



pieczęć organizatora praktyki
zawodowej

NUMER
z rejestru wydanych dzienników
praktyki zawodowej
6548-PFSRM

DZIENNIK PRAKTYKI ZAWODOWEJ

JAN KOWALSKI

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

I. Dane kandydata:

1. Kowalski
nazwisko
2. Jan, Tomasz
imię lub imiona
3. Tadeusz, Magdalena
imiona rodziców
4. 20 kwietnia 1990 r.
data urodzenia
5. 90042012345
numer PESEL albo seria i numer dokumentu potwierdzającego
tożsamość
6. wyższe
wyształcenie
7. ZUT, Gospodarka Nieruchomościami w spec. Wycena Nieruchomości
.....
wyształcenie kierunkowe
(nazwa organizatora studiów podyplomowych lub organizatora studiów, w przypadku osób, o których mowa w art. 177 ust. 2¹⁾, data rozpoczęcia)
8. ul. Słoneczna 1/14, 70-125 Szczecin
adres zamieszkania

II. Imię i nazwisko osoby uprawnionej oraz numer uprawnień zawodowych²⁾:

.....
..... Tomasz Nowak – upr. nr 1234
.....
.....
.....



III. Nazwa organizatora oraz dane (nazwa, siedziba) prowadzącego praktykę, a także imię i nazwisko osoby uprawnionej oraz numer uprawnień zawodowych³⁾:

..... Wycena Nieruchomości
..... Tomasz Nowak
..... ul. Zielona 22/5, 72 – 440 Szczecin
..... Tomasz Nowak – upr. nr 1234
..... ul. Zielona 22/5, 72-440 Szczecin
..... NIP 125-25-48-85, tel. 91 854 84 84

**POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50/430
tel./fax (022) 627-07-17, fax 627-07-79



**WYCENA NIERUCHOMOŚCI
TOMASZ NOWAK
ul. Zielona 22/5, 72-440 Szczecin
NIP 125-25-48-85, tel. 91 854 84 84**

IV. Miejsce i data wydania dziennika praktyki zawodowej:

.... Szczecin, dnia 01 września 2017 r.

**STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE**
70-100 Szczecin, ul. Turkusowa 10/237
tel./fax (091) 458-02-13, fax 458-03-87



Robert Przykładowy
Pełnomocnik PFRSM
ds. praktyk zawodowych

1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).
2) Wypełnia się, gdy prowadzącym praktykę zawodową jest osoba uprawniona.
3) Wypełnia się, gdy prowadzącym praktykę zawodową jest przedsiębiorca, organizacja zawodowa, izba gospodarcza lub uczelnia.

LP. 1	CZYNNOŚCI KANDYDATA 2	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI 3	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ* 4
1	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO ** NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM, METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI	08.09.2017r. ÷ 28.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
1	Przyjęcie tematu oraz omówienie podejścia, metody wyceny, zakresu i celu wyceny oraz niezbędnych danych źródłowych do wyceny nieruchomości.	08.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
2	Analiza uwarunkowań prawnych, podstaw metodycznych oraz literatury przedmiotu w zakresie określania wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	11.09.2017r. ÷ 13.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
3	Dokonanie oględzin wycenianej nieruchomości oraz jej otoczenia. Ustalenie stanu nieruchomości.	14.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
4	Uzyskanie danych transakcyjnych oraz utworzenie bazy danych o nieruchomościach podobnych do nieruchomości wycenianej.	18.09.2017r. ÷ 21.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
5	Analiza rynku lokalnego w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, trendu zmiany cen, cech rynkowych oraz ich wag.	22.09.2017r. ÷ 26.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
6	Określenie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	27.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 
7	Sporządzanie operatu szacunkowego wraz z dołączeniem do niego załączników.	28.09.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM 

* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

** Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

LP. 1	CZYNNOŚCI KANDYDATA 2	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI 3	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ* 4
2	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO** BUDYNEK W PODEJŚCIU KOSZTOWYM	03.10.2017r. ÷ 31.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM XX-XX MIEJSCOWOŚĆ UL. XIX TEL. XX XXX-XX-XX (XXXX) UPRAWNIENIA NR XXXX
1	Przyjęcie tematu oraz omówienie podejścia, metody wyceny, zakresu i celu wyceny oraz niezbędnych danych źródłowych do wyceny nieruchomości.	03.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa i NAZWISKO RzM XX-XXX MIEJSCOWOŚĆ UL. XIX (XXXX)
2	Analiza uwarunkowań prawnych, podstaw metodycznych oraz literatury przedmiotu w zakresie określania wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	04.10.2017r. ÷ 09.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
3	Dokonanie oględzin wycenianej nieruchomości oraz jej otoczenia. Ustalenie stanu nieruchomości.	10.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
4	Uzyskanie danych dotyczących kosztów robót i materiałów budowlanych na rynku lokalnym.	12.10.2017r. ÷ 16.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
5	Analiza lokalnego rynku budowlanego w szczególności w zakresie kosztów usług i materiałów budowlanych. Analiza katalogów zawierających normatywy do wyceny budynków i budowli.	17.10.2017r. ÷ 20.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
6	Określenie wartości przedmiotu wyceny.	23.10.2017r. ÷ 26.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
7	Sporządzanie operatu szacunkowego wraz z dołączeniem do niego załączników.	31.10.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM



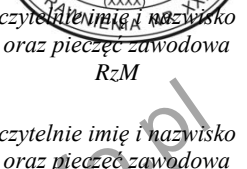
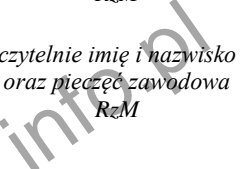
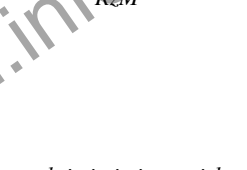

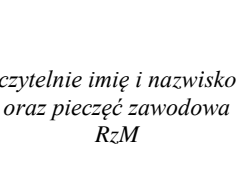
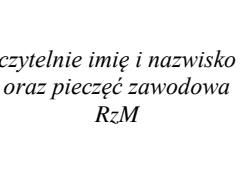
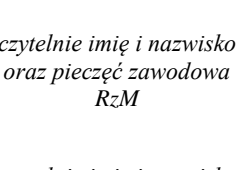
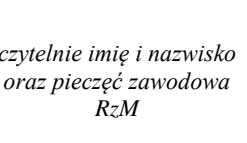
* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

** Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

LP. 1	CZYNNOŚCI KANDYDATA 2	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI 3	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ* 4
3	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO ** NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM, METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	06.11.2017r. ÷ 15.12.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
1	Lustracja wycenianej nieruchomości. Wykonanie dokumentacji fotograficznej.	06.11.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
2	Pozyskanie dokumentów źródłowych.	07.11.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
3	Sprawdzenie przeznaczenia nieruchomości.	08.11.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
4	Pozyskanie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.	09.11.2017r. ÷ 16.11.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
5	Badanie/analiza lokalnego rynku nieruchomości.	17.11.2017r. ÷ 28.11.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
6	Badanie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.	29.11.2017r. ÷ 05.12.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
7	Sporządzanie operatu szacunkowego.	11.12.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
8	Ostateczna redakcja, wydruk oraz oprawa operatu szacunkowego.	15.12.2017r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX

* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

** Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

LP.	CZYNNOŚCI KANDYDATA	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ*
1	2	3	4
4	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO** NIERUCHOMOŚĆ ROLNA W CELU USTALENIA ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZENIE	04.01.2018r. ÷ 07.02.2018r.	
1	Zapoznanie się z zasadami i trybem sporządzania operatu szacunkowego. Zapoznanie się z wybranymi przepisami prawa i źródłami metodologicznymi. Omówienie celu i zakresu sporządzenia projektu operatu szacunkowego. Wybór nieruchomości do wyceny (dz. nr, obr. ewid., gm.).	04.01.2018r.	
2	Omówienie potrzeby zgromadzenia niezbędnych dokumentów.	05.01.2018r.	
3	Wizja lokalna nieruchomości w terenie z opisem i charakterystyką z uwzględnieniem lokalizacji, otoczenia oraz innych cech. Wykonanie dokumentacji fotograficznej.	09.01.2018r.	
4	Wizyta w Wydziale Sądu Rejonowego w Sporządzenie protokołu z badania treści księgi wieczystej. Wizyta w Urzędzie Gminy w - zapoznanie się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wizyta w Starostwie Powiatowym w - zapoznanie się z danymi ewidencyjnymi. Wizyty w Starostwach Powiatowych w, oraz - zapoznanie się z danymi transakcyjnymi (rejstry cen, akty notarialne).	10.01.2018r. ÷ 12.01.2018r.	
5	Oględziny nieruchomości wybranych do analizy. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.	15.01.2018r. ÷ 17.01.2018r.	
6	Dalsza analiza rynku. Przyjęcie metody szacowania, badania trendu zmiany cen. Określenie cech i wag rynkowych, w tym opis nieruchomości podobnych. Obliczenie współczynników korygujących. Praca nad projektem operatu szacunkowego.	18.01.2018r. ÷ 31.01.2018r.	
7	Kontynuacja pracy nad projektem operatu szacunkowego. Określenie wartości wycenianej nieruchomości. Uzasadnienie otrzymanego wyniku.	02.02.2018r.	
8	Sporządzenie projektu operatu szacunkowego. Omówienie i uzasadnienie wyników z prowadzącym praktykę.	05.02.2018r.	
9	Przygotowanie załączników, wydrukowanie i oddanie projektu operatu szacunkowego do sprawdzenia.	07.02.2018r.	

* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

** Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

LP. 1	CZYNNOŚCI KANDYDATA 2	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI 3	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ* 4
5	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO ** NIERUCHOMOŚĆ PRZYNOSZĄCA LUB MOGĄCA PRZYNOSIĆ DOCHÓD, W PODEJŚCIU DOCHODOWYM	15.02.2018r. ÷ 21.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM XX-XX MEJSCOWOŚĆ UL. XIX TEL. XX XXX-XX-XX (XXXX) UPRAWNIENIA NR XXXX
1	Wybór nieruchomości do wyceny. Spotkanie z opiekunem praktyki celem sprecyzowania podejścia, metody i techniki szacowania wartości nieruchomości.	15.02.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM XX-XXX MEJSCOWOŚĆ UL. XIX TEL. XX XXX-XX-XX (XXXX) UPRAWNIENIA NR XXXX
2	Zapoznanie się z wybranymi przepisami prawa, literaturą i metodyką sporządzania operatu szacunkowego.	16.02.2018r. ÷ 19.02.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
3	Badanie treści księgi wieczystej. Sporządzenie protokołu badania księgi wieczystej.	21.02.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
4	Wizja lokalna na nieruchomości. Sporządzenie dokumentacji opisowej i fotograficznej z uwzględnieniem jej lokalizacji, położenia, stanu technicznego budynku i standardu wykończenia lokalu.	23.02.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
5	Przeprowadzenie badania rynku lokalnego w segmencie lokali użytkowych na terenie – wizyta u pośredników i zarządców nieruchomości, spotkania z właścicielami nieruchomości celem pozyskania danych o stawkach czynszów najmu za podobne lokale użytkowe.	26.02.2018r. ÷ 05.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
6	Zapoznanie się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	06.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
7	Badanie stawek czynszów, trendu zmiany stawek czynszów w czasie, określenie istotnych cech rynkowych oraz ich wag.	08.03.2018r. ÷ 12.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
8	Określenie wartości rynkowej miesięcznej stawki czynszu najmu dla przedmiotowego lokalu użytkowego, obliczenie dochodu operacyjnego netto, określenie stopy kapitalizacji.	14.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
9	Oględziny lokali użytkowych, których czynsze najmu przyjęto do porównań.	15.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
10	Określenie wartości nieruchomości. Uzasadnienie i weryfikacja otrzymanego wyniku.	19.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
11	Spotkanie z prowadzącym praktykę zawodową celem przeanalizowania wykonanego projektu operatu oraz wprowadzenie poprawek.	20.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
12	Zatwierdzenie projektu operatu przez opiekuna praktyki. Wydruk operatu i załączników.	21.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM

* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

** Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

LP. 1	CZYNNOŚCI KANDYDATA 2	DATA WYKONYWANIA CZYNNOŚCI 3	PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ* 4
6	TEMAT PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO** NIERUCHOMOŚĆ JAKO PRZEDMIOT OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	28.03.2018r. ÷ 19.04.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM XX-XX MIEJSCOWOŚĆ UL. XX TEL. XX XXX-XX-XX (XXXX) UPRAWNIENIA NR XXXX
1	Wybór przedmiotu wyceny (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego).	28.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM XX-XXX MIEJSCOWOŚĆ UL. XX TEL. XX XXX-XX-XX (XXXX) UPRAWNIENIA NR XXXX
2	Wizyta w Spółdzielni Mieszkaniowej Opis stanu prawnego oraz stanu techniczno – użytkowego (rzut lokalu).	30.03.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM UPRAWNIENIA NR XXXX
3	Wizja lokalna. Sporządzenie opisu przedmiotu wyceny oraz dokumentacji fotograficznej.	05.04.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
4	Przegląd aktów notarialnych umów sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w siedzibach spółdzielni lokalnych na terenie rynku lokalnego. Utworzenie zbioru transakcji ograniczonym prawem rzeczowym.	09.04.2018r. ÷ 12.04.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
5	Określenie cech rynkowych oraz ich wag. Wybór podejścia i metody wyceny.	16.04.2018r. ÷ 17.04.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM
6	Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.	19.04.2018r.	czytelnie imię i nazwisko oraz pieczęć zawodowa RzM

* Czytelny podpis zawierający imię i nazwisko.

** Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia.

*

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

Nr projektu operatu	Temat projektu operatu szacunkowego	Cel wyceny	Podejście, metoda i technika	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
1.	nieruchomość lokalowa w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami	ustalenie ceny sprzedaży	podejście porównawcze, metoda porównywania parami	08.09.2017 r.	28.09.2017 r.
2.	budynek w podejściu kosztowym	ustalenie sumy ubezpieczenia	podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika wskaźnikowa	03.10.2017 r.	31.10.2017 r.
3.	nieruchomość zabudowana w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej	zabezpieczenie wiarytelności	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej	06.11.2017 r.	15.12.2017 r.

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

Nr projektu operatu	Temat projektu operatu szacunkowego	Cel wyceny	Podejście, metoda i technika	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
4.	nieruchomość rolna w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie	ustalenie odszkodowania za wywłaszczenie	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej	04.04.2018 r.	07.02.2018 r.
5.	nieruchomość przynosząca lub mogąca przynosić dochód, w podejściu dochodowym	ustalenie ceny sprzedaży	podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej	15.02.2018 r.	21.03.2018 r.
6.	nieruchomość jako przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego	ustalenie ceny sprzedaży	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej	28.03.2018 r.	19.04.2018 r.

POTWIERDZAM ZŁOŻENIE ...6... PROJEKTÓW OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Szczecin, dn. 10 maja 2018 r.

.....
miejsowość i data



WYCENA NIERUCHOMOŚCI
TOMASZ NOWAK
ul. Zielona 22/5, 72-440 Szczecin
NIP 125-25-48-85, tel. 91 854 84 84

Tomasz Nowak

.....
podpis i pieczęć prowadzącego praktykę zawodową



POTWIERDZAM ZREALIZOWANIE PROGRAMU PRAKTYKI ZAWODOWEJ

Szczecin, dn. 10 maja 2018 r.

.....
miejsowość i data



WYCENA NIERUCHOMOŚCI
TOMASZ NOWAK
ul. Zielona 22/5, 72-440 Szczecin
NIP 125-25-48-85, tel. 91 854 84 84

Tomasz Nowak

.....
podpis i pieczęć prowadzącego praktykę zawodową



POTWIERDZAM SPEŁNIENIE WARUNKÓW ODBYCIA PRAKTYKI ZAWODOWEJ

Szczecin, dn. 14 maja 2018 r.

.....
miejsowość i data

Robert Przykładowy

Pełnomocnik PFRSM
ds. praktyk zawodowych

.....
podpis i pieczęć organizatora praktyki zawodowej

STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w SZCZECINIE
70-100 Szczecin, ul. Turkuśowa 10/237
tel./fax (091) 458-02-13 fax 458-03-87



Dziennik zawiera ...10... stron.

Uwaga: Dziennik składa się z białej okładki i białych kartek, które są dwustronnie drukowane, o formacie strony A4 (210 mm x 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.

