

KOMUNIKAT
MINISTRA BUDOWNICTWA ¹⁾

z dnia 20 czerwca 2007 r.

**w sprawie ustalenia minimalnych wymogów programowych
dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości**

Na podstawie art. 196 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.²⁾) ustala się minimum programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, stanowiące załącznik do niniejszego komunikatu.

Minister Budownictwa

Andrzej Kordian Aumiller

¹⁾ Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906 i z 2007 r. Nr 38, poz. 241).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601 i Nr 249, poz. 1827.

Minimum programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości

Program ogólny

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów – grupy tematyczne	Liczba godz.
I		Podstawy wiedzy z zakresu prawa	42
	1	Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości	6
	2	Stosunki cywilno-prawne	6
	3	Własność i inne prawa rzeczowe. Formy władania nieruchomościami	6
	4	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	5	Gospodarka nieruchomościami	10
	6	Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze	4
	7	Podstawowe informacje z zakresu ochrony danych osobowych	2
	8	Zamówienia publiczne	2
II		Podstawy wiedzy z zakresu ekonomii, finansów i rachunkowości	37
	1	Podstawy ekonomii	8
	2	Nieruchomość jako dobro ekonomiczne	5
	3	Rynek nieruchomości	6
	4	Wartość jako kategoria obiektywna i subiektywna	4
	5	Elementy finansów i bankowości	4
	6	Elementy rachunkowości	4
III		Podstawy wiedzy technicznej	23
	1	Podstawy budownictwa	16
IV	2	Podstawy kosztorysowania	7
		Podstawy wiedzy z zakresu gospodarki przestrzennej, rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej	11
V	1	Gospodarka przestrzenna	5
	2	Podstawy rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej	6
V		Podstawy wiedzy z zakresu matematyki, statystyki i ekonometrii	17
	1	Podstawy matematyki finansowej	6
	2	Podstawy statystyki i ekonometrii	6
VI	3	Metody masowej wyceny	5
		Rzeczoznawstwo jako zawód - Podstawowe wiadomości z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego	6

VII		Teoria i praktyka wyceny nieruchomości	96
	1	Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce	32
	2	Źródła informacji o nieruchomościach	8
	3	Wycena nieruchomości zurbanizowanych - przykłady	10
	4	Wycena ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych - przykłady	8
	5	Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych i roślin ozdobnych oraz gruntów pod wodami	8
	6	Wycena nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych	6
	7	Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych	12
	8	Wycena maszyn i urządzeń	4
	9	Wycena nieruchomości w wybranych krajach	4
	10	Zasady sporządzania operatu szacunkowego	4
VIII		Zagadnienia uzupełniające	15
	1	Wycena podmiotów gospodarczych	8
	2	Doradztwo na rynku nieruchomości	4
	3	Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej	3
IX		Umiejętności interdyscyplinarne	8
	1	Sztuka argumentacji	4
	2	Wybrane zagadnienia dotyczące pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami	4
R a z e m			255
X	Seminaria dyplomowe i egzamin		25
O g ó ł e m			280

Program szczegółowy

I. Podstawy wiedzy z zakresu prawa

1. Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości (6 godz.)

- 1.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
- 1.2. Nieruchomość jako składnik mienia
 - 1.2.1. Definicje nieruchomości
 - 1.2.2. Rodzaje nieruchomości – podział według kryterium podmiotowego i przedmiotowego

2. Stosunki cywilno-prawne (6 godz.)

- 2.1. Osoby fizyczne – zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych
- 2.2. Osoby prawne
 - 2.2.1. Pojęcie osoby prawnej
 - 2.2.2. Rodzaje osób prawnych
 - 2.2.3. Rejestry osób prawnych
- 2.3. Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej
 - 2.3.1. Rodzaje jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej
 - 2.3.2. Sposoby tworzenia jednostek nieposiadających osobowości prawnej

