

Warszawa, dnia 6 listopada 2019 r.

Poz. 2139

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA FINANSÓW, INWESTYCJI I ROZWOJU<sup>1)</sup>**

z dnia 16 października 2019 r.

**zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości**

Na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 586) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:
  - „3) organizator praktyki zawodowej – związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, w których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, oraz izby gospodarcze, w których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 ustawy;
  - 4) prowadzący praktykę zawodową – rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w § 6 ust. 1, przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości, organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oraz uczelnię – wpisanych na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej;”;
- 2) w § 4:
  - a) w ust. 1 w pkt 2:
    - wprowadzenie do wyciszenia otrzymuje brzmienie:

„samodzielnie sporządza projekty operatów szacunkowych, w których określa wartość co najmniej sześciu rodzajów różnych nieruchomości spośród następujących:”;
    - lit. a i b otrzymują brzmienie:
      - „a) nieruchomości lokalowej lub nieruchomości jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej,
      - b) nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami,”;
    - lit. e–h otrzymują brzmienie:
      - „e) nieruchomości gruntowej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją celu publicznego,
      - f) nieruchomości rolnej lub leśnej,
      - g) nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej lub opłaty planistycznej,
      - h) nieruchomości obciążonej służebnością w celu ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie;”;

<sup>1)</sup> Minister Finansów, Inwestycji i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju (Dz. U. poz. 1841).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924 i 2020.

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Dokonując wyboru projektów operatów szacunkowych spośród wskazanych w ust. 1 pkt 2, należy uwzględnić konieczność zastosowania wszystkich podejść, o których mowa w art. 153 ustawy.”;

3) w § 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Praktykę zawodową odbywa się u prowadzącego praktykę zawodową, pod kierunkiem rzeczoznawcy majątkowego lub rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują działalność zawodową, o której mowa w art. 174 ust. 1 ustawy, nieprzerwanie przez co najmniej trzy lata w okresie pięciu lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o wpis na listę prowadzących praktykę zawodową, zwanych dalej „osobą uprawnioną”.”;

4) w § 7:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Organizator praktyki zawodowej wpisuje na listę prowadzących praktykę zawodową osoby uprawnione, przedsiębiorców, organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych oraz uczelnie, na ich wniosek, po uprzednim sprawdzeniu spełnienia wymogów określonych w § 6 ust. 1 i 2.”;

b) w ust. 3 w pkt 2:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„w przypadku przedsiębiorcy, organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz uczelni.”;

– lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) imię i nazwisko osoby reprezentującej odpowiednio przedsiębiorcę, organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub uczelnię w sprawach prowadzenia praktyk zawodowych.”;

5) w § 8 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) przedsiębiorca, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych lub uczelnia – wpisuje się jej nazwę i siedzibę, imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych osoby uprawnionej, pod kierunkiem której prowadzona jest praktyka zawodowa.”;

6) w § 22 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, kandydat wskazuje termin postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w § 18 ust. 3, podając dzień, miesiąc i rok etapu wstępnego oraz dzień, miesiąc i rok przyporządkowanego do niego egzaminu, a także wskazuje tryb części ustnej egzaminu zgodnie z § 30 ust. 1 i 1a.”;

7) w § 30 po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. W przypadku kandydata, o którym mowa w art. 177 ust. 2b pkt 2 ustawy, część ustna egzaminu odbywa się w trybie określonym w ust. 1 pkt 2.

1b. Omawiając procedurę wyceny nieruchomości, kandydat przedstawia:

- 1) przedmiot i zakres wyceny;
- 2) cel wyceny;
- 3) podstawy prawne wyceny wraz z uzasadnieniem ich wykorzystania;
- 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości wraz z wyjaśnieniem sposobu ich ustalenia;
- 5) źródła danych o nieruchomości wraz z podaniem zakresu ich wykorzystania;
- 6) charakterystykę nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, w szczególności opis jej stanu oraz przeznaczenie;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, podając, odpowiednio do omawianej procedury wyceny, w szczególności:
  - a) rodzaj i obszar rynku nieruchomości przyjętego dla potrzeb wyceny oraz okres badania cen,
  - b) źródła informacji o transakcjach dokonanych na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości oraz zakres ich wykorzystania,
  - c) sposób dokonania opisu nieruchomości podobnych,
  - d) wykorzystaną w procesie szacowania nieruchomości jednostkę porównawczą,