.....
pieczęć podłużna (firmowa)
prowadzącego praktykę zawodową

HARMONOGRAM PRAKTYKI ZAWODOWEJ W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Nowak

Rzeczoznawca majątkowy posiadający(a)
imię i nazwisko

1234

uprawnienia zawodowe nr

Harmonogram praktyki zawodowej¹ ustalony dla kandydata na rzeczoznawcę majątkowego

Jan Kowalski

Pana/Pani , zamieszkałego/ej
imię i nazwisko

ul. Słoneczna 1/14, 70 - 125 Szczecin

.....
ulica, nr budynku, nr lokalu, miejscowość, kod pocztowy, poczta

Lp.	Planowane czynności do wykonania* (samodzielne sporządzenie projektów operatów szacunkowych, w których określona zostaje wartość co najmniej sześciu rodzajów nieruchomości spośród niżej wymienionych)	Planowany okres wykonywanych czynności	
		data rozpoczęcia	data zakończenia
1	nieruchomość lokalowa, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami	08.09.2017 r.	28.09.2017 r.
2	nieruchomość zabudowana, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej	06.11.2017 r.	15.12.2017 r.
3	nieruchomość przynosząca lub mogąca przynosić dochód, w podejściu dochodowym	15.02.2018 r.	21.03.2018 r.
4	budynek lub budowla, w podejściu kosztowym	03.10.2017 r.	31.10.2017 r.
5	nieruchomość gruntowa w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	_____	_____
6	nieruchomość rolna lub leśna w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie	04.01.2018 r.	07.02.2018 r.
7	nieruchomość gruntowa w celu naliczenia opłaty adiacenckiej	_____	_____
8	nieruchomość jako przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego	28.03.2018 r.	19.04.2018 r.

* niepotrzebne skreślić

Tomasz Nowak



.....
pieczęć i podpis Rzeczoznawcy Majątkowego

Jan Kowalski

.....
czytelny podpis Kandydata

¹ zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

UWAGI OGÓLNE W ODNIESIENIU DO DOKONYWANIA WPISÓW W DZIENNIKU PRAKTYKI ZAWODOWEJ

1. Prowadzącym praktykę zawodową najczęściej jest przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (posiadający wpisane w CEIDG kod PKD 68.31.Z – pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; brak jest odrębnego kodu PKD dla rzeczoznawstwa majątkowego pomimo zgłaszanych postulatów środowiska zawodowego w tym zakresie). Osobą uprawnioną może być rzeczoznawca majątkowy, który wykonuje zawód w sposób nieprzerwany co najmniej 3 lata w okresie 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o wpis do bazy praktyk organizatora (PFSRM, PIRM). Choć rzeczoznawca formalnie nie musi przynależeć do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (stowarzyszenia) to jednakże praktyka wskazuje, że zgodnie z wymaganiami poszczególnych stowarzyszeń konieczna jest przynależność do jego struktur, aby możliwe było dokonanie wpisu rzeczoznawcy na listę prowadzących (co jest uzasadnione, gdyż trudno rekomendować osobę na taką odpowiedzialną funkcję, o której organizacja niewiele wie, jak również nie ma na nią formalnego wpływu (np. poprzez działalność Sądu Koleżeńskiego).
2. Co najmniej sześciomiesięczny czas trwania praktyki zawodowej określany jest na podstawie wpisów dokonywanych przez kandydata. Oznacza to, że datą rozpoczęcia praktyki nie jest data wydania dziennika praktyk przez organizatora (pełnomocnika ds. praktyk) lecz wpis kandydata przy pierwszym projekcie operatu szacunkowego (w podanym przykładzie 08 września 2017 r.). Analogicznie zakończenie praktyki utożsamiane jest z ostatnim wpisem kandydata przy szóstym projekcie operatu szacunkowego (w podanym przykładzie 19 kwietnia 2018 r.), nie zaś data potwierdzenia przez prowadzącego praktykę zrealizowania przez kandydata praktyki zawodowej – wpis na str. 10 dziennika (w podanym przykładzie 10 maja 2018 r.).

