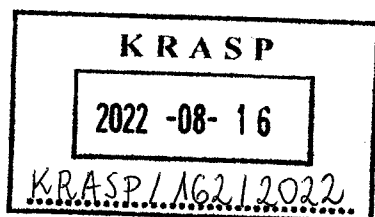




Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Data: 05 sierpnia 2022 r.
Znak sprawy: DN-V.0211.1.2022.JK.7

Piotr Uściński
Sekretarz Stanu



według rozdzielnika

Dotyczy: opiniowania projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości

Szanowni Państwo,

uprzejmie informuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” zamieszczony został **projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości** wraz z uzasadnieniem oraz Oceną Skutków Regulacji.

Nowelizacja rozporządzenia podyktowana jest potrzebą uaktualnienia programu studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Zaproponowane zmiany dotyczą dostosowania niektórych zagadnień merytorycznych objętych programem do aktualnego stanu prawnego. Zaproponowano również uzupełnienie zagadnień o metodykę wyceny nieruchomości w obszarach, które dotychczas nie były objęte programem studiów oraz rozszerzenie programu o nowe zagadnienia o dużym znaczeniu dla rzeczoznawców majątkowych. Nowelizacja ma na celu zapewnienie odpowiedniego teoretycznego przygotowania absolwentów studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Projekt rozporządzenia został wpisany do wykazu prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii pod numerem 51. Planowany termin wejścia w życie został określony na IV kwartał 2022 roku.

W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o zajęcie stanowiska wobec przedmiotowego projektu **w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma** oraz o przekazanie ewentualnych uwag również w wersji edytowalnej na adresy poczty elektronicznej: Jolanta.Mierzejewska@mrit.gov.pl oraz SekretariatDN@mrit.gov.pl.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że nieprzedstawienie stanowiska w wyznaczonym terminie zostanie potraktowane jako uzgodnienie projektu.

Z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Załączniki: projekt rozporządzenia wraz z uzasadnieniem oraz OSR

Otrzymują:

1. Pan Mariusz Haładyj – Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
2. Pan Jan Nowak – Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
3. Pan Tomasz Chróstny – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
4. Pan Dominik Rozkrut – Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
5. Pan Andrzej Stróżny – Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego
6. Pan prof. dr hab. inż. Arkadiusz Mężyk – Przewodniczący Konferencji Rektorów Akademickich Szkół Polskich
7. Pan dr hab. Marcin Pałys – Przewodniczący Rady Głównej Nauki i Szkolnictwa Wyższego
8. Pani prof. dr hab. Bogumiła Kaniewska – Przewodnicząca Konferencji Rektorów Uniwersytetów Polskich

Sprawę prowadzi: Jolanta Mierzejewska

E-mail: Jolanta.Mierzejewska@mrit.gov.pl

Telefon: (22) 323 40 42

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1971106.7748141.5822171
Nazwa dokumentu	DN-V.0211.1.2022.JK.7 Pismo do opiniowania.pdf
Tytuł dokumentu	DN-V.0211.1.2022.JK.7 Pismo do opiniowania
Sygnatura dokumentu	DN-V.0211.1.2022
Data dokumentu	05.08.2022
Skrót dokumentu	80B9A95A456DDC2CEBB26385371DFCC18BECCEA 0
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	05.08.2022 17:49:08
Podpisane przez	Piotr Uściński Sekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.108.62.62.

Data wydruku: 08.08.2022

Autor wydruku: Konopczyńska Joanna w zastępstwie za Mierzejewska Jolanta (specjalista)

Projekt z dnia 26 lipca 2022 r.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾
z dnia 2022 r.

**zmieniające rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla
studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości**

Na podstawie art. 196 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 826) załącznik otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Do studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu dotychczasowym.

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

**MINISTER ROZWOJU
I TECHNOLOGII**

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH
W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin dydaktycznych ^{*)}
I	PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA		82
	1	Część ogólna prawa cywilnego	6
	2	Podstawy prawa rzeczowego	10
	3	Podstawy prawa zobowiązań	4
	4	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	5	Źródła informacji o nieruchomościach	10
	6	Współczesne systemy geoinformacyjne	4
	7	Gospodarka przestrzenna	8
	8	Gospodarka nieruchomościami	16
	9	Gospodarka mieszkaniowa	8
	10	Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami	8
	11	Ochrona danych osobowych	2
	12	Zamówienia publiczne	2
II	PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ		48
	1	Podstawy ekonomii	6
	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	10
	3	Podstawy matematyki finansowej	8
	4	Elementy finansów i bankowości	4
	5	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	8
	6	Podstawy statystyki i ekonometrii	8
	7	Elementy rachunkowości	4
III	PODSTAWY BUDOWNICTWA		28
	1	Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych	8
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Organizacja budowlanego procesu inwestycyjnego	6
	4	Ocena stanu technicznego budynków	4
	5	Podstawy kosztorysowania	4
IV	RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE		124
	1	System prawny rzeczoznawstwa majątkowego	6
	2	Zasady dobrej praktyki	2
	3	Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości	6
	4	Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny	6
	5	Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce	26
	6	Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych	10
	7	Wycena nieruchomości zurbanizowanych	14
	8	Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin	8

		ozdobnych i gruntów pod wodami	
9		Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	6
10		Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych	26
11		Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	4
12		Metody wyceny przedsiębiorstw	2
13		Podstawy powszechnej taksacji nieruchomości	2
14		Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości	4
15		Współczesne koncepcje wyceny nieruchomości	2
V	SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN		10
	RAZEM		292

*) 1 godzina dydaktyczna jest jednostką czasową trwającą 45 minut.

Program szczegółowy:

I. PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA

1. Część ogólna prawa cywilnego (6 godz.)

- 1.1. Podmioty prawa cywilnego
- 1.2. Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- 1.3. Przesłanki ważności czynności prawnych
- 1.4. Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- 1.5. Forma czynności prawnych
- 1.6. Przedawnienie roszczeń

2. Podstawy prawa rzeczowego (10 godz.)

- 2.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
 - 2.1.1. Pojęcie praw majątkowych
 - 2.1.2. Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- 2.2. Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- 2.3. Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- 2.4. Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- 2.5. Definicja nieruchomości
 - 2.5.1. Rodzaje nieruchomości – nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
 - 2.5.2. Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
 - 2.5.3. Pojęcie części składowych nieruchomości
 - 2.5.4. Pojęcie przynależności i pożytków
- 2.6. Własność – pojęcie, ochrona, współwłasność
- 2.7. Użytkowanie wieczyste – zakres i treść prawa użytkowania wieczystego
- 2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem praw na nieruchomościach

3. Podstawy prawa zobowiązań (4 godz.)

- 3.1. Ogólne zasady zawierania umów
 - 3.1.1. Zasada swobody umów
 - 3.1.2. Tryb zawarcia umowy – oferta, aukcja, przetarg
- 3.2. Niedozwolone postanowienia umowne
- 3.3. Umowy obligacyjne o korzystanie z nieruchomości (najem, dzierżawa, leasing, timesharing)

4. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)

- 4.1 Zasady ogólne prawa administracyjnego

- 4.2 Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
- 4.3 Postępowanie administracyjne – organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
- 4.4 Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
- 4.5 Decyzje i postanowienia
- 4.6 Odwołania
- 4.7 Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
- 4.8 Wydawanie zaświadczeń
- 4.9 Postępowanie sądowoadministracyjne
- 4.10 Postępowanie egzekucyjne w administracji

5. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)

- 5.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - 5.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
 - 5.1.2. Treść ksiąg wieczystych
 - 5.1.3. Zasady wieczystoksięgowe
 - 5.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - 5.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych
- 5.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastrem nieruchomości a księgami wieczystymi
- 5.3. Pojęcie granicy nieruchomości gruntowej i pozyskiwanie danych o jej przebiegu w celu opisu przedmiotu wyceny
- 5.4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
- 5.5. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość
- 5.6. Mapy tematyczne
- 5.7. Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

6. Współczesne systemy geoinformacyjne (4 godz.)

- 6.1. Geoportal
- 6.2. Inne portale danych przestrzennych
- 6.3. Pozyskiwanie danych przestrzennych o nieruchomościach z wykorzystaniem narzędzi GIS

7. Gospodarka przestrzenna (8 godz.)

- 7.1. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
- 7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- 7.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - 7.3.1. Rola i znaczenie planów miejscowych
 - 7.3.2. Tryb uchwalania planów miejscowych
 - 7.3.3. Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych
- 7.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 7.4.1. Decyzje o warunkach zabudowy
 - 7.4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- 7.5. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
- 7.6. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna
- 7.7. Procedura odrolnienia i odlesienia gruntów

8. Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)

- 8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- 8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustaw odrębnych regulujących zasady gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa
- 8.3. Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

- 8.3.1. Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego
- 8.3.2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami
- 8.3.3. Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości
- 8.3.4. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej
- 8.3.5. Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat
- 8.3.6. Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- 8.4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
- 8.5. Pojęcie trwałego zarządu
- 8.6. Prawo pierwokupu nieruchomości
- 8.7. Podziały nieruchomości
- 8.8. Scalenia i podziały nieruchomości
- 8.9. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- 8.10. Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty nieruchomości
- 8.11. Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych
- 8.12. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w tym nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

9. Gospodarka mieszkaniowa (8 godz.)

- 9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - 9.1.1. Ochrona praw lokatorów
 - 9.1.2. Społeczne budownictwo czynszowe
- 9.2. Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi
 - 9.2.1. Odrębna własność lokali
 - 9.2.2. Pojęcie nieruchomości wspólnej
 - 9.2.3. Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu
- 9.3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w spółdzielniach mieszkaniowych
 - 9.3.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje
 - 9.3.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze
 - 9.3.3. Spółdzielcze prawa do lokali
 - 9.3.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali

10. Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (8 godz.)

- 10.1. Grunty rolne
 - 10.1.1. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne
 - 10.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje
 - 10.1.3. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości
 - 10.1.4. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji
 - 10.1.5. Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi
 - 10.1.6. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa
 - 10.1.7. Scalenie i wymiana gruntów
- 10.2. Grunty leśne
 - 10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów
 - 10.2.2. Plan urządzania lasu, uproszczony plan urządzania lasu i inwentaryzacja stanu lasu
 - 10.2.3. Przestrzenny podział lasów
 - 10.2.4. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce
 - 10.2.5. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi
 - 10.2.6. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych
- 10.3. Grunty pod wodami
 - 10.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym

- 10.3.2. Linia brzegowa
- 10.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących
- 10.3.4. Zasady korzystania z wód i ochrona wód
- 10.3.5. Pozwolenie wodno-prawne

11. Ochrona danych osobowych (2 godz.)

- 11.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
- 11.2. Organ ochrony danych osobowych
- 11.3. Zasady przetwarzania danych osobowych
 - 11.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne
 - 11.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych
 - 11.3.3. Prawa osoby, której dotyczą dane osobowe

12. Zamówienia publiczne (2 godz.)

- 12.1. Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
- 12.2. Zakres podmiotowy ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych
- 12.3. Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych
- 12.4. Zasady udzielania zamówień publicznych
- 12.5. Tryby udzielania zamówień publicznych

II. PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ

1. Podstawy ekonomii (6 godz.)

- 1.1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej
- 1.2. Pojęcie i elementy rynku
 - 1.2.1. Popyt, podaż, cena
 - 1.2.2. Krzywa popytu i podaży
 - 1.2.3. Równowaga rynkowa
 - 1.2.4. Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie
 - 1.2.5. Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe
- 1.3. Cena, wartość, dochód i koszt
- 1.4. Ekonomiczne zasady wyceny
- 1.5. Decyzje konsumenta i producenta
- 1.6. Czynniki produkcji – praca, ziemia i kapitał

2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (10 godz.)

- 2.1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne
 - 2.1.1. Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej
 - 2.1.2. Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości
 - 2.1.3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości
 - 2.1.4. Nieruchomość jako źródło inwestowania
- 2.2. Rynek nieruchomości
 - 2.2.1. Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
 - 2.2.2. Specyficzne cechy rynku nieruchomości
 - 2.2.3. Funkcje rynku nieruchomości
 - 2.2.4. Uczestnicy rynku nieruchomości
 - 2.2.5. Analiza kryzysów na rynku nieruchomości
- 2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- 2.4. Modele funkcjonowania rynku nieruchomości
- 2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- 2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej

3. Podstawy matematyki finansowej (8 godz.)

- 3.1. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- 3.2. Źródła zmiany wartości pieniądza
- 3.3. Przyszła wartość pieniądza
 - 3.3.1. Oprocentowanie proste
 - 3.3.2. Oprocentowanie złożone
 - 3.3.3. Rodzaje stóp procentowych
 - 3.3.4. Przykłady obliczeniowe
- 3.4. Obecna wartość pieniądza
 - 3.4.1. Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
 - 3.4.2. Obecna wartość jednorazowego dochodu
 - 3.4.3. Pojęcie przepływów pieniężnych
 - 3.4.4. Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

4. Elementy finansów i bankowości (4 godz.)

- 4.1. Wybrane zagadnienia systemu finansowego
 - 4.1.1. Rynek finansowy i jego funkcje
 - 4.1.2. Podmioty i struktura rynku finansowego
 - 4.1.3. Rola i funkcje pieniądza
 - 4.1.4. Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- 4.2. Wybrane zagadnienia systemu bankowego
 - 4.2.1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
 - 4.2.2. Istota i cele banku w gospodarce rynkowej
 - 4.2.3. Produkty bankowe
 - 4.2.4. Ocena zdolności kredytowej klientów banku
- 4.3. Finansowanie inwestycji i nieruchomości
 - 4.3.1. Źródła finansowania – własne i obce
 - 4.3.2. Kryteria doboru źródeł finansowania
 - 4.3.3. Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

5. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (8 godz.)

- 5.1. Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- 5.2. Specyfika inwestycji w nieruchomości
- 5.3. Inwestorzy na rynku nieruchomości
- 5.4. Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- 5.5. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- 5.6. Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji

6. Podstawy statystyki i ekonometrii (8 godz.)

- 6.1. Elementy teorii badania zbiorów statystycznych
 - 6.1.1. Rozkłady prawdopodobieństwa zmiennych losowych
 - 6.1.2. Statystyki opisowe
 - 6.1.3. Przedziały ufności dla średniej i wariancji
 - 6.1.4. Elementy weryfikacji hipotez statystycznych
- 6.2. Model ekonometryczny i jego elementy
 - 6.2.1. Dobór analitycznej postaci modelu
 - 6.2.2. Estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów
 - 6.2.3. Weryfikacja modelu

7. Elementy rachunkowości (4 godz.)

- 7.1. Ustawa o rachunkowości, krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości
- 7.2. Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
- 7.3. Nieruchomość jako środek trwały oraz jako inwestycja
- 7.4. Metody i stawki amortyzacji

III. PODSTAWY BUDOWNICTWA

1. Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych (8 godz.)

