

# Wycena nieruchomości

STUDIA PODYPLOMOWE



## Program studiów

**9**

**290**

**17**

**2**

Liczba miesięcy nauki   Liczba godzin zajęć   Liczba zjazdów   Liczba semestrów

### Podstawy wiedzy z zakresu prawa (80 godz.)

#### ▪ Część ogólna prawa cywilnego (6 godz.)

- Podmioty prawa cywilnego
- Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- Przesłanki ważności czynności prawnych
- Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- Forma czynności prawnych
- Przedawnienie roszczeń

#### ▪ Podstawy prawa rzeczowego (10 godz.)

- Mienie jako kategoria prawa cywilnego
  - Pojęcie praw majątkowych
  - Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- Definicja nieruchomości
  - Rodzaje nieruchomości - nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
  - Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
  - Pojęcie części składowych nieruchomości
  - Pojęcie przynależności i pożytków
- Własność - pojęcie, ochrona, współwłasność
- Użytkowanie wieczyste - zakres i treść prawa użytkowania wieczystego
- Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem praw na nieruchomościach

#### ▪ Podstawy prawa zobowiązań (6 godz.)

- Ogólne zasady zawierania umów
  - Zasada swobody umów



- Tryb zawarcia umowy - oferta, aukcja, przetarg
- Niedozwolone postanowienia umowne
- Umowy obligacyjne o korzystanie z nieruchomości (najem, dzierżawa, leasing, timesharing)
- **Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)**
  - Zasady ogólne prawa administracyjnego
  - Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
  - Postępowanie administracyjne - organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
  - Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
  - Decyzje i postanowienia
  - Odwołania
  - Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
  - Wydawanie zaświadczeń
  - Postępowanie sądowoadministracyjne
  - Postępowanie egzekucyjne w administracji
- **Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)**
  - Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
    - Postępowanie wieczystoksięgowe
    - Treść ksiąg wieczystych
    - Zasady wieczystoksięgowe
    - Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
    - Odpisy z ksiąg wieczystych
  - Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastem nieruchomości a księgami wieczystymi
  - Akty notarialne oraz inne dokumenty będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego.
  - Pojęcie granicy nieruchomości gruntowej i pozyskiwanie danych o jej przebiegu w celu opisu przedmiotu wyceny.
  - Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
  - Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość
  - Mapy tematyczne
  - Inne źródła informacji o nieruchomościach



#### ▪ **Systemy geoinformacyjne (4 godz.)**

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

#### ▪ **Gospodarka przestrzenna (8 godz.)**

- System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
  - Rola i znaczenie planów miejscowych
  - Tryb uchwalania planów miejscowych
  - Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych
- Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
  - Decyzje o warunkach zabudowy
  - Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
- Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna
- Procedura wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej.

#### ▪ **Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)**

- Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- Pojęcie zasobów nieruchomości na gruncie przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344) oraz ustaw odrębnych regulujących zasady gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.
- Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
  - Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego
  - Zasada jawności obrotu nieruchomościami
  - Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości
  - Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej
  - Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat
  - Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości



- Pojęcie trwałego zarządu
- Prawo pierwokupu nieruchomości
- Podziały nieruchomości
- Scalenia i podziały nieruchomości
- Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty nieruchomości
- Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych
- Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w tym nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej.
- **Gospodarka mieszkaniowa (6 godz.)**
  - Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
    - Ochrona praw lokatorów
    - Społeczne budownictwo czynszowe
  - Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi
    - Odrębna własność lokali
    - Pojęcie nieruchomości wspólnej
    - Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu
  - Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w spółdzielniach mieszkaniowych
    - Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje
    - Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze
    - Spółdzielcze prawa do lokali
    - Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali
- **Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)**
  - Grunty rolne
    - Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne
    - Użytki rolne i ich rodzaje
    - Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości
    - Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji
    - Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi



- Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa
- Scalenie i wymiana gruntów
- Grunty leśne
  - Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów
  - Plan urządzenia lasu, uproszczony plan urządzenia lasu i inwentaryzacja stanu lasu
  - Przestrzenny podział lasów
  - Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce
  - Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi
  - Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych
- Grunty pod wodami
  - Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym
  - Linia brzegowa
  - Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących
  - Zasady korzystania z wód i ochrona wód
  - Pozwolenie wodno-prawne
- **Ochrona danych osobowych (2 godz.)**
  - Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
  - Organ ochrony danych osobowych
  - Zasady przetwarzania danych osobowych
    - Przypadki, w których przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne
    - Obowiązki administratora danych osobowych
    - Prawa osoby, której dotyczą dane osobowe
- **Zamówienia publiczne (2 godz.)**
  - Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
  - Zakres podmiotowy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych
  - (Dz. U. z 2022r. poz. 1710, 1812, 1933 i 2185 oraz 2023 r. poz. 412 i 825)
  - Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych
  - Zasady udzielania zamówień publicznych
  - Tryby udzielania zamówień publicznych



## Podstawy wiedzy ekonomicznej (48 godz.)

### ▪ Podstawy ekonomii (6 godz.)

- Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej
- Pojęcie i elementy rynku
  - Popyt, podaż, cena
  - Krzywa popytu i podaży
  - Równowaga rynkowa
  - Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie
  - Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe
- Cena, wartość, dochód i koszt
- Ekonomiczne zasady wyceny
- Decyzje konsumenta i producenta
- Czynniki produkcji - praca, ziemia i kapitał

### ▪ Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (10 godz.)

- Nieruchomość jako dobro ekonomiczne
  - Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej
  - Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości
  - Czynniki wpływające na wartość nieruchomości
  - Nieruchomość jako forma lokowania kapitału
- Rynek nieruchomości
  - Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
  - Specyficzne cechy rynku nieruchomości
  - Funkcje rynku nieruchomości
  - Uczestnicy rynku nieruchomości
  - Analiza kryzysów na rynku nieruchomości
- Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- Modele funkcjonowania rynku nieruchomości
- Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej



## ▪ **Podstawy matematyki finansowej (8 godz.)**

- Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- Źródła zmiany wartości pieniądza
- Przyszła wartość pieniądza
  - Oprocentowanie proste
  - Oprocentowanie złożone
  - Rodzaje stóp procentowych
  - Przykłady obliczeniowe
- Obecna wartość pieniądza
  - Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
  - Obecna wartość jednorazowego dochodu
  - Pojęcie przepływów pieniężnych
  - Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

## ▪ **Elementy finansów i bankowości (4 godz.)**

- Wybrane zagadnienia systemu finansowego
  - Rynek finansowy i jego funkcje
  - Podmioty i struktura rynku finansowego
  - Rola i funkcje pieniądza
  - Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- Wybrane zagadnienia systemu bankowego
  - Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
  - Istota i cele banku w gospodarce rynkowej
  - Produkty bankowe
  - Ocena zdolności kredytowej klientów banku
- Finansowanie inwestycji i nieruchomości
  - Źródła finansowania - własne i obce
  - Kryteria doboru źródeł finansowania
  - Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

## ▪ **Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (8 godz.)**

- Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- Specyfika inwestycji w nieruchomości



- Inwestorzy na rynku nieruchomości
- Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji
- **Podstawy statystyki i ekonometrii (8 godz.)**
  - Elementy teorii badania zbiorów statystycznych
    - Rozkłady prawdopodobieństwa zmiennych losowych
    - Statystyki opisowe
    - Przedziały ufności dla średniej i wariancji
    - Elementy weryfikacji hipotez statystycznych
  - Model ekonometryczny i jego elementy
    - Dobór analitycznej postaci modelu
    - Estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów
    - Weryfikacja modelu
- **Elementy rachunkowości (4 godz.)**
  - Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023r. poz. 120 i 295), krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości
  - Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
  - Nieruchomość jako środek trwały oraz jako inwestycja
  - Metody i stawki amortyzacji

## **Podstawy budownictwa (30 godz.)**

- **Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych (8 godz.)**
  - Prawo budowlane
    - Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
    - Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego
    - Organy administracji architektoniczno-budowlanej
    - Dokumentacja obiektu budowlanego oraz kontrole okresowe obiektów budowlanych
  - Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
    - Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
    - Podział budynków na grupy wysokości



