

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Ewa Galczak – Zastępca Dyrektora w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii ewa.galczak@mrit.gov.pl, tel. 22 323 40 33	Data sporządzenia 8.12.2025 r. Źródło: Upoważnienie ustawowe Nr w wykazie prac legislacyjnych 38
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W wyniku nowelizacji *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn .zm.) dokonanej *ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1077), zmieniono przepisy dotyczące świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, określając nową formę świadectwa, którą będzie spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna, jak również skatalogowano dane, które powinny być umieszczone na tym dokumencie. Przewidziano również, że świadectwo zostanie udostępnione w aplikacji mobilnej mObywatel. Zmiana przepisów wynika z potrzeby zapewnienia zgodności regulacji zawartych w *ustawie o gospodarce nieruchomościami z ustawą z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1669, z późn. zm.), w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych.

Zgodnie z § 3 pkt 18 *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości stanowi dokument publiczny trzeciej kategorii. Szczegółowy wzór świadectwa, w tym jego forma graficzna, określony jest w załączniku nr 2 do *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości* (Dz. U. z 2025 r. poz. 88).

W związku ze zmianą przepisów ustawowych dotyczących świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, konieczne jest znówelizowanie rozporządzenia celem określenia wzoru świadectwa, zgodnego z nowymi przepisami ustawowymi.

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

Główną zmianą zaproponowaną w projekcie jest określenie nowego wzoru świadectwa, który znajduje się w załączniku nr 2 do *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości*. Wzór został zaprojektowany zgodnie z rekomendacjami Komisji do spraw dokumentów publicznych działającej przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji. Rezygnuje się z dwóch form świadectwa na rzecz jednej, która będzie zabezpieczona przed fałszerstwem.

W projekcie zawarto również propozycję wizualizacji świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości na ekranie urządzenia mobilnego. Udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel nastąpi z dniem określonym w odrębnym komunikacie wydanym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji, po wdrożeniu odpowiednich rozwiązań technicznych umożliwiających uruchomienie tej funkcjonalności. Niemniej jednak w celu przygotowania odpowiedniego otoczenia prawnego dla tych działań zachodzi potrzeba wcześniejszego opracowania na gruncie przepisów prawa wizualizacji świadectwa w aplikacji mObywatel.

Jednocześnie biorąc pod uwagę, że jednym z elementów świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości jest fotografia z wizerunkiem rzeczoznawcy majątkowego, a w przepisach rangi ustawowej przesądza, że w przypadku obywateli posiadających obywatelstwo polskie fotografia będzie pobierana z Rejestru Dowodów Osobistych, zaistniała konieczność określenia w projekcie norm wskazujących sposób dostarczania fotografii

przez rzeczoznawców majątkowych, którzy nie posiadają obywatelstwa polskiego. W odniesieniu do tych osób fotografia będzie dołączana do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Uszczegółowiono także sposób postępowania przy wydawaniu świadectw, w szczególności w zakresie wymiany dokumentów wydawanych według dotychczas obowiązujących wzorów na nowe, w tym wprowadzono odpłatność za wydanie nowego dokumentu, bądź jego duplikatu.

Proponuje się również uchylenie § 43 *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień*, który w szczegółowy sposób reguluje kwestie związane z ogłaszaniem wyciągów z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ich publikacją na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra. Powyższe wynika z faktu, że *ustawą z dnia 7 października 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2185) dokonano zmiany brzmienia art. 193 ust. 10 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* regulującego przedmiotowe kwestie na poziomie ustawowym. Przywołany przepis w obecnym brzmieniu kompleksowo reguluje kwestie publikacji wyciągów z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Tym samym regulację zawartą w § 43 *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień* należy uznać za zbędną.

Pozostałe zmiany mają charakter redakcyjny oraz dostosowujący i wynikają z faktu rezygnacji z dwóch form (wzorów) świadectwa.

Planowane narzędzie interwencji: przewiduje się nowelizację rozporządzenia *Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości* (Dz. U. z 2025 r. poz. 88)

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegislacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów w rozporządzeniu.

Oczekiwany efekt: wdrożenie nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełniającego wymogi dotyczące minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych celem zapewnienia zgodności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Projekt dotyczy prawa wewnętrznego. Brak danych o podobnych problemach w innych krajach OECD/EU.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Rzeczoznawcy majątkowi	8 671	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (stan na dzień 14.11.2025 r.)	- zwiększenie pewności obrotu przez wdrożenie zabezpieczeń przed fałszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy, - usprawnienie w posługiwaniu się świadectwem nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa	1	-	- wydawanie świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości według nowego wzoru, - konieczność wdrożenia odpowiednich rozwiązań technicznych umożliwiających udostępnienie świadectwa w aplikacji mobilnej mObywatel
Minister właściwy do spraw informatyzacji	1	-	Konieczność wdrożenia odpowiednich rozwiązań technicznych umożliwiających udostępnienie świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel
Osoby fizyczne, przedsiębiorcy, organy administracji publicznej, sądy, banki, instytucje	brak możliwości oszacowania	-	- poprawa bezpieczeństwa obrotu gospodarczego z uwagi na ograniczenie ryzyka posługiwania się sfałszowanym świadectwem

finansowe oraz inne podmioty korzystające z usług rzeczoznawcy majątkowego			
--	--	--	--