- e) sposób uwzględnienia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu oraz aktualizacji cen transakcyjnych na datę określenia wartości nieruchomości,
  - f) sposób ustalenia cech rynkowych oraz ich stanów,
  - g) sposób ustalenia wielkości korekt ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej,
  - h) sposób analizy czynszów rynkowych lub określania dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości oraz stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej, jeżeli omawiana procedura dotyczy podejścia dochodowego;
- 8) wybrane podejście, metodę i technikę szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru;
  - 9) sposób ustalenia stopnia zużycia nieruchomości, jeżeli omawiana procedura dotyczy określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości;
  - 10) sposób dokonania obliczeń wartości nieruchomości;
  - 11) uzasadnienie wyniku wyceny;
  - 12) klauzule zamieszczone w projekcie operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia;
  - 13) załączniki dołączone do projektu operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia.”;
- 8) w § 35 w ust. 1 wyrazy „wybrany tryb części ustnej egzaminu spośród określonych w § 30” zastępuje się wyrazami „tryb części ustnej egzaminu zgodnie z § 30 ust. 1 i 1a”;
  - 9) w § 36 w ust. 1 wyrazy „wybrany tryb części ustnej egzaminu spośród określonych w § 30” zastępuje się wyrazami „tryb części ustnej egzaminu zgodnie z § 30 ust. 1 i 1a”;
  - 10) w § 40:
    - a) w ust. 2 wyrazy „art. 193 ust. 3” zastępuje się wyrazami „art. 192 ust. 2”;
    - b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku, o którym mowa w art. 193 ust. 5 pkt 4 ustawy, wykreślenie z centralnego rejestru następuje z urzędu, po uzyskaniu informacji o śmierci rzeczoznawcy majątkowego.”;
  - 11) § 44 otrzymuje brzmienie:

„§ 44. Świadczenie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wydaje się jednocześnie w dwóch formatach, zgodnie ze wzorami określonymi w załączniku nr 2 do rozporządzenia.”;
  - 12) po § 44 dodaje się § 44a w brzmieniu:

„§ 44a. Osoba, o której mowa w art. 192 ust. 2 ustawy, może złożyć wniosek o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w dwóch formatach, zgodnie ze wzorami, o których mowa w § 44. Do wniosku należy dołączyć dwie fotografie o wymiarach 35 × 45 mm przedstawiające wizerunek wnioskodawcy.”;
  - 13) w § 45:
    - a) w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„W takiej sytuacji wydaje się świadectwa, zgodnie ze wzorami, o których mowa w § 44, z adnotacją „Duplikat”.”;
    - b) uchyla się ust. 2;
  - 14) w § 46:
    - a) w ust. 1 w zdaniu pierwszym kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „zgodnie ze wzorami, o których mowa w § 44.”;
    - b) uchyla się ust. 2;
  - 15) w § 49 wyrazy „według wzorów określonych w załącznikach nr 6 i 7 do rozporządzenia” zastępuje się wyrazami „zgodnie ze wzorami, o których mowa w § 44”;
  - 16) załączniki nr 1 i 2 do rozporządzenia otrzymują brzmienie określone odpowiednio w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego rozporządzenia;
  - 17) uchyla się załączniki nr 3–7 do rozporządzenia.

§ 2. W odniesieniu do osób uprawnionych, o których mowa w § 6 ust. 1 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu dotychczasowym, które zostały wpisane na listę prowadzących praktykę zawodową przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, warunek wykonywania działalności zawodowej, o którym mowa w § 6 ust. 1 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem, uznaje się za spełniony.

§ 3. Do praktyk zawodowych rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4. W przypadku osób, które rozpoczęły praktykę zawodową przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, warunek określony w § 23 ust. 2 zdanie drugie rozporządzenia zmienianego w § 1 uważa się za spełniony, jeżeli projekty operatów szacunkowych wskazane w tym przepisie dotyczą nieruchomości, o których mowa w przepisach obowiązujących w dniu rozpoczęcia praktyki zawodowej.

§ 5. Do kandydatów, którzy złożyli wnioski na wybrany etap postępowania kwalifikacyjnego w sprawie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 6. Dzienniki praktyki zawodowej i świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz ich duplikaty, wydane przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, zachowują ważność.

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Finansów, Inwestycji i Rozwoju: *wz. A. Soboń*

Załączniki do rozporządzenia Ministra Finansów, Inwestycji  
i Rozwoju z dnia 16 października 2019 r. (poz. 2139)

**Załącznik nr 1**

WZÓR DZIENNIKA PRAKTYKI ZAWODOWEJ

*Okladka*

organizator praktyki zawodowej

NUMER  
z rejestru wydanych dzienników  
praktyki zawodowej

**DZIENNIK PRAKTYKI ZAWODOWEJ**

.....  
imię i nazwisko kandydata odbywającego praktykę zawodową



## Strony 2-7

LP.	CZYNNOŚCI KANDYDATA	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ*
1	2	3	4
	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO**		

\* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

\*\* Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 586, z późn. zm.).