- 1.1. Zakres regulacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane
 - 1.1.1. Podstawowe pojęcia i definicje
 - 1.1.2. Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego
 - 1.1.3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej
 - 1.1.4. Dokumentacja obiektu budowlanego oraz kontrole okresowe obiektów budowlanych
- 1.2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 1.2.1. Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
 - 1.2.2. Podział budynków na grupy wysokości
 - 1.2.3. Usytuowanie budynku na działce budowlanej
 - 1.2.4. Warunki ogólne dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
 - 1.2.5. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych
 - 1.2.6. Polskie i międzynarodowe normy w budownictwie
 - 1.2.7. Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych

2. Przegląd technologii w budownictwie (6 godz.)

- 2.1. Ogólna charakterystyka obiektów budownictwa ogólnego, przemysłowego, inżynierskiego, prawdopodobne okresy trwałości budynków
- 2.2. Rodzaje i główne elementy konstrukcji budynków
- 2.3. Technologie i elementy wykończenia budynków
- 2.4. Instalacje wewnętrzne w budynkach

3. Organizacja budowlanego procesu inwestycyjnego (6 godz.)

- 3.1. Etap przedprojektowy (uwarunkowania wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu)
- 3.2. Etap projektowania (projekt budowlany, pozwolenie na budowę, zgłoszenie obiektu budowlanego)
- 3.3. Etap budowy (dziennik budowy, protokół odbioru, inwentaryzacja powykonawcza, pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego)
- 3.4. Etap utrzymania (eksploatacji) obiektu budowlanego (obowiązki właściciela lub zarządcy w zakresie eksploatacji obiektu budowlanego, książka obiektu budowlanego, zmiana sposobu użytkowania)
- 3.5. Rozbiórka obiektu budowlanego (pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego lub zgłoszenie rozbiórki obiektu budowlanego)
- 3.6. Samowola budowlana, warunki i sposób jej legalizacji, wysokość opłat legalizacyjnych
- 3.7. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych

4. Ocena stanu technicznego budynków (4 godz.)

- 4.1. Zużycie techniczne – miary i sposoby oceny
- 4.2. Zużycie funkcjonalne – przykłady, miary i sposoby oceny
- 4.3. Zużycie środowiskowe i jego oznaki

5. Podstawy kosztorysowania (4 godz.)

- 5.1. Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów, rola, zadania i funkcje kosztorysów
- 5.2. Baza normatywna i cenowa - techniki normowania pracy ludzi, maszyn i zużycia materiałów
- 5.3. Zasady wykonywania przedmiarów i obmiarów robót
- 5.4. Specyfika kosztorysowania robót budowlanych
- 5.5. Przykłady kosztorysowania
- 5.6. Źródła informacji o cenach w budownictwie

IV. RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

1. System prawny rzeczoznawstwa majątkowego (4 godz.)

- 1.1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości
- 1.2. Procedura nadawania uprawnień zawodowych
- 1.3. Zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego
- 1.4. Formy wykonywania działalności zawodowej
- 1.5. Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego
- 1.6. Ochrona tytułu zawodowego
- 1.7. Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.8. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego
- 1.9. Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

2. Zasady dobrej praktyki (2 godz.)

- 2.1. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych
 - 2.1.1. Podstawy i zakres działania
 - 2.1.2. Status prawny krajowych i międzynarodowych zasad dobrej praktyki (standardów zawodowych)
- 2.2. Etyka wykonywania zawodu

3. Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości (6 godz.)

- 3.1. Istota i cele wyceny nieruchomości
- 3.2. Uczestnicy procesu wyceny nieruchomości
- 3.3. Dokumentacja procesu wyceny – operat szacunkowy
 - 3.3.1. Funkcja operatu szacunkowego
 - 3.3.2. Treść i forma operatu szacunkowego
 - 3.3.3. Zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego
 - 3.3.4. Ocena formalna i dowodowa operatu szacunkowego
 - 3.3.5. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

4. Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny (6 godz.)

- 4.1. Wartość rynkowa
 - 4.1.1. Definicja i interpretacja wartości rynkowej według ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
 - 4.1.2. Sposoby określania wartości rynkowej w polskich przepisach prawa
 - 4.1.3. Definicje i interpretacje wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej
- 4.2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny
 - 4.2.1. Wartość godziwa
 - 4.2.2. Wartość bankowo-hipoteczna
 - 4.2.3. Wartość inwestycyjna
 - 4.2.4. Wartość katastralna
 - 4.2.5. Wartość odtworzeniowa
 - 4.2.6. Inne rodzaje wartości nierynkowych

5. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (26 godz.)

- 5.1. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania
- 5.2. Podejście porównawcze
 - 5.2.1. Metoda porównywania parami
 - 5.2.2. Metoda korygowania ceny średniej
 - 5.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku
 - 5.2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
 - 5.2.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
 - 5.2.4.2. Dobór cech rynkowych
 - 5.2.4.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom cen
- 5.3. Podejście dochodowe
 - 5.3.1. Metoda inwestycyjna

- 5.3.2. Metoda zysków
- 5.3.3. Technika kapitalizacji prostej
- 5.3.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów
- 5.3.5. Badania i analiza rynku nieruchomości
 - 5.3.5.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik
 - 5.3.5.2. Dobór cech rynkowych
 - 5.3.5.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom czynszów
- 5.4. Podejście kosztowe
 - 5.4.1. Metoda kosztów odtworzenia
 - 5.4.2. Metoda kosztów zastąpienia
 - 5.4.3. Technika szczegółowa
 - 5.4.4. Technika elementów scalonych
 - 5.4.5. Technika wskaźnikowa
 - 5.4.6. Badania i analiza rynku nieruchomości
 - 5.5.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik
- 5.5. Podejście mieszane
 - 5.5.1. Metoda pozostałościowa
 - 5.5.2. Metoda wskaźników szacunkowych gruntu
 - 5.5.3. Metoda kosztów likwidacji
 - 5.5.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
 - 5.5.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
- 6. Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych (10 godz.)**
 - 6.1. Wycena prawa własności – ujęcie ogólne
 - 6.2. Wycena prawa użytkowania wieczystego – ujęcie ogólne
 - 6.3. Wycena ograniczonych praw rzeczowych
 - 6.3.1. Użytkowanie
 - 6.3.2. Służebność (gruntowa, osobista i przesyłu)
 - 6.3.3. Zastaw
 - 6.3.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 6.3.5. Hipoteka
 - 6.4. Wycena zobowiązań umownych
 - 6.4.1. Najem
 - 6.4.2. Dzierżawa
 - 6.4.3. Użyczenie
 - 6.4.4. Dożywocie
 - 6.4.5. Inne
- 7. Wycena nieruchomości zurbanizowanych (14 godz.)**
 - 7.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zurbanizowanych, w zależności od rodzaju nieruchomości
 - 7.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 7.3. Dobór źródeł informacji i baz danych w zależności od celu wyceny
 - 7.4. Metodyka wyceny niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
 - 7.5. Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
 - 7.6. Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
 - 7.7. Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych obiektami niemieszkalnymi
- 8. Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami (8 godz.)**
 - 8.1. Wycena nieruchomości rolnych i ich części stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska
 - 8.2. Wycena sadów, ogrodów działkowych, plantacji chmielu, wikliny i upraw choinkowych

- 8.3. Wycena szklarni i inspektów
- 8.4. Wycena gruntów rolnych zajętych pod budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej
- 8.5. Wycena gruntów pod stawami
- 8.6. Wycena gruntów pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych

9. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (6 godz.)

- 9.1. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym oraz w podejściu dochodowym
- 9.2. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym
 - 9.2.1. Określenie wartości gruntu leśnego
 - 9.2.2. Określenie wartości drzew oraz drzewostanów jako części składowych nieruchomości
- 9.3. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu kosztowym
- 9.4. Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych
- 9.5. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- 9.6. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- 9.7. Wycena parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców i lasów ochronnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele

10. Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych (26 godz.)

