

# Wycena nieruchomości

Forma studiów: Niestacjonarne

Sposób realizacji studiów: Hybrydowe

WROCLAW 2 semestry Rekrutacja zakończona

## Program studiów

Program studiów podyplomowych na kierunku wycena nieruchomości na Uniwersytecie WSB Merito we Wrocławiu.



Liczba miesięcy nauki: **9**



Liczba godzin: **290**



Liczba zjazdów: **18**



Liczba semestrów: **2**

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

#### Część ogólna prawa cywilnego (6 godz., online)

- 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., online)

- 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

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.

### **Podstawy prawa zobowiązań (6 godz., online)**

- 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., online)**

- 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 sędow-administracyjne
- Postępowanie egzekucyjne w administracji

### **Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz., online)**

- 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., online)**

- 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., online)**

- 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 a 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., online)**

- 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
- 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

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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., online)**

- 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., online)**

- Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
- Zakres podmiotowy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710, 1812, 1933 i 2185 oraz z 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., online)**

- 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

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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.)**

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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.)**

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. 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 rzeczoznawstwa majątkowego (6 godz., online)**

- 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., online)**

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

**Podjęcie 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

**Podjęcie 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

**Podjęcie 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
- 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 nieruchomości 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

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- 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
- 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 taksacji 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
- Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

### **Koncepcje 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.)**

Konsultacje oraz egzamin końcowy obejmujący wiedzę z przedmiotów zrealizowanych w trakcie trwania nauki.

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 a studentem zawierana jest w formie pisemnej.



## Forma zaliczenia



egzamin końcowy



projekt zaliczeniowy

<https://www.merito.pl/wroclaw/studia-i-szkolenia/studia-podyplomowe/kierunki/wycena-nieruchomosci>