*Strona 8***WYKAZ PROJEKTÓW OPERATÓW SZACUNKOWYCH WYKONANYCH  
W RAMACH PRAKTYKI ZAWODOWEJ**

Nr projektu	Temat projektu operatu szacunkowego	Cel wyceny	Podejście, metoda i technika	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
1					
2					
3					



## Strona 9

Nr projektu	Temat projektu operatu szacunkowego	Cel wyceny	Podejście, metoda i technika	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
4					
5					
6					

*Strona 10***POTWIERDZAM ZŁOŻENIE ..... PROJEKTÓW OPERATÓW SZACUNKOWYCH**.....  
miejsowość i data.....  
podpis prowadzącego praktykę zawodową**POTWIERDZAM ZREALIZOWANIE PROGRAMU PRAKTYKI ZAWODOWEJ**.....  
miejsowość i data.....  
podpis prowadzącego praktykę zawodową**POTWIERDZAM SPEŁNIENIE WARUNKÓW ODBYCIA PRAKTYKI ZAWODOWEJ**.....  
miejsowość i data.....  
podpis organizatora praktyki zawodowej

Dziennik zawiera ..... stron.

*Uwaga: Dziennik składa się z białej okładki i białych kartek, które są dwustronnie drukowane, o formacie strony A4 (210 × 297 mm), całość jest zszyta, a strony ponumerowane.*

Załączniki:

- 1) Harmonogram praktyki zawodowej.
- 2) Wyjaśnienie zmian lub poprawek wprowadzonych w dzienniku praktyki zawodowej – o ile zostały dokonane.

WZORY JEDNOSTRONNEGO I DWUSTRONNEGO ŚWIADECTWA NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH  
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

MINISTER <właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego  
oraz mieszkalnictwa>

# ŚWIADECTWO

## NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie .....  
(Dz. U. ....)

<imię> <nazwisko> s./c. <imię ojca>

otrzymał(a) w dniu .....  
uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości

**Nr <numer uprawnień>**

uzyskując tytuł

**rzecznawcy majątkowego**

uprawnający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń  
trwale związanych z nieruchomością.

<pieczęć odciskowa ministra właściwego do spraw budownictwa,  
planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa  
z wizerunkiem orla ustalonym dla godła Rzeczypospolitej Polskiej, o średnicy 2 cm>

MINISTER  
<podpis>

Warszawa, dnia .....

Uwaga: świadectwo wydawane jest w formacie A4 (210 × 297 mm). W miejscu „otrzymał(a) w dniu ...” wpisuje się datę uzyskania uprawnień, natomiast w lewym dolnym rogu świadectwa podaje się datę wydania świadectwa. Świadectwo podpisuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa lub osoba upoważniona przez ministra. Podstawę prawną wydania świadectwa wypełnia się, wpisując odpowiednie przepisy aktów prawnych i publikator urzędowy. Napisy „ŚWIADECTWO NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI”, „Nr <numer uprawnień>”, „rzecznawcy majątkowego”, miejscowość i data oraz ramka są w kolorze niebieskim, w systemie RGB:0;0;255. W przypadku wydania duplikatu świadectwa adnotację „Duplikat” umieszcza się w prawym górnym rogu (czcionka Times New Roman, rozmiar 12, kursywa, kolor czarny).

strona przednia



<miejsce na fotografię>

<pieczęć odciskowa ministra właściwego do spraw  
budownictwa, planowania i zagospodarowania  
przestrzennego oraz mieszkalnictwa  
z wizerunkiem orła ustalonym dla godła  
Rzeczypospolitej Polskiej, o średnicy 2 cm>

strona tylna

**ŚWIADECTWO**

Na podstawie .....  
(Dz. U. ....)

**<imię> <nazwisko>**  
s./c. <imię ojca>

otrzymał(a) w dniu .....  
uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania  
nieruchomości

**Nr <numer uprawnień>**

uzyskując tytuł  
**rzecznawcy majątkowego**  
uprawniający do wykonywania działalności zawodowej  
w zakresie określania wartości nieruchomości,  
a także maszyn i urządzeń trwale związanych  
z nieruchomością.

MINISTER  
<podpis>

Warszawa, dnia .....

*Uwaga: świadectwo jest dwustronne o formacie 80 × 110 mm. Na tylnej stronie w miejscu „otrzymał(a) w dniu ...” wpisuje się datę uzyskania uprawnień, natomiast w lewym dolnym rogu świadectwa podaje się datę wydania świadectwa. Świadectwo podpisuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa lub osoba upoważniona przez ministra. Podstawę prawną wydania świadectwa wypełnia się, wpisując odpowiednie przepisy aktów prawnych i publikator urzędowy. Napisy „ŚWIADECTWO”, „Nr <numer uprawnień>”, „rzecznawcy majątkowego”, miejscowość i data oraz ramka są w kolorze niebieskim, w systemie RGB:0;0;255. W przypadku wydania duplikatu świadectwa adnotację „Duplikat” umieszcza się w prawym górnym rogu (czcionka Times New Roman, rozmiar 8, kursywa, kolor czarny).*