- 10.1. Wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji i jako środków trwałych w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
- 10.2. Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
- 10.3. Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej
- 10.4. Wycena nieruchomości wywłaszczanych oraz przejmowanych pod drogi publiczne
- 10.5. Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalania odszkodowań za ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania oraz innych stref specjalnych w związku z ochroną środowiska
- 10.6. Wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych
- 10.7. Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich
- 10.8. Wycena nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
- 10.9. Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora
- 10.10. Określanie wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej
- 10.11. Określanie wartości nakładów na nieruchomości
- 10.12. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 10.13. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin
- 10.14. Wycena nieruchomości zabytkowych
- 10.15. Wycena dla celów sądowych, w tym z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego
- 10.16. Wycena na potrzeby zobowiązań podatkowych

11. Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (4 godz.)

- 11.1. Przedmiot wyceny – definicje
- 11.2. Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń
- 11.3. Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń
- 11.4. Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego
- 11.5. Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń
- 11.6. Metody wyznaczenia ceny początkowej
- 11.7. Sposoby określania wartości likwidacyjnej

- 11.8. Procedura wyceny metodą porównywania parami
- 11.9. Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń

12. Podstawy wyceny przedsiębiorstw (2 godz.)

- 12.1. Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstwa
- 12.2. Wycena przedsiębiorstwa

13. Podstawy powszechnej taksacji nieruchomości (2 godz.)

- 13.1. Powszechna taksacja nieruchomości
- 13.2. Nieruchomość reprezentatywna, mapy i tabele taksacyjne
- 13.3. Ustalanie wartości katastralnych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości
- 13.4. Rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego w procesie powszechnej taksacji nieruchomości

14. Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości (4 godz.)

- 14.1. Opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego
 - 14.1.1. Zakres tematyczny opracowań i ekspertyz
 - 14.1.2. Treść i forma opracowań i ekspertyz
- 14.2. Obszar i zakres działalności doradcy na rynku nieruchomości
- 14.3. Sztuka prezentacji, argumentacji i mediacji, metody i narzędzia pracy doradcy
- 14.4. Audyt nieruchomości (due diligence)
- 14.5. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa
- 14.6. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

15. Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie (2 godz.)

- 15.1. Ewolucja wyceny na świecie – ujęcie historyczne – kierunki zmian metodyki wyceny
- 15.2. Współczesne koncepcje wyceny nieruchomości
 - 15.2.1. Szkoła brytyjska
 - 15.2.2. Szkoła amerykańska
 - 15.2.3. Szkoła niemiecka

V. SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN (10 GODZ.)

UZASADNIENIE

Ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości jest, co do zasady, jednym z kryteriów warunkujących ubieganie się o uzyskanie państwowych uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Studia podyplomowe stanowią pierwszy etap na drodze do uzyskania tytułu zawodowego rzeczoznawcy majątkowego. Ich rolą jest zapewnienie odpowiedniego teoretycznego przygotowania przyszłych rzeczoznawców majątkowych do wykonywania tego zawodu.

Obecne minimum programowe, określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 826)*, obowiązuje od dnia 25 czerwca 2014 r. i od czasu ustalenia (prawie osiem lat) nie było aktualizowane.

Wprowadzane w okresie obowiązywania minimum programowego liczne zmiany przepisów wymagają ich uwzględnienia w programie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości w celu zapewnienia odpowiedniego teoretycznego przygotowania absolwentów tych studiów do prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności związanej z wyceną nieruchomości. Do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie wystarczy bowiem wiedza czy nawet znaczące doświadczenie zawodowe wyłącznie z jednej dziedziny. Osoba dokonująca wycen nieruchomości powinna dysponować interdyscyplinarną wiedzą nie tylko z zakresu metodyki wyceny, ale także, m.in. z zakresu prawa, ekonomii oraz zagadnień technicznych.

Zapewnienie jak najwyższej jakości kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych wymaga zatem implementacji nowych regulacji do programów studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości.

Zaproponowane w minimum programowym zmiany, poza uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego, obejmują m.in.:

- 1) pogłębienie edukacji w obszarze procedur wyceny nieruchomości dla różnych celów,
- 2) uzupełnienie minimów o metodykę wyceny w obszarach, które dotychczas nie były objęte programem,
- 3) rozszerzenie programu o nowe zagadnienia o dużym znaczeniu dla rzeczoznawców majątkowych,
- 4) rezygnację z niektórych zagadnień, które w praktyce wykonywania zawodu mają niską przydatność.

Ponadto usystematyzowano i pogrupowano pewne zagadnienia dla poprawy ich czytelności.

Propozycja zmiany wymogów programowych nie spowoduje zasadniczo zmian dotychczasowego wymiaru godzin przewidzianych dla dwusemestralnych studiów podyplomowych. W wyniku proponowanych zmian liczba godzin edukacji wzrośnie z obecnych 286 do 292 godzin.

Rozwiązania szczegółowe przewidziane w projekcie

W celu zmiany minimów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości konieczne jest dokonanie zmiany załącznika do *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości*. Z uwagi na zakres proponowanych zmian, jak również mając na względzie potrzebę zapewnienia większej transparentności proponowanych rozwiązań, przewidziano nadanie załącznikowi do ww. rozporządzenia nowego brzmienia. Kwestię tę reguluje przepis § 1 projektu.

Poniżej opisano zmiany proponowane w obowiązujących minimach programowych (w pozostałym zakresie zagadnienia ujęte w minimach nie uległy zmianie).

I. Blok tematyczny „Podstawy wiedzy z zakresu prawa”

W pkt 2 „**Podstawy prawa rzeczowego**” usunięto temat związany z nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców. Zagadnienie to zostało jednak przeniesione do pkt 8 „**Gospodarka nieruchomościami**”. Ponadto doprecyzowano zakres tematyki omawiającej prawo użytkowania wieczystego. W konsekwencji zaproponowanych zmian zmniejszono liczbę godzin dydaktycznych dedykowanych „Podstawom prawa rzeczowego”.

Zrezygnowano z odrębnego ujmowania w tematach minimum programowego zagadnień dotyczących prawa rodzinnego i spadkowego, ponieważ są one omawiane w ramach poszczególnych tematów z zakresu metodyki wyceny nieruchomości.

„**Źródła informacji o nieruchomościach**” (pkt 5) uzupełniono o zagadnienia odnoszące się do pojęcia granicy nieruchomości gruntowej oraz pozyskiwania danych o jej przebiegu. Umiejętność pozyskiwania informacji o przebiegu granic nieruchomości jest niezbędna do prawidłowego określenia przedmiotu wyceny oraz dokonywania jego opisu w procedurze szacowania nieruchomości. Katalog źródeł informacji o nieruchomościach uzupełniono ponadto o świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, które stanowią istotne źródło informacji o przedmiocie wyceny, szczególnie w obecnych realiach gospodarczych. W ostatnich latach wzrosło znaczenie efektywności energetycznej budynków, w szczególności w kontekście postępującej transformacji energetycznej oraz kierunkowania polityki związanej z ochroną środowiska na niskoemisyjną oraz energooszczędną gospodarkę. Można się spodziewać, że standard energetyczny budynku może wpływać na postrzeganie nieruchomości przez uczestników rynku, a co za tym idzie może również rzutować na wartość nieruchomości, stąd umiejętność weryfikacji tego dokumentu wydaje się niezbędna przy szacowaniu nieruchomości. Należy przy tym zaznaczyć, że dotychczas rzeczoznawcy majątkowi analizowali te dokumenty, niemniej jednak w związku z rosnącym znaczeniem

„zielonej gospodarki” zasadne jest wyeksponowanie tego dokumentu w źródłach informacji o nieruchomościach.

Mając na uwadze postępującą cyfryzację rejestrów publicznych oraz rozwój nowoczesnych narzędzi cyfrowych, które mogą wspierać pracę rzeczoznawców majątkowych, zaproponowano nowy temat **„Współczesne systemy geoinformacyjne”**. W ramach tego zagadnienia będą omawiane nowoczesne cyfrowe narzędzia do pozyskiwania przez rzeczoznawców majątkowych istotnych informacji o nieruchomościach – takie, jak. m.in., Geoportal. Słuchacze studiów nabędą również wiedzę w zakresie sposobów pozyskiwania danych przestrzennych o nieruchomościach z wykorzystaniem narzędzi Systemu informacji geograficznej. Na omówienie przedmiotowego zagadnienia przewidziano 4 godziny dydaktyczne.

Temat **„Gospodarka przestrzenna”** (pkt 7) uzupełniono o dodatkowe zagadnienie związane z procedurą odrolnienia i odlesienia gruntów. Jednocześnie mając na uwadze, jak ważna z punktu widzenia procesu wyceny nieruchomości jest znajomość tematyki dotyczącej systemu planowania przestrzennego, zaproponowano zwiększenie wymiaru godzin dedykowanych tym zagadnieniom o 2 godziny dydaktyczne.

Temat „Gospodarka nieruchomościami” (pkt 8) rozszerzono o nowe zagadnienia dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz nabywania nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych. Tematy te nabrały szczególnego znaczenia w kontekście dokonywanych w ostatnim czasie zmian w przepisach. Rzeczoznawca majątkowy odgrywa istotną rolę w procesie gospodarowania nieruchomościami publicznymi, stąd niezbędne jest aby kandydaci na rzeczoznawców majątkowych posiadali aktualną wiedzę o tych ważnych tematach. Jednocześnie uszczegółowiono temat związany z zasobami nieruchomości publicznych. W celu wyeliminowania wszelkich wątpliwości doprecyzowano, że w ramach tego zagadnienia omawiane będą regulacje prawne dotyczące zasobów nieruchomości zdefiniowane w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), ale również zasobów zdefiniowanych na gruncie odrębnych ustaw regulujących zasady gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa (chodzi m.in. o zasoby Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe czy Agencji Mienia Wojskowego). Ponadto do pkt 8 „Gospodarka nieruchomościami” przeniesiono z pkt 2 „Podstawy prawa rzeczowego” zagadnienia związane z nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców. Pozostałe zmiany w pkt 8 mają charakter doprecyzowujący zakres tematyki omawianej w ramach danego zagadnienia. W konsekwencji zaproponowanych zmian zwiększono liczbę godzin dydaktycznych przewidzianych do omówienia zagadnień dotyczących gospodarki nieruchomościami o 4 godziny.

W tematach związanych z **gospodarką mieszkaniową** (pkt 9) zrezygnowano z omawiania rządowych programów wspierania i finansowania mieszkalnictwa z uwagi na ich często okresowe obowiązywanie i znikomą przydatność przy wykonywaniu czynności zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednocześnie gospodarowanie nieruchomościami spółdzielczymi ograniczono do omawiania wyłącznie zasobów mieszkaniowych. Ponadto, mając na uwadze dokonane w ostatnim czasie zmiany dotyczące społecznych form wspierania budownictwa mieszkaniowego na wynajem, zaproponowano zastąpienie tematu dedykowanego towarzystwom budownictwa społecznego bardziej uniwersalnym sformułowaniem „Społeczne budownictwo czynszowe”. Pojęcie to jest powszechnie zrozumiałe i stosowane, dlatego uczelnie przygotowujące program studiów nie powinny mieć problemów ze sprecyzowaniem zakresu materiału. W konsekwencji zaproponowanych zmian ograniczono liczbę godzin na omówienie zagadnień dotyczących gospodarki mieszkaniowej o 2 godziny dydaktyczne.

W ramach **gospodarki gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami** (pkt 10) dokonano przede wszystkim zmian doprecyzowujących. Zmieniono nazwę zagadnienia oraz niektórych tematów na bardziej precyzyjne. Ponadto rozszerzono program o zagadnienia dotyczące ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi oraz scaleń i wymiany gruntów. Mając na uwadze obszerność zagadnień przewidzianych w ramach tematu „Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami”, jak również uwzględniając głosy płynące z uczelni prowadzących studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości o niewystarczającej liczbie godzin na omówienie przedmiotowych zagadnień, zaproponowano zwiększenie wymiaru godzin o 4 godziny dydaktyczne.

W temacie „**Ochrona danych osobowych**” (pkt 11) zaproponowano zmiany, które zapewnią uniwersalność norm. Natomiast zmiany w tematach „**Część ogólna prawa cywilnego**” (pkt 1), „**Podstawy prawa zobowiązań**” (pkt 3) oraz „**Zamówienia publiczne**” (pkt 12) sprowadzają się wyłącznie do zmniejszenia liczby godzin dydaktycznych, gdyż zagadnienia te są mniej istotne z punktu widzenia wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W wyniku zaproponowanych rozwiązań zmianie uległa ogólna liczba godzin dydaktycznych przewidziana dla bloku tematycznego „Podstawy wiedzy z zakresu prawa”. Wymiar godzin został zmniejszony z 85 do 82 godzin dydaktycznych.

II. Blok tematyczny „Podstawy wiedzy ekonomicznej”

W bloku tematycznym „Podstawy wiedzy ekonomicznej” przede wszystkim usystematyzowano pewne zagadnienia w celu poprawy ich czytelności. Uszczegółowiono również niektóre zagadnienia, m.in. „**Podstawy ekonomii**” (pkt 6) rozszerzono o ekonomiczne zasady wyceny. Jednocześnie w wyniku dokonanego przeglądu godzin dydaktycznych dedykowanych poszczególnym zagadnieniom, zmodyfikowano ich wymiar w sposób umożliwiający omówienie tych zagadnień w ramach studiów. W konsekwencji, uwzględniając głosy płynące z uczelni prowadzących studia podyplomowe, zwiększono

o 2 godziny liczbę godzin poświęconych „**Podstawom matematyki finansowej**” (pkt 3) uznając, że obecny wymiar czasu (6 godzin) jest niestarczający do omówienia tego tematu. Zwiększono również liczbę godzin na omówienie „**Ekonomicznych podstaw rynku nieruchomości**” (pkt 2), przede wszystkim z uwagi na rozszerzenie zakresu merytorycznego tego zagadnienia o nowe tematy, istotne z punktu widzenia znajomości zasad funkcjonowania rynku nieruchomości. Zakres merytoryczny rozszerzono o omówienie kryzysów na rynku nieruchomości, modeli funkcjonowania rynku nieruchomości oraz postrzegania nieruchomości jako źródła inwestowania. Ponadto zrezygnowano z omawiania w ramach „Ekonomicznych podstaw rynku nieruchomości” zagadnień dotyczących badań i analiz rynku nieruchomości. Kwestie te zostały ujęte w dalszej części minimów – w procedurach wyceny nieruchomości.

Niezależnie od omówionych powyżej zmian, zmniejszono o 2 godziny dydaktyczne prezentację tematów „**Elementy finansów i bankowości**” (pkt 4) oraz „**Podstawy statystyki i ekonometrii**” (pkt 6), uznając je za możliwe do przedstawienia w krótszym wymiarze czasu.

W ogólnym wymiarze nie uległa zmianie liczba godzin dydaktycznych przewidzianych dla bloku tematycznego „Podstawy wiedzy ekonomicznej”.