- 2.3.3. Uprawnienia jednostek nieposiadających osobowości prawnej w zakresie gospodarki nieruchomościami
 - 2.4. Czynności prawne
 - 2.4.1. Zasada swobody zawierania umów
 - 2.4.2. Rodzaje umów
 - 2.4.3. Oświadczenia woli
 - 2.4.4. Wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń
 - 2.5. Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego
 - 2.5.1. Przedstawicielstwo
 - 2.5.2. Pełnomocnictwo
 - 2.5.3. Obrót nieruchomościami przez osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych
 - 2.6. Sposoby rozporządzania prawami do nieruchomości – forma i treść
 - 2.6.1. Sprzedaż
 - 2.6.2. Zamiana
 - 2.6.3. Najem i dzierżawa
 - 2.6.4. Użyczenie
 - 2.6.5. Darowizna
 - 2.6.6. Dziedziczenie oraz wybrane zagadnienia prawa spadkowego
 - 2.7. Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego i opiekuńczego
 - 2.8. Zasady reprezentowania Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w postępowaniu cywilnym
- 3. Własność i inne prawa rzeczowe. Formy władania nieruchomościami (6 godz.)**
- 3.1. Konstytucyjne gwarancje ochrony własności
 - 3.2. Własność
 - 3.3. Współwłasność
 - 3.4. Użytkowanie wieczyste
 - 3.5. Ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, hipoteka
 - 3.6. Posiadanie
- 4. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)**
- 4.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
 - 4.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej
 - 4.3. Postępowanie administracyjne – organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
 - 4.4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
 - 4.5. Decyzje i postanowienia
 - 4.6. Odwołania
 - 4.7. Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
 - 4.8. Wydawanie zaświadczeń
 - 4.9. Postępowanie sądowo-administracyjne
- 5. Gospodarka nieruchomościami (10 godz.)**
- 5.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
 - 5.1.1. Zasoby nieruchomości
 - 5.1.2. Cele publiczne
 - 5.1.3. Wywłaszczanie nieruchomości
 - 5.1.4. Zwroty nieruchomości
 - 5.1.5. Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego
 - 5.1.6. Prawo pierwokupu nieruchomości
 - 5.1.7. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości
 - 5.1.8. Scalenia i podziały nieruchomości
 - 5.1.9. Opłaty adiacenckie
 - 5.1.10. Renta planistyczna
 - 5.2. Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego
 - 5.3. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

- 5.4. Uwłaszczenie osób prawnych
- 6. Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze (4 godz.)**
 - 6.1. Elementy polityki mieszkaniowej Państwa
 - 6.2. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - 6.3. Nieruchomości lokalowe
 - 6.3.1. Odrębna własność lokali w świetle przepisów ustawy o własności lokali
 - 6.3.2. Wspólnoty mieszkaniowe
 - 6.3.3. Ustanawianie odrębnej własności lokali
 - 6.4. Towarzystwa budownictwa społecznego
 - 6.5. Ochrona praw lokatorów
 - 6.6. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich właściwość
 - 6.7. Spółdzielcze prawa do nieruchomości
 - 6.8. Przekształcanie spółdzielczych praw do nieruchomości
- 7. Podstawowe informacje z zakresu ochrony danych osobowych (2 godz.)**
 - 7.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
 - 7.2. Organ ochrony danych osobowych
 - 7.2.1. Tryb powoływania Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych
 - 7.2.2. Zadania GIODO
 - 7.3. Zasady przetwarzania danych osobowych
 - 7.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych jest dopuszczalne
 - 7.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych
 - 7.4. Prawa osoby, której dane dotyczą
 - 7.5. Rejestracja zbiorów danych osobowych
- 8. Zamówienia publiczne (2 godz.)**
 - 8.1. Zakres podmiotowy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych
 - 8.2. Zasady udzielania zamówień
 - 8.3. Tryby udzielania zamówień
 - 8.4. Wybór najkorzystniejszej oferty
- 9. Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców (2 godz.)**
 - 9.1. Pojęcie cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
 - 9.2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców
 - 9.2.1. Podmiot wydający zezwolenie
 - 9.2.2. Warunki wydania zezwolenia
 - 9.3. Przypadki nabycia nieruchomości przez cudzoziemca nie wymagające uzyskania zezwolenia

II. Podstawy wiedzy z zakresu ekonomii, finansów i rachunkowości

- 1. Podstawy ekonomii (8 godz.)**
 - 1.1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej
 - 1.1.1. Przedmiot ekonomii
 - 1.1.2. Makro- i mikroekonomia
 - 1.1.3. Ekonomia pozytywna i normatywna
 - 1.2. Popyt, podaż, rynek
 - 1.2.1. Pojęcie rynku jako kategorii ekonomicznej
 - 1.2.2. Elementy rynku: popyt, podaż, cena
 - 1.2.3. Krzywa popytu i podaży
 - 1.2.4. Mechanizm rynkowy i jego efektywność
 - 1.2.5. Równowaga rynkowa
 - 1.2.6. Przesunięcie krzywej podaży i krzywej popytu
 - 1.2.7. Elastyczność popytu w krótkim i długim okresie
 - 1.2.8. Elastyczność podaży w krótkim i długim okresie
 - 1.2.9. Interwencja państwa a mechanizm rynkowy
 - 1.3. Decyzje konsumenta
 - 1.4. Decyzje producenta

- 1.5. Ziemia i kapitał jako czynniki produkcji
 - 1.5.1. Kapitał rzeczowy i kapitał finansowy
 - 1.5.2. Równowaga i procesy dostosowawcze na rynku usług kapitałowych
 - 1.5.3. Cechy dóbr kapitałowych
 - 1.5.4. Ziemia i renta gruntowa

2. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne (5 godz.)

