



STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU
Biuro Zamówień Publicznych

Nowy Targ, 15.05.2026r.

Nasz znak: ZA.271.250.2026

ROZPOZNANIE RYNKU

**Zapytanie ofertowe pozaustawowe dla zamówienia, którego wartość nie przekracza
kwoty netto 170 000 zł**

1. Zarząd Powiatu Nowotarskiego, w celu „rozpoznania rynku” zaprasza do składania w ofert.
2. **Opis przedmiotu zamówienia:**

Sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości (w tym gruntu, części składowych oraz istniejących ograniczonych praw rzeczowych) położonych w miejscowości Łapsze Wyżne, gmina Łapsze Niżne, które z mocy prawa stały się własnością Powiatu Nowotarskiego na podstawie decyzji Starosty Nowotarskiego nr Z-2/2024 z dnia 12 stycznia 2024 r., znak: BA.6740.4.32.2023.BB o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1642K w km 10+143 – 10+443 relacji Groń – Trybsz – Niedzica w miejscowości Łapsze Wyżne”, ostatecznej z dniem 15.02.2024 r. – w celu ustalenia odszkodowań. Lista nieruchomości w liczbie 37 położonych w miejscowości Łapsze Wyżne, będących przedmiotem wyceny stanowi załącznik nr 1.

Dla tych nieruchomości zostały sporządzone protokoły z opisem stanu ich przejęcia na dzień wydania decyzji Starosty Nowotarskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 12 stycznia 2024 r.

Operaty szacunkowe muszą być wykonane zgodnie z:

- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399);
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832);
 - Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
 - innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
 - Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych,
tj. rzetelnie, uczciwie, bezstronnie, z zachowaniem tajemnicy zawodowej oraz z uwzględnieniem aktualnego stanowiska organów II instancji i orzecznictwa sądów.
- a) W postępowaniach, na potrzeby których zostaną wykonane ww. opracowania rzeczoznawca majątkowy na wezwanie Zamawiającego zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych z udziałem stron prowadzonego postępowania (w wypadku konieczności ich przeprowadzenia) oraz do składania pisemnych wyjaśnień.



STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU
Biuro Zamówień Publicznych

- b) Jeżeli strony wniosą uwagi i zastrzeżenia do sporządzonego operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy odniesie się do nich na piśmie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia powiadomienia go przez Zamawiającego o uwagach czy zastrzeżeniach.
- c) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do potwierdzania aktualności wykonanego operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, stosownie do art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - w terminie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych od daty przekazania takiego wniosku przez Zamawiającego.
- d) W przypadku uchylecia decyzji z powodu wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy sporządzi bez dodatkowego wynagrodzenia prawidłowy operat szacunkowy w oparciu o wytyczne organu II instancji lub sądu administracyjnego w terminie 21 dni od dnia powiadomienia biegłego przez Zamawiającego o ujawnionych wadach i nieprawidłowościach.
- e) W przypadku obciążenia przedmiotu wyceny więcej niż jednym prawem rzeczowym, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość każdego z tych praw oddzielnie.
- f) Jeżeli przedmiotem wyceny jest działka obciążona jedną służebnością gruntową ustanowioną na rzecz właścicieli innych nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest określić wartość tego prawa oddzielnie dla poszczególnych właścicieli nieruchomości władających.
- g) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym pełnego opisu nieruchomości porównawczych przyjętych do wyceny w kontekście obranych cech rynkowych stosownie do aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 29.04.2021 r., sygn. akt II SA/Kr 157/21).
- h) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym dokumentacji fotograficznej sporządzonej w trakcie oględzin nieruchomości.
- i) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest uzasadnić przyjęty sposób wyceny oraz wskazać i wyjaśnić przestanki, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji w sposób logiczny, spójny i wiarygodny.
- j) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do zamieszczenia w operacie szacunkowym wyjaśnień, czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej, zgodne z celem wyłączenia (przejęcia) powoduje wzrost jej wartości (zasada korzyści wynikająca z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku stwierdzenia, że zachodzi zasada korzyści rzeczoznawca majątkowy przeprowadza wycenę zgodnie z ukształtowanym i jednolitym orzecznictwem sądów administracyjnych.
- k) Rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do zapoznania się z dokumentami prowadzonych postępowań w zakresie, jaki jest niezbędny do przygotowania opinii w formie operatów szacunkowych.

*Szczegółowe informacje udzielane są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami pod nr tel. (18) 26-10-781.
Pracownik prowadzący: Pan Łukasz Trzczeński.*



STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU
Biuro Zamówień Publicznych

Uwaga!: Rozliczenie płatności wynikające z zawartej umowy nastąpi za pośrednictwem metody podzielnej płatności na podst. art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2023 r, poz. 1570 z późn. zm.).

3. **Termin realizacji: do dnia 02 września 2026 r.**

4. Osoby upoważnione do kontaktów: **Iwona Waksmundzka, Marta Rajca, Edyta Karkula**
tel. (018) 26 61 340.

5. **Termin i sposób składania ofert: Oferty należy składać do dnia: 22.05.2026 r. do godz. 09:00 za pośrednictwem strony internetowej postępowania (platformy zakupowej): <https://platformazakupowa.pl/pn/nowotarski> (należy dołączyć wypełniony formularz ofertowy).**

6. Kryteria oceny ofert:

Jedynym kryterium oceny ofert jest:

Cena brutto za całość zamówienia – 100%.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Formularz oferty
- Załącznik nr 2 – Projekt umowy
- Załącznik nr 3 – Lista nieruchomości Łapsze Wyżne
- Załącznik nr 4 – Informacja Administratora Danych Osobowych