III. Blok tematyczny „Podstawy budownictwa”

W zagadnieniach dedykowanych kwestiom związanym z budownictwem oraz procesem inwestycyjnym w budownictwie (pkt 1, 2 i 3) nie dokonano zmian merytorycznych, a jedynie pogrupowano oraz usystematyzowano pewne zagadnienia dla poprawy ich czytelności. Ponadto dokonano zmian w wymiarze godzin poświęconych na omówienie tych zagadnień, uwzględniając doświadczenia wykładowców na uczelniach prowadzących studia podyplomowe.

Jednocześnie zrezygnowano z omawiania zagadnień związanych z **eksploatacją nieruchomości** uznając, że jest to tematyka dedykowana bardziej zarządcom nieruchomości niż rzeczoznawcom majątkowym. Równocześnie część zagadnień dotychczas omawianych w tym temacie, dotyczących zużycia nieruchomości, wyodrębniono do nowego punktu „**Ocena stanu technicznego budynków**” (pkt 4). Ocena stanu technicznego budynków jest jednym z istotniejszych elementów procesu wyceny, mających znaczący wpływ na ostateczny wynik oszacowania. Z tego względu uznano za niezbędne wyeksponowanie tego tematu w minimalnych wymogach programowych. Na omówienie tego tematu przewidziano 4 godziny dydaktyczne.

„**Podstawy kosztorysowania**” (pkt 5) rozszerzono o źródła informacji o cenach w budownictwie. Wiedza w tym zakresie jest szczególnie istotna przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, dlatego słuchacze studiów powinni wiedzieć, gdzie szukać informacji o cenach w budownictwie, a także jak

korzystać z tych danych. Rozszerzenie zakresu merytorycznego nie spowodowało zwiększenia wymiaru czasu przewidzianego dla „Podstaw kosztorysowania”. Uznano, że dodatkowy temat można omówić w ramach obecnych godzin dydaktycznych.

Zmieniono także nazwę bloku tematycznego z „Podstawy wiedzy technicznej” na „Podstawy budownictwa” uznając, że nowa nazwa lepiej oddaje zakres tematyczny omawianych zagadnień; ponadto zaproponowana nazwa bardziej przystaje do obecnych realiów.

W wyniku zaproponowanych zmian ogólny wymiar czasu przewidziany dla tego bloku tematycznego został zmniejszony o 2 godziny (z 30 na 28 godzin dydaktycznych).

IV. Blok tematyczny „Rzeczoznawstwo majątkowe”

Jest to najobszerniejszy blok tematyczny w wymogach programowych i zawiera tematy ściśle związane z procesem wyceny nieruchomości. Mając na uwadze, że procedury szacowania nieruchomości są najistotniejszym obszarem edukacji słuchaczy studiów podyplomowych, a wiedza w tym zakresie jest niezbędna do prawidłowego teoretycznego przygotowania absolwentów tych studiów do wykonywania w przyszłości działalności związanej z wyceną nieruchomości, zdecydowano o postawianiu jeszcze większego akcentu na te zagadnienia. Wymiar czasowy tego bloku tematycznego zwiększono zatem o 10 godzin dydaktycznych (ze 114 do 124 godzin).

W bloku tematycznym „Rzeczoznawstwo majątkowe” dokonano szeregu zmian mających na celu usystematyzowanie oraz pogrupowanie zagadnień związanych z systemem prawnym rzeczoznawstwa majątkowego, zasadami wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz rolą rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości (pkt 1, 2 i 14). W minimach programowych przeformułowano zagadnienia związane ze standardami zawodowymi. Zmiana ta stanowi konsekwencję wprowadzonych we wrześniu 2021 r. zmian w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w wyniku których uchylono przepisy związane ze standardami zawodowymi. Obecnie normy zawodowe nie stanowią obowiązującego źródła prawa, a mają charakter dobrych praktyk branżowych opracowywanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych. Z tego względu nie zrezygnowano zupełnie z omawiania na studiach podyplomowych norm warsztatowych, bowiem stanowią one nieodzowny element pracy rzeczoznawcy majątkowego. Zagadnienie jednak przeformułowano na **„Zasady dobrej praktyki”** (pkt 2). Do tego tematu włączono również kwestie związane z funkcjonowaniem organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które w obecnych minimach stanowią odrębny punkt.

„System prawny rzeczoznawstwa majątkowego” (pkt 1) rozszerzono o prezentację tematów odnoszących się do praw i obowiązków rzeczoznawcy majątkowego oraz ochrony tytułu zawodowego. Są

to istotne zagadnienia z punktu widzenia funkcjonowania zawodu, w szczególności w kontekście jego statusu prawnego oraz odpowiedzialności, jaką rzeczoznawca majątkowy ponosi za wykonywanie swojej pracy.

Kwestie związane z dokumentacją procesu wyceny przeniesiono z odrębnego punktu do „**Wprowadzenia do problematyki wyceny nieruchomości**” (pkt 3) uznając za właściwsze omówienie formy, w jakiej rzeczoznawca majątkowy sporządza opinię o wartości nieruchomości, przy wprowadzeniu do tematyki wyceny. Jednocześnie z minimów programowych wykreślono temat związany z wyciągiem z operatu szacunkowego, bowiem rzeczoznawca majątkowy nie ma obecnie obowiązku sporządzania takiego dokumentu. Jednocześnie **koncepty wyceny nieruchomości** przeniesiono do odrębnego punktu (pkt 15), który będzie omawiany jako zwieńczenie bloku tematycznego dotyczącego rzeczoznawstwa majątkowego. W konsekwencji wprowadzonych zmian zwiększono o 2 liczbę godzin dydaktycznych przeznaczonych na temat „Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości”.

„**Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce**” (pkt 5) uzupełniono o omówienie sposobu dokonywania badań i analiz rynku nieruchomości. Ze względu na potrzebę wskazania specyfiki oraz różnic w działaniach rzeczoznawcy majątkowego w zależności od przyjętej metodyki wyceny, temat ten ujęto odrębnie dla każdego z podejść do wyceny.

Dla poprawy czytelności tytuł tematu związanego z **wyceną praw rzeczowych i zobowiązań umownych** (pkt 6) uzupełniono o ograniczone prawa rzeczowe. Wycena ograniczonych praw rzeczowych jest bowiem zawarta w tym temacie i faktycznie jest omawiana w ramach studiów podyplomowych, stąd proponowana zmiana lepiej oddaje treść zagadnień zawartych w tym temacie. Ponadto wycenę prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego ograniczono do ujęcia ogólnego, bowiem szczegółowe procedury wyceny nieruchomości będących przedmiotem tych praw są omawiane w kolejnych tematach minimów programowych.

Zagadnienia związane z „**Wyceną nieruchomości zurbanizowanych**” (pkt 7) zostały pogrupowane w celu zapewnienia większej przejrzystości zapisów. Jednocześnie zwiększono o 4 liczbę godzin dydaktycznych przeznaczonych na omówienie tych zagadnień, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom wykładowców na studiach podyplomowych, którzy wskazali, że obecny wymiar czasu jest niewystarczający do prezentacji tego tematu.

Tematykę związaną z „**Wyceną nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych**” (pkt 10) uzupełniono o metodykę wyceny dla potrzeb ustalania odszkodowań za ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania oraz innych stref specjalnych w związku z ochroną środowiska, metodykę wyceny dla celów sądowych, w tym z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego, a także o wycenę na potrzeby zobowiązań podatkowych. Zagadnienia te nie były dotychczas objęte

wymogami programowymi; z uwagi jednak na ich rosnące znaczenie, w szczególności w zakresie wyceny nieruchomości dla ustalania odszkodowań za ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, przyswojenie tych zagadnień przez słuchaczy studiów podyplomowych jest istotne. Z uwagi na rozszerzenie zakresu merytorycznego liczba godzin przewidzianych na omówienie tematyki wyceny nieruchomości dla celów specjalnych została zwiększona o 4 godziny dydaktyczne (z 22 do 26 godzin).

„Podstawy wyceny przedsiębiorstw” (pkt 12) wyodrębniono do oddzielnego punktu. Dotychczas tematyka ta była omawiana w ramach „Wprowadzenia do problematyki wyceny nieruchomości”. Wycena przedsiębiorstw zasadniczo różni się jednak od „klasycznej” wyceny nieruchomości, dlatego nie przystaje do ww. tematu. Mając zatem na uwadze specyfikę tego zagadnienia uznano za zasadne przeniesienie go do odrębnego punktu. Na omówienie tego tematu przewidziano 2 godziny dydaktyczne.

Pkt 13 „Wycena masowa” otrzymał nowe brzmienie **„Podstawy powszechnej taksacji nieruchomości”**, jako trafniej przedstawiające tematykę poruszaną w tym punkcie.

Zmiana **programu ogólnego** minimalnych wymogów programowych stanowi konsekwencję zmian zaproponowanych w programie szczegółowych.

Przepis § 2 projektu ma na celu zagwarantowanie uczestnikom studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia ukończenia tych studiów według dotychczas obowiązujących minimalnych wymogów programowych. Jednocześnie podmioty prowadzące studia podyplomowe będą miały możliwość dostosowania programów planowanych edycji studiów do nowych wymogów.

Zgodnie z przepisem § 3 projektu, nowelizacja rozporządzenia wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743). Projektowane regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.

Nazwa projektu Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Sekretarz Stanu Piotr Uściński Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Edyta Lubaszewska, Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami e-mail: Edyta.Lubaszewska@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 33 Ewa Galczak, Naczelnik Wydziału Wyceny i Rynku Nieruchomości Departament Gospodarki Nieruchomościami, e-mail: Ewa.Galczak@mrit.gov.pl tel.: 22 323 40 41	Data sporządzenia 26.07.2022 Źródło: Upoważnienie ustawowe – art. 196 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) Nr w wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii: 51
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Minimum programowe dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 826). Przedmiotowe rozporządzenie obowiązuje od dnia 25 czerwca 2014 roku i od tego czasu nie było zmieniane.

Od 2014 roku, tj. w okresie obowiązywania obecnego minimum programowego, nastąpiły jednak liczne zmiany przepisów prawa w tematyce objętej ich zakresem. W celu zapewnienia jak najwyższej jakości kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych konieczna jest zatem implementacja nowych regulacji do minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Istotne jest bowiem zapewnienie odpowiedniego teoretycznego przygotowania absolwentów tych studiów do prawidłowego i rzetelnego wykonywania w przyszłości działalności związanej z wyceną nieruchomości.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Przewiduje się **nowelizację rozporządzenia**, w którym określone zostały minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, w tym czas trwania tych studiów, program ogólny i program szczegółowy studiów podyplomowych. Z uwagi na charakter proponowanych zmian **nie jest możliwe zastosowanie innych środków interwencji niż podjęcie działań legislacyjnych**.

Zaproponowane w minimalnych wymogach programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości zmiany obejmują przede wszystkim:

- 1) pogłębienie edukacji w obszarze procedur wyceny nieruchomości (zwiększenie liczby godzin dydaktycznych, podczas których prezentowana jest wiedza o procedurach i warsztacie pracy rzeczoznawców majątkowych);
- 2) uzupełnienie minimów o metodykę wyceny w obszarach, które dotychczas nie były objęte programem, m.in.:
 - wycena nieruchomości dla potrzeb ustalania odszkodowań za ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania oraz innych stref specjalnych w związku z ochroną środowiska,
 - wycena nieruchomości wywłaszczanych na potrzeby realizacji inwestycji drogowych,
 - wycena na potrzeby zobowiązań podatkowych;
- 3) rozszerzenie programu o nowe, istotne z punktu widzenia pracy rzeczoznawców majątkowych zagadnienia związane m.in. z:
 - przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - nabywaniem nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych,
 - współczesnymi systemami geoinformacyjnymi (np. Geoportal) jako cennym źródłem danych o nieruchomościach przy obecnym postępie w cyfryzacji rejestrów publicznych;
- 4) dostosowanie wymogów programowych do aktualnego stanu prawnego;
- 5) rezygnację z niektórych zagadnień, które w praktyce wykonywania zawodu mają niską przydatność (zrezygnowano m.in. z ujmowania w minimach zagadnień z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego).

Ponadto usystematyzowano i pogrupowano pewne zagadnienia dla poprawy ich czytelności

Celem zmian jest **zapewnienie odpowiedniego teoretycznego przygotowania** absolwentów studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości do prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności związanej z wyceną nieruchomości. W efekcie wprowadzenia proponowanych zmian **podniesiony zostanie poziom kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych**.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Kraje indywidualnie określają wymogi kwalifikacyjne, jakie powinny być spełnione przez kandydatów, niezbędne do wykonywania zawodów regulowanych mając na uwadze obowiązujące w tych krajach regulacje prawne i praktykę wykonywania tych zawodów.

W tym kontekście należy mieć na uwadze, że zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest zawodem regulowanym we wszystkich krajach, a tam, gdzie istnieją regulacje określające ramy funkcjonowania tego zawodu, istnieją między nimi różnice. W niektórych krajach uprawnienia zawodowe nadaje organ państwowy, w innych jest to domeną stowarzyszeń branżowych.

Dla przykładu można wskazać, że:

- w **Niemczech** dostęp do zawodu rzeczoznawców nieruchomości nie jest regulowany, istnieje jednak certyfikacja zgodnie z normami jakościowymi oraz krajowa procedura publicznego mianowania i zaprzysiężenia przez izby przemysłowo-handlowe lub izby architektoniczne;
- w **Austrii**, co do zasady, nie jest wymagana licencja do dokonywania wyceny nieruchomości, ale w praktyce podmioty zainteresowane wyceną preferują jej przygotowywanie przez przysięgłego eksperta sądowego posiadającego odpowiedni certyfikat. W postępowaniach sądowych wycen mogą bowiem dokonywać wyłącznie biegli zrzeszeni w Stowarzyszeniu Przysięgłych Ekspertów Sądowych. Każdy z nich specjalizuje się w wycenie określonych rodzajów nieruchomości, zatem wymagania co do posiadanych kwalifikacji różnią się w zależności od specjalizacji;
- posiadanie licencji rzeczoznawcy majątkowego nie jest obowiązkowe w **Szwecji**, jednak w wielu sytuacjach rzeczoznawca licencjonowany jest traktowany jako osoba zaufania publicznego, mająca wysokie kompetencje. Poziom wykształcenia, jakim powinny legitymować się osoby dokonujące wyceny, to co najmniej 3 lata studiów uniwersyteckich. Jednakże jeżeli wycena dotyczy niewielkich nieruchomości (domów), mogą jej dokonywać studenci wydziału budownictwa nawet przed ukończeniem trzeciego roku studiów. Uprawnienia do wyceny nadaje natomiast organizacja pozarządowa Szwedzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości. Jest to jednak samoregulacja przez branżę. Aby zostać uprawnionym rzeczoznawcą majątkowym, w zależności od rodzaju uprawnień, wymagany jest tytuł zawodowy magister lub licencjat z ekonomii nieruchomości, prawa nieruchomości lub technologii budownictwa. Poza tym wymagane są przynajmniej trzy lata poświadczonej praktyki w przypadku posiadania tytułu magistra, lub co najmniej pięć lat praktyki w wycenie w przypadku licencjatu, odbywanej pod nadzorem uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Jak przedstawiono, podejście do regulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego różni się w poszczególnych krajach. Co za tym idzie również wymogi kwalifikacyjne wobec osób zainteresowanych dokonywaniem wycen nieruchomości, jeżeli w ogóle są one wymagane, to również kwestia indywidualna, uwzględniająca specyfikę uregulowań danego kraju. O ile zatem możliwe jest zobrazowanie ogólnych zasad regulacji zawodu w wybranych krajach, o tyle brak jest możliwości przedstawienia szczegółowych informacji na temat programów kształcenia oraz szczegółowego zakresu tematycznego tego kształcenia obowiązujących w poszczególnych państwach.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Podmioty oferujące studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości	około 40 podmiotów	dane własne; nie istnieje rejestr podmiotów oferujących studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości	- konieczność dostosowania programów studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości do nowych wymogów, przewidziano jednak możliwość dokończenia studiów podyplomowych, które zostały rozpoczęte przed dniem wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia według dotychczas obowiązujących minimalnych wymogów

Kandydaci na rzeczoznawców majątkowych	ok. 700 osób rocznie	Ministerstwo Rozwoju i Technologii - na podstawie średniej liczby osób przystępujących rocznie do postępowania kwalifikacyjnego w zakresie szacowania nieruchomości	programowych - poprawa jakości kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych - lepsze przygotowanie teoretyczne do wykonywania działalności związanej z wyceną nieruchomości
--	----------------------	---	---

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r. poz. 348) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie skierowany do następujących podmiotów:

- 1) Akademia Nauk Stosowanych w Łomży;
- 2) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
- 3) Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
- 4) Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
- 5) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 6) Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych;
- 7) Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 8) Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 9) Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- 10) Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 11) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
- 12) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 13) Państwowa Komisja Kwalifikacyjna;
- 14) Komitet Polityki Naukowej;
- 15) Konferencja Rektorów Uniwersytetów Polskich;
- 16) Narodowe Centrum Nauki;
- 17) Polska Komisja Akredytacyjna;
- 18) Rada Szkolnictwa Wyższego i Nauki Związku Nauczycielstwa Polskiego;
- 19) Kujawska Szkoła Wyższa we Włocławku;
- 20) Małopolska Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Tarnowie;
- 21) Podkarpacka Szkoła Wyższa im. bł. ks. Władysława Findysza w Jaśle;
- 22) Politechnika Białostocka;
- 23) Politechnika Gdańska;
- 24) Politechnika Świętokrzyska;
- 25) Politechnika Warszawska;
- 26) Szkoła Główna Handlowa w Warszawie;
- 27) Uczelnia Lingwistyczno-Techniczna w Przasnyszu;
- 28) Uczelnia Lingwistyczno-Techniczna w Przasnyszu - filia w Świeciu;
- 29) Uczelnia Łazarskiego w Warszawie;
- 30) Uniwersytet Gdański;
- 31) Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu;
- 32) Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu;
- 33) Uniwersytet Łódzki;
- 34) Uniwersytet Opolski;
- 35) Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu;
- 36) Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie;
- 37) Warszawska Szkoła Zarządzania - Szkoła Wyższa w Warszawie;
- 38) Wojskowa Akademia Techniczna im. Jarosława Dąbrowskiego;
- 39) Wszechnica Polska Akademia Nauk Stosowanych w Warszawie;
- 40) Wyższa Szkoła Bankowa w Bydgoszczy;
- 41) Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku;
- 42) Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku – Wydział Ekonomii i Zarządzania w Gdyni;
- 43) Wyższa Szkoła Bankowa w Łodzi;
- 44) Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu;
- 45) Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu – Wydział Zamiejscowy w Chorzowie;

- 46) Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu – Wydział Ekonomiczny w Szczecinie;
- 47) Wyższa Szkoła Bankowa w Toruniu;
- 48) Wyższa Szkoła Bankowa w Warszawie;
- 49) Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu – Wydział Ekonomiczny w Opolu;
- 50) Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu;
- 51) Wyższa Szkoła Ekonomii i Innowacji w Lublinie;
- 52) Wyższa Szkoła Inżynieryjno-Ekonomiczna w Rzeszowie;
- 53) Wyższa Szkoła Nauk o Zdrowiu w Bydgoszczy;
- 54) Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Administracji w Lublinie;
- 55) Wyższa Szkoła Zarządzania i Przedsiębiorczości w Wałbrzychu.

Przewiduje się skierowanie projektu do konsultacji publicznych na okres 21 dni.

Planowany termin konsultacji publicznych: III kwartał 2022 r.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Nie dotyczy.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, a tym samym nie spowoduje zmniejszenia dochodów lub zwiększenia wydatków budżetu państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub pozostałych jednostek sektora finansów publicznych. Wdrożenie nowych wymogów nie spowoduje również dodatkowych kosztów dla podmiotów oferujących studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							

Niemierzalne	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw, obywatele	Celem projektowanych zmian jest zapewnienie odpowiedniego teoretycznego przygotowania absolwentów studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości do prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności związanej z wyceną nieruchomości. Wprowadzenie proponowanej regulacji może zatem wpłynąć pozytywnie na konkurencyjność gospodarki oraz przedsiębiorczość obywateli poprzez zwiększenie poziomu kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych. Ponadto wdrożenie przedmiotowych zmian może w dłuższej perspektywie spowodować zwiększenie atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości jako obszaru obsługiwanego przez profesjonalistów posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe.
--------------	---	---

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☒ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

☐ tak
☐ nie
☒ nie dotyczy

☐ zmniejszenie liczby dokumentów
☐ zmniejszenie liczby procedur
☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy
☐ inne: ...

☐ zwiększenie liczby dokumentów
☐ zwiększenie liczby procedur
☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
☐ inne: ...

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.

☐ tak
☐ nie
☒ nie dotyczy

Komentarz:

Wejście w życie regulacji nie narzuci nowych obciążeń regulacyjnych, gdyż obowiązek spełnienia minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości przez podmioty świadczące usługi edukacyjne istnieje już obecnie.

9. Wpływ na rynek pracy

Rzeczoznawca majątkowy odgrywa szczególną rolę w całym systemie gospodarczym. Wyceny nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych mają ogromne znaczenie dla zainteresowanych stron. Rozstrzygają o ich majątku, a w niektórych przypadkach o odpowiedzialności karnej osób fizycznych. Opinie o wartości nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych stanowią m.in. podstawę do ustalenia poziomu zobowiązań pomiędzy stronami transakcji, wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych, jak również ustalenia wysokości odszkodowań i niektórych opłat.

Jest to więc profesja polegająca na wykonywaniu zadań o szczególnym charakterze nie tylko z punktu widzenia zadań publicznych i dbałości o realizację interesu publicznego, ale także z uwagi na zapewnienie poczucia bezpieczeństwa ekonomicznego obywateli. W interesie ekonomicznym państwa leży zatem, by wyceny nieruchomości były rzetelne i wiarygodne.

Poprawa jakości kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych przyczyni się do podniesienia kwalifikacji oraz profesjonalizmu tej grupy zawodowej, co w konsekwencji powinno przełożyć się na wyższą jakość oferowanych usług z zakresu wyceny nieruchomości.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne
☐ sytuacja i rozwój regionalny
☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe

☐ demografia
☐ mienie państwowe
☐ inne:

☐ informatyzacja
☐ zdrowie

Omówienie wpływu	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na pozostałe obszary.
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
Planuje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
Z uwagi na fakt, iż wejście w życie regulacji nie narzuci nowych obciążeń regulacyjnych, gdyż obowiązek spełnienia minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości przez podmioty świadczące usługi edukacyjne istnieje już obecnie i służy nabywaniu przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych wysokich kwalifikacji zawodowych, nie zachodzi konieczność ewaluacji efektów projektu.	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	