- 2.1. Cechy nieruchomości i ich wpływ na proces wyceny
 - 2.1.1. Cechy fizyczne
 - 2.1.2. Cechy ekonomiczne
 - 2.1.3. Cechy instytucjonalno-prawne
- 2.2. Funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej

3. Rynek nieruchomości (6 godz.)

- 3.1. Pojęcie rynku nieruchomości
 - 3.1.1. Rynek nieruchomości jako kategoria ekonomiczna
 - 3.1.2. Rynek nieruchomości a sektor nieruchomości
 - 3.1.3. Klasyfikacje rynku nieruchomości
- 3.2. Miejsce i rola rynku nieruchomości w gospodarce. Migracja kapitału i jej wpływ na zmianę wartości dóbr
- 3.3. Cechy rynku nieruchomości i ich wpływ na proces wyceny
 - 3.3.1. Niejednorodność rynku
 - 3.3.2. Niedoskonałość
 - 3.3.3. Mała elastyczność popytu i podaży
 - 3.3.4. Wymóg fachowej obsługi
 - 3.3.5. Lokalny charakter nieruchomości
 - 3.3.6. Mała efektywność rynku
 - 3.3.7. Duża doza interwencjonizmu publicznego
- 3.4. Funkcje rynku nieruchomości
 - 3.4.1. Funkcja alokacyjna
 - 3.4.2. Funkcja informacyjna
 - 3.4.3. Funkcja korygowania wykorzystywania przestrzeni
- 3.5. Uczestnicy rynku nieruchomości
 - 3.5.1. Inwestorzy
 - 3.5.2. Deweloperzy
 - 3.5.3. Kredytodawcy
 - 3.5.4. Pozostali uczestnicy
- 3.6. Cykle rynku nieruchomości
- 3.7. Model funkcjonowania rynku nieruchomości. Powiązania pomiędzy rynkiem gruntów, rynkiem deweloperskim, inwestorskim i rynkiem kredytowym
- 3.8. Badanie i analiza rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny
- 3.9. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości

4. Wartość jako kategoria obiektywna i subiektywna (4 godz.)

- 4.1. Cena, wartość, koszt
 - 4.1.1. Cechy wartości
 - 4.1.2. Subiektywizm
 - 4.1.3. Względny charakter wartości
 - 4.1.4. Dynamiczny charakter wartości
- 4.2. Wycena jako próba obiektywizacji rynku
- 4.3. Wartość obiektywizująca rynek – wartość rynkowa, wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania, wartość dla optymalnego sposobu użytkowania
- 4.4. Wartość indywidualna jako wartość subiektywna
- 4.5. Wartość dla przymusowej sprzedaży i dla przyszłej sprzedaży, wartość bankowo-hipoteczna jako nierynkowe podstawy wyceny
- 4.6. Czynniki wpływające na wartość
- 4.7. Źródła zmian wartości nieruchomości

5. Elementy finansów i bankowości (4 godz.)

- 5.1. Organizacje i podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
 - 5.2. Formy prawne i procedury zabezpieczenia wierzytelności banku ze szczególnym uwzględnieniem hipotek na nieruchomościach
 - 5.3. Wybrane zagadnienia systemu finansowego: pieniądź, klasyfikacje i charakterystyka stóp procentowych i dyskontowych, charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- 6. Elementy rachunkowości (4 godz.)**
- 6.1. Ustawa o rachunkowości, krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości a standardy wyceny
 - 6.2. Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
 - 6.3. Polityka rachunkowości podmiotu gospodarczego w aspekcie wyboru metod amortyzacji, stawek amortyzacyjnych i metod wyceny aktywów
 - 6.4. Nieruchomości jako środki trwałe podmiotów gospodarczych. Klasyfikacja i zasady wyceny
 - 6.5. Nieruchomość jako inwestycje długoterminowe w rozumieniu ustawy o rachunkowości a klasyfikacja i zasady wyceny
 - 6.6. Wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych i dla potrzeb podatkowych. Podobieństwa i różnice
- 7. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (6 godz.)**
- 7.1. Inwestycje jako kategoria ekonomiczna i finansowa
 - 7.2. Cele inwestowania na rynku nieruchomości
 - 7.3. Nieruchomość jako lokata bezpośrednia i pośrednia
 - 7.4. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
 - 7.5. Inwestorzy na rynku nieruchomości
 - 7.6. Kryteria inwestowania
 - 7.6.1. Kryteria tradycyjne (stopa zwrotu, okres zwrotu). Zalety i wady
 - 7.6.2. Kryteria oparte na wartości
 - 7.6.3. Kryteria dynamiczne
 - 7.6.4. Przykłady oceny efektywności inwestycji

III. Podstawy wiedzy technicznej

1. Podstawy budownictwa (16 godz.)

- 1.1. Proces inwestycyjny w budownictwie
 - 1.1.1. Projekt budowlany
 - 1.1.2. Pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy obiektu
 - 1.1.3. Pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego
 - 1.1.4. Konsekwencje samowoli budowlanej
- 1.2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu
- 1.3. Rozbiórka obiektu (decyzja i zgłoszenie)
- 1.4. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego
 - 1.4.1. Przeglądy techniczne obiektów budowlanych
 - 1.4.2. Prowadzenie książki obiektu budowlanego