Zaleca się unikanie wpisów nie związanych ściśle z danym projektem operatów np. dokonanie wpisu wprowadzającego, odnoszącego się do praktyki jako takiej (np. zapoznanie się z zasadami praktyki zawodowej, podsumowanie odbytej praktyki zawodowej itp.) – z uwagi na ograniczenia przy dokonywaniu wpisów w internetowej bazie praktyk PFSRM, co powoduje konieczność dokonywania dodatkowych wyjaśnień, stanowiących załącznik do dziennika praktyk.
3. Czas trwania praktyki obejmujący okres co najmniej sześciu miesięcy oblicza się według zasad wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego tzn. termin liczony w miesiącach kończy się z upływem dnia, który odpowiada początkowemu dniowi terminu (a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było – to w ostatnim dniu tego miesiąca). Gwoli ostrożności oznacza to, że najlepiej aby praktyka rozpoczęta np. w dniu 4 września 2017 r. (pierwszy wpis kandydata) skończyła się nie wcześniej niż dnia 5 marca 2018 r. (ostatni wpis kandydata) – aby uniknąć ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych.
4. Od strony formalnoprawnej możliwe jest rozpoczęcie praktyki jeszcze w trakcie studiów podyplomowych (na podstawie zaświadczenia o statusie słuchacza studium podyplomowego) z obowiązkiem przedłożenia przed zakończeniem praktyki świadectwa ukończenia studium wraz z suplementem. Jednakże mając na uwadze, że kandydat winien sporządzać samodzielnie projekty operatów szacunkowych jest to sytuacja niepożądana przez prowadzących, bowiem trudno o taką samodzielność u osoby, która nie posiada ugruntowanej wiedzy teoretycznej w tym zakresie. Zgodnie z najczęściej realizowanym harmonogramem studiów podyplomowych zajęcia o charakterze kierunkowym (metodycznym) mają miejsce w II semestrze, zaś semestr I skoncentrowany jest na omówieniu zagadnień ogólnych (przepisy ogólne, zasady gospodarki nieruchomościami itd.).
5. Wybór tematów projektów dla praktyk rozpoczętych od dnia 21 listopada 2019 r. winien uwzględniać realizację wycen w każdym z trzech podejść (porównawczym, dochodowym, kosztowym), co de facto oznacza konieczność wyboru tematu nr 3 (nieruchomość przynosząca lub mogąca przynosić dochód, w podejściu dochodowym) oraz nr 4 (budynek lub budowla,

w podejściu kosztowym). Wysoką wątpliwość stanowi „przemycenie” np. podejścia kosztowego przy wycenie nieruchomości leśnej np. w zakresie określenia wartości drzewostanu (zgodnie z informacją uzyskaną na moment wejścia w życie obowiązujących uwarunkowań w tym zakresie z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami właściwego ministra - niedopuszczalne).

6. Tematy poszczególnych projektów operatów dla swojej czytelności powinny odpowiadać brzmieniu określone w rozporządzeniu wykonawczym (przy okazji określeniom z harmonogramu praktyki), nie ma bowiem konieczności indywidualizowania tytułów projektów oznaczeniem wycenianej nieruchomości.
7. Treść wpisów musi odnosić się do czynności kandydata nie zaś prowadzącego (np. weryfikacja poprawności sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego).
8. Kolejność realizowanych projektów nie musi odpowiadać kolejności w harmonogramie praktyki tj. przypisanym im liczbom porządkowym. Musi jednakże uwzględniać terminy realizacji określone w harmonogramie (bo to harmonogram stanowi podstawę wpisów w dzienniku praktyki zawodowej).
9. Choć nie ma formalnych przeciwwskazań, aby w tym samym okresie wykonywać czynności związane z dwoma projektami operatów to zaleca się aby daty wykonywania poszczególnych projektów następowały po sobie (dopuszczalne są wolne terminy pomiędzy zakończeniem jednego a rozpoczęciem kolejnego projektu operatu).
10. Najlepiej aby daty czynności rozpoczynających i kończących dany projekt nie wypadły w dzień wolny od pracy lecz w dni robocze.
11. Data pierwszej czynności nie może być wcześniejsza niż data wydania dziennika i sporządzenia harmonogramu praktyki, lecz musi odpowiadać dacie rozpoczęcia realizacji planowanych czynności z danym projektem operatu szacunkowego (w podanym przykładzie 08 września 2017 r.).
12. Data podpisania harmonogramu nie może być wcześniejsza niż data wydania dziennika praktyki zawodowej (bowiem po wydaniu dziennika praktyki zawodowej osoba zainteresowana uzyskuje dopiero status kandydata).
13. Daty z dziennika praktyki zawodowej muszą się pokrywać z datami zawartymi w projektach operatów szacunkowych (co do sporządzenia projektu operatu, daty wizji lokalnej, dat sporządzenia protokołów z badania KW, EGiB bądź uzyskanych dokumentów źródłowych, itd.).
14. Projekty operatów szacunkowych powinny zostać opieczetowane i podpisane na okładkach przez prowadzącego (przedsiębiorcę) i uprawnionego (rzeczoznawcę majątkowego) – co potwierdza ich akceptację w toku praktyki. Rzeczoznawcy majątkowi prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą występują de facto w podwójnej roli tj. jako prowadzący praktykę zawodową (przedsiębiorca) oraz jako osoba uprawniona (rzeczoznawca majątkowy).
15. Przy każdym wpisie kandydata musi zostać złożony czytelny podpis osoby uprawnionej tj. rzeczoznawcy majątkowego wraz z pieczęcią zawodową. Na stronie 10 dziennika również powinny zostać złożone czytelne podpisy oraz pieczęć przedsiębiorcy i pieczęć zawodowa rzeczoznawcy majątkowego. Choć obecnie zniesiony został formalny wymóg posiadania pieczęćki firmowej i pieczęci zawodowej jej umieszczenie zwiększa wiarygodność dokumentu.
16. Na stronie 1 dziennika wpisy pełnomocnika można również uzupełnić pieczęćkami i podpisami (w pkt II. Imię i nazwisko osoby uprawnionej oraz numer uprawnień zawodowych – pieczęć zawodowa rzeczoznawcy majątkowego oraz czytelny podpis – jeżeli praktykę prowadzi rzeczoznawca majątkowy wykonujący zawód na podstawie umowy o pracę/umowy cywilnoprawnej zaś w pkt III. Nazwa (pieczęćka) organizatora oraz dane (nazwa, siedziba) prowadzącego praktykę – pieczęćka firmowa przedsiębiorcy, a także imię i nazwisko osoby uprawnionej oraz numer uprawnień zawodowych – rzeczoznawcy majątkowego). Znakomitą większością przypadków stanowi sytuacja w której rzeczoznawca majątkowy występuje

w podwójnej roli (prowadzącego praktykę – przedsiębiorcy oraz osoby uprawnionej – rzeczoznawcy majątkowego).

17. Nie wolno zamazywać, korektorować, wywabiać tekstu wpisów w dzienniku. Dopuszczalne jest przekreślenie wpisu (przy zachowaniu jego czytelności) oraz naniesienie nowego – należy jednakże dodatkowo złożyć wyjaśnienie dokonanej zmiany na dodatkowej kartce, dołączanej do dziennika praktyki zawodowej. Omyłki pisarskie mogą być poprawiane analogicznie (przekreślenie wraz z naniesieniem obok prawidłowego tekstu z dodatkowym parafowaniem zmiany, lecz bez konieczności składania dodatkowych wyjaśnień). Z uwagi na niedookreślony charakter oczywistej omyłki pisarskiej oraz zmiany w dzienniku należy wystrzegać się dokonywania jakichkolwiek zmian. Poleca się wypełnianie dziennika na brudno (np. na jego kserokopii), następnie po weryfikacji przenoszenie wpisów do właściwego dziennika praktyk).
18. Organizator praktyki (pełnomocnik ds. praktyk zawodowych) dokonuje potwierdzenia spełnienia warunków odbycia praktyki zawodowej po uprzednim sprawdzeniu formalnych przesłanek (kompletu dokumentów, ich spójności np. w zakresie dat z projektów i harmonogramu/dziennika praktyk, sporządzenia projektów zgodnie z przepisami prawa np. w kontekście wyboru wszystkich z trzech podejść).
19. Termin pomiędzy ostatnią czynnością a potwierdzeniem złożenia oraz potwierdzeniem realizacji programu praktyki nie został określony albo potwierdzeniem spełnienia warunków odbycia praktyki przez organizatora (niekiedy stanowiąc znaczny okres wynikający np. z kwestii rozliczeń pomiędzy prowadzącym i kandydatem). Podobnie przedstawia się kwestia terminu przystąpienia do egzaminu zawodowego. Kandydat może przystąpić do postępowania kwalifikacyjnego w dogodnym dla siebie momencie (np. po upływie 2 lat). Projekty operatów nie mogą być aktualizowane/poprawiane (gdyż stanowiłoby to przerobienie dokumentu, a zatem przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów) na moment przystąpienia do egzaminu, jednakże należy przygotować się na omówienie zaistniałych zmian uwarunkowań prawnych (metodycznych) / popełnionych błędów przed Komisją Kwalifikacyjną.

www.wycena-nieruchomosci.pl