- Usytuowanie budynku na działce budowlanej
- Warunki ogólne dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych
- Polskie i międzynarodowe normy w budownictwie
- Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych
- Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
- **Przegląd technologii w budownictwie (8 godz.)**
  - Ogólna charakterystyka obiektów budownictwa ogólnego, przemysłowego, inżynierskiego
  - Rodzaje i główne elementy konstrukcji budynków
  - Technologie i elementy wykończenia budynków
  - Instalacje wewnętrzne w budynkach
- **Proces inwestycyjny w budownictwie (6 godz.)**
  - Etap przedprojektowy (uwarunkowania wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu)
  - Etap projektowania i przygotowania do realizacji inwestycji (projekt budowlany, pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy lub wykonania innych robót budowlanych)
  - Etap budowy (dziennik budowy, protokół odbioru, inwentaryzacja powykonawcza, pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego)
  - Etap utrzymania (eksploatacji) obiektu budowlanego (obowiązki właściciela lub zarządcy w zakresie eksploatacji obiektu budowlanego, książka obiektu budowlanego, zmiana sposobu użytkowania)
  - Rozbiórka obiektu budowlanego (pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego lub zgłoszenie rozbiórki obiektu budowlanego)
  - Samowola budowlana, warunki i sposób jej legalizacji, wysokość opłat legalizacyjnych
- **Ocena stanu technicznego budynków (4 godz.)**
  - Zużycie techniczne
  - Zużycie funkcjonalne
  - Zużycie środowiskowe
  - Prawdopodobne okresy trwałości budynków
  - Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, świadectwa efektywności energetycznej, systemy certyfikacji zrównoważonego budownictwa
- **Podstawy kosztorysowania (4 godz.)**
  - Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów i ich funkcje
  - Baza normatywna i cenowa - techniki normowania pracy ludzi, maszyn i zużycia materiałów



- Zasady wykonywania przedmiarów i obmiarów robót
- Specyfika kosztorysowania robót budowlanych
- Przykłady kosztorysowania
- Źródła informacji o cenach w budownictwie

## **Rzeczoznawstwo majątkowe (122 godz.)**

### **▪ System prawny rzeczoznawcy majątkowego (6 godz.)**

- Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości
- Procedura nadawania uprawnień zawodowych
- Zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego
- Formy wykonywania działalności zawodowej
- Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego
- Ochrona tytułu zawodowego
- Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego
- Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

### **▪ Zasady dobrej praktyki (2 godz.)**

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

### **▪ Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości (6 godz.)**

- Istota i cele wyceny nieruchomości
- Uczestnicy procesu wyceny nieruchomości
- Dokumentacja procesu wyceny - operat szacunkowy
  - Funkcja operatu szacunkowego
  - Treść i forma operatu szacunkowego
  - Zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego
  - Ocena formalna i dowodowa operatu szacunkowego



- Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego
- **Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny (6 godz.)**
  - Wartość rynkowa
    - Definicja i interpretacja wartości rynkowej według ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
    - Sposoby określania wartości rynkowej w polskich przepisach prawa
    - Definicje i interpretacje wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej
  - Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny
    - Wartość godziwa
    - Wartość bankowo-hipoteczna
    - Wartość inwestycyjna
    - Wartość katastralna
    - Wartość odtworzeniowa
    - Inne rodzaje wartości nierynkowych
- **Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (26 godz.)**
  - Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania
  - Podejście porównawcze
    - Metoda porównywania parami
    - Metoda korygowania ceny średniej
    - Metoda analizy statystycznej rynku
    - Badania i analiza rynku nieruchomości
      - Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
      - Dobór cech rynkowych
      - Określenie wpływu cech rynkowych na poziom cen
  - Podejście dochodowe
    - Metoda inwestycyjna
    - Metoda zysków
    - Technika kapitalizacji prostej
    - Technika dyskontowania strumieni dochodów
    - Badania i analiza rynku nieruchomości
      - Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik



- Dobór cech rynkowych
- Określenie wpływu cech rynkowych na poziom czynszów
- Podejście kosztowe
  - Metoda kosztów odtworzenia
  - Metoda kosztów zastąpienia
  - Technika szczegółowa
  - Technika elementów scalonych
  - Technika wskaźnikowa
  - Badania i analiza rynku nieruchomości
    - Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik
- Podejście mieszane
  - Metoda pozostałościowa
  - Metoda wskaźników szacunkowych gruntu
  - Metoda kosztów likwidacji
  - Badania i analiza rynku nieruchomości
    - Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
- **Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych (10 godz.)**
  - Wycena prawa własności – ujęcie ogólne
  - Wycena prawa użytkowania wieczystego – ujęcie ogólne
  - Wycena ograniczonych praw rzeczowych
    - Użytkowanie
    - Służebność (gruntowa, osobista i przesyłu)
    - Zastaw
    - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
    - Hipoteka
  - Wycena zobowiązań umownych
    - Najem
    - Dzierżawa
    - Użyczenie
    - Dożywocie



- Inne

- **Wycena nieruchomości zurbanizowanych (14 godz.)**

- Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zurbanizowanych, w zależności od rodzaju nieruchomości
- Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny Dziennik Ustaw - 11 - Poz. 903
- Dobór źródeł informacji i baz danych w zależności od celu wyceny
- Metodyka wyceny niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
- Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
- Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
- Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych obiektami niemieszkalnymi

- **Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami (8 godz.)**

- Wycena nieruchomości rolnych i ich części stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska
- Wycena sadów, rodzinnych ogrodów działkowych, plantacji chmielu, wikliny i drzew ozdobnych
- Wycena szklarni i inspektów
- Wycena gruntów rolnych zajętych pod budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej
- Wycena gruntów pod stawami
- Wycena gruntów pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych

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

- Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym oraz w podejściu dochodowym
- Wycena nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym
  - Określenie wartości gruntu leśnego
  - Określenie wartości drzew oraz drzewostanów jako części składowych nieruchomości
- Wycena nieruchomości leśnych w podejściu kosztowym
- Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych
- Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub



przeznaczonych na te cele

- Wycena parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców i lasów ochronnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele

▪ **Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych (24 godz.)**

- Wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji i jako środków trwałych w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
- Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
- Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej
- Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalania odszkodowań za ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości
- Wycena nieruchomości wywłaszczanych oraz przejmowanych pod drogi publiczne
- Wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych
- Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich
- Wycena nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
- Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora
- Określanie wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej
- Określanie wartości nakładów na nieruchomości
- Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin
- Wycena nieruchomości zabytkowych Dziennik Ustaw – 12 – Poz. 903
- Wycena dla celów sądowych, w tym z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego oraz na potrzeby egzekucji
- Wycena na potrzeby zobowiązań podatkowych

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

- Przedmiot wyceny – definicje
- Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń
- Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń
- Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego
- Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń
- Metody wyznaczenia ceny początkowej



- Sposoby określania wartości likwidacyjnej
- Procedura wyceny metodą porównywania parami
- Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń
- **Podstawy wyceny przedsiębiorstw (2 godz.)**
  - Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstwa
  - Wycena przedsiębiorstwa
- **Podstawy powszechnej transakcji nieruchomości (2 godz.)**
  - Powszechna taksacja nieruchomości
  - Nieruchomość reprezentatywna, mapy i tabele taksacyjne
  - Ustalanie wartości katastralnych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości
  - Rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego w procesie powszechnej taksacji nieruchomości
- **Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości (4 godz.)**
  - Opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego
    - Zakres tematyczny opracowań i ekspertyz
    - Treść i forma opracowań i ekspertyz
  - Obszar i zakres działalności w ramach doradztwa na rynku nieruchomości
  - Sztuka prezentacji, argumentacji i mediacji, metody i narzędzia pracy w ramach doradztwa na rynku nieruchomości
  - Audyt nieruchomości (due diligence)
  - Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa 14.6. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa
- **Koncepcja wyceny nieruchomości na świecie (2 godz.)**
  - Ewolucja wyceny na świecie - ujęcie historyczne - kierunki zmian metodyki wyceny
  - Współczesne koncepcje wyceny nieruchomości
    - Szkoła brytyjska
    - Szkoła amerykańska
    - Szkoła niemiecka

## **Seminarium dyplomowe i egzamin (10 godz.)**

- **Seminarium dyplomowe i egzamin (10 godz.)**



## Forma zaliczenia

- Test wiedzy po I semestrze, i test sprawdzający wiedzę po II semestrze