UNIWERSYTET WSB MERITO WARSZAWA

wcześniej Wyższa Szkoła Bankowa

Wycena nieruchomości

STUDIA PODYPLOMOWE

Program zajęć

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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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 katastrem 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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 urządzania lasu, uproszczony plan urządzania lasu i inwentaryzacja stanu lasu

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

        - 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

        - 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 wiedzy technicznej (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, inżynieryjnego
    - Rodzaje i główne elementy konstrukcji budynków
    - Technologie i elementy wykończenia budynków

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

    - 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

Rzeczoznastwo majątkowe (122 godz.)

- **System prawny rzeczoznawcy majątkowego (6 godz.)**
    - Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości
    - Procedura nadawania uprawnień zawodowych

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

        - 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

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 10 godz.

- Seminarium dyplomowe 10 godz.

Forma zaliczenia

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

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Warszawie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.