<br>Wymagania dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego wynikające z rozporządzenia i standardów zawodowych, w tym:   | Miron Tadych | 26-08-2026            | 14:30               | 16:00               | 01:30         |
| 7 z 24 przerwa   | Miron Tadych | 26-08-2026            | 16:00               | 16:15               | 00:15         |
| 8 z 24 4.<br>Zróżnicowanie podejść, metod i technik wycen – pod kątem rodzaju nieruchomości: powierzchnie biurowe, lokale użytkowe, centra handlowe, magazyny, hotele, grunty inwestycyjne | Miron Tadych | 26-08-2026            | 16:15               | 18:00               | 01:45         |
| 9 z 24 5. Operat szacunkowy, w tym:  | Miron Tadych | 27-08-2026            | 09:00               | 11:00               | 02:00         |
| 10 z 24 przerwa  | Miron Tadych | 27-08-2026            | 11:00               | 11:15               | 00:15         |
| 11 z 24 6. Analiza poprawności sporządzenia operatu szacunkowego:  | Miron Tadych | 27-08-2026            | 11:15               | 13:00               | 01:45         |
| 12 z 24 przerwa  | Miron Tadych | 27-08-2026            | 13:00               | 13:30               | 00:30         |

| Przedmiot / temat  | Prowadzący   | Data realizacji zajęć | Godzina rozpoczęcia | Godzina zakończenia | Liczba godzin |
|--|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <p><b>13 z 24</b></p> <p>7. Dokumenty źródłowe (związane z nieruchomością, gruntem, budową itp.). Ocena ważności dokumentów.</p>   | Miron Tadych | 27-08-2026            | 13:30               | 15:00               | 01:30         |
| <p><b>14 z 24</b> przerwa</p>  | Miron Tadych | 27-08-2026            | 15:00               | 15:15               | 00:15         |
| <p><b>15 z 24</b> 8. Główne czynniki decydujące o wartości nieruchomości, w tym:</p>   | Miron Tadych | 27-08-2026            | 15:15               | 17:00               | 01:45         |
| <p><b>16 z 24</b> 9. Założenia, jako jeden z najważniejszych, przesądzający o końcowej wartości, elementów wyceny nieruchomości, w tym najczęściej popełniane błędy.</p> | Miron Tadych | 28-08-2026            | 09:00               | 11:00               | 02:00         |
| <p><b>17 z 24</b> przerwa</p>  | Miron Tadych | 28-08-2026            | 11:00               | 11:15               | 00:15         |
| <p><b>18 z 24</b> 10. Dyskusja 11. Lista sprawdzająca operat szacunkowy. Analiza przekładowych operatów szacunkowych pod kątem ich poprawności.</p>                      | Miron Tadych | 28-08-2026            | 11:15               | 13:00               | 01:45         |
| <p><b>19 z 24</b> przerwa</p>  | Miron Tadych | 28-08-2026            | 13:00               | 13:30               | 00:30         |

| Przedmiot / temat  | Prowadzący   | Data realizacji zajęć | Godzina rozpoczęcia | Godzina zakończenia | Liczba godzin |
|--|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <b>20 z 24</b> 12. Najważniejsze ZMIANY i DYREKTYWY nowego rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, w tym m.in.: | Miron Tadych | 28-08-2026            | 13:30               | 15:00               | 01:30         |
| <b>21 z 24</b> przerwa   | Miron Tadych | 28-08-2026            | 15:00               | 15:15               | 00:15         |
| <b>22 z 24</b> 13. Grupy najczęściej błędów popełnianych w operatach szacunkowych – powodujących negatywną ocenę.      | Miron Tadych | 28-08-2026            | 15:15               | 16:40               | 01:25         |
| <b>23 z 24</b> POST TEST walidacja usługi  | -            | 28-08-2026            | 16:40               | 16:50               | 00:10         |
| <b>24 z 24</b> podsumowanie i zakończenie szkolenia  | Miron Tadych | 28-08-2026            | 16:50               | 17:00               | 00:10         |

## Cennik

### Cennik

| Rodzaj ceny                               | Cena         |
|---|--------------|
| Koszt przypadający na 1 uczestnika brutto | 3 308,70 PLN |
| Koszt przypadający na 1 uczestnika netto  | 2 690,00 PLN |
| Koszt osobogodziny brutto                 | 137,86 PLN   |
| Koszt osobogodziny netto                  | 112,08 PLN   |

# Prowadzący

Liczba prowadzących: 1



1 z 1

## Miron Tadych

Jestem absolwentem prawa na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza w Poznaniu i oficjalnym stypendystą Miasta Poznania. Większość swojej dotychczasowej kariery zawodowej poświęciłem samorządowi terytorialnemu oraz szeroko pojętej administracji i sprawom regulacyjnym. Przez ponad 8 lat zajmowałem stanowiska kierownicze w strukturach Miasta Piły (m.in. dyrektora Zarządu Dróg i Zieleni w Pile). W latach 2021-2022 byłem wiceprezesem Forum Innowacji w Logistyce i Transporcie odpowiedzialnym za kwestie prawne i elektromobilności. Od 2019 r. posiadam uprawnienia zawodowe radcy prawnego (OIRP w Bydgoszczy, numer wpisu: BD-1547). Współpracuję z dużymi polskimi kancelariami prawnymi – SZS Partners sp. p. z Poznania oraz Bednarz Law z Warszawy. Posiada bogate doświadczenie w prowadzeniu szkoleń o podobnej tematyce dla osób dorosłych w okresie 5 lat wstecz od daty rozpoczęcia szkolenia.

## Informacje dodatkowe

### Informacje o materiałach dla uczestników usługi

- otrzymujesz certyfikat oraz zaświadczenie potwierdzające nabytą wiedzę, wydany przez jedną z wiodących firm szkoleniowych w Polsce
- materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, tj. e-podręcznik oraz zeszyt ćwiczeń przygotowany przez eksperta SEMPER

### Warunki uczestnictwa

#### ZGŁOSZENIE NA USŁUGĘ

Rezerwacji miejsca szkoleniowego można dokonać za pośrednictwem BUR.

**Dla uczestników finansujących udział w szkoleniu w minimum 70% lub w całości ze środków publicznych następuje zwolnienie z obowiązku opłaty podatku VAT. Zwolnienie z podatku VAT na podstawie § 3 ust. 1 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (tekst jednolity DzU. 2025 poz. 832).**

- Walidacja usługi odbędzie się poprzez PRE i POST TESTY przekazane dla uczestników na początku szkolenia oraz ponownie weryfikowane przed jego zakończeniem.

## Informacje dodatkowe

#### Materiały dydaktyczne:

*Standardowo zestaw materiałów szkoleniowych obejmuje:*

- autorski podręcznik Uczestnika szkolenia przygotowany przez Eksperta Semper,
- materiały dodatkowe wykorzystywane podczas warsztatów praktycznych
- materiały piśmiennicze [notatnik, długopis]
- certyfikat potwierdzający ukończenie szkolenia

# Adres

ul. Szymaszkowa 20/A  
34-500 Zakopane  
woj. małopolskie

W szczególnych przypadkach Organizator zastrzega sobie prawo do zmiany miejsca szkolenia na obiekt o tym samym lub wyższym standardzie i nie stanowi to zmiany warunków umowy.

## Udogodnienia w miejscu realizacji usługi

- Klimatyzacja
- Wi-fi

# Kontakt



**Angelika Poznańska**

**E-mail** [info@szkolenia-semper.pl](mailto:info@szkolenia-semper.pl)

**Telefon** (+48) 570 590 060