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 2025 r. poz. 677) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.), projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt nie był przedmiotem prekonsultacji.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie skierowany do następujących podmiotów:

- 1) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
- 2) Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami;
- 3) Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
- 4) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 5) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
- 6) Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 7) Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 8) Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- 9) Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 10) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 11) Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej – Polska Rada Przedsiębiorców;
- 12) Konfederacja „Lewiatan”;
- 13) Związek Rzemiosła Polskiego;
- 14) Związek Pracodawców Business Centre Club;
- 15) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
- 16) Federacja Przedsiębiorców Polskich;
- 17) Polskie Towarzystwo Gospodarcze;
- 18) Związek Banków Polskich.

Przewiduje się skierowanie projektu do konsultacji publicznych na okres 10 dni.

Projekt zostanie również skierowany do zaopiniowania przez Radę Dialogu Społecznego oraz Urząd Ochrony Danych Osobowych.

Projekt nie zostanie przekazany do zaopiniowania do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, gdyż nie dotyczy spraw związanych z samorządem terytorialnym, o których mowa w ustawie z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 949).

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

[illegible]

Świadectwa będą wytwarzane i personalizowane przez firmę zewnętrzną. W związku z powyższym należy doliczyć również koszty przesłania spersonalizowanych dokumentów do ministerstwa. Zakłada się 12 przesyłek w ciągu roku, co przy szacowanym kwocie 18,45 zł za jedną przesyłkę, daje kwotę 221,40 zł/rocznie.

Tym samym w pierwszym roku koszt związany z wdrożeniem nowego wzoru świadectwa wyniesie 135 080,40 zł (w zaokrągleniu 135 080 zł).

Rodzaj wydatku w pierwszym roku	Szacowany koszt
wytworzenie pustych blankietów świadectwa (1520 szt.)	98 648,00 zł
personalizacja świadectw (760 szt.)	18 696,00 zł
koszty przesyłek od wytwórcy dokumentów	221,40 zł
wdrożenie funkcjonalności w systemie teleinformatycznym	17 515,00 zł
ŁĄCZNE WYDATKI W 1. ROKU	135 080,40 zł (w zaokrągleniu 135 080 zł)

Należy mieć jednak na uwadze, że koszty związane z wytwarzaniem i personalizacją świadectw nadania uprawnień zawodowych będą ponoszone przez rzeczoznawców majątkowych. Koszt wytworzenia świadectwa dla osoby, która zakończy postępowanie kwalifikacyjne wynikiem pozytywnym zostanie pokryty z opłaty egzaminacyjnej wniesionej przez tą osobę przy składaniu wniosku o ubieganie się o nadanie uprawnień zawodowych. W pozostałych przypadkach rzeczoznawca majątkowy wnioskujący o wydanie nowego świadectwa bądź duplikatu tego dokumentu, albo wnioskujący o wymianę świadectwa na zgodne z nowym wzorem będzie wносił opłatę za wydanie tego dokumentu w wysokości 90 zł.

W kolejnych latach, tj. po prognozowanym zakończeniu procesu wymiany świadectw wydanych według dotychczasowych wzorów na nowe roczne dochody z tytułu personalizacji tych dokumentów będą oscylowały na poziomie 23 400,00 zł.

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	<i>Łącznie (0-10)</i>
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2025 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	0	0,0684	0,0684	0,0684	0,0684	0,0234	0,459
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Poprawa bezpieczeństwa obrotu gospodarczego z uwagi na ograniczenie ryzyka posługiwania się sfałszowanym świadectwem.						

	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Poprawa bezpieczeństwa obrotu gospodarczego z uwagi na ograniczenie ryzyka posługiwania się sfałszowanym świadectwem.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	Poprawa bezpieczeństwa obrotu gospodarczego z uwagi na ograniczenie ryzyka posługiwania się sfałszowanym świadectwem.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Założenia do oszacowania w ujęciu pieniężnym wpływu projektowanego rozporządzenia na obywateli, tj. osoby fizyczne posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostały przedstawione w pkt 6 OSR.

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: ułatwienie w posługiwaniu się świadectwem z uwagi na docelowe udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mObywatel i umożliwienie posługiwania się wersją cyfrową w celu uwierzytelniania

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

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.

☒ tak
☐ nie
☐ nie dotyczy

Komentarz: Docelowo przewidziano możliwość posługiwania się świadectwem nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości z wykorzystaniem aplikacji mObywatel.

9. Wpływ na rynek pracy

Projekt nie będzie miał wpływu na wzrost lub spadek zatrudnienia.

10. Wpływ na pozostałe obszary

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

☐ demografia
☐ mienie państwowe
☐ inne:

☒ informatyzacja
☐ zdrowie

Omówienie wpływu

Wpływ na informatyzację: Udostępnienie świadectwa w aplikacji mObywatel i umożliwienie posługiwania się wersją cyfrową tego dokumentu w celu uwierzytelniania.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Z uwagi na specyfikę regulacji objętych projektowanym rozporządzeniem nie przewiduje się ewaluacji efektów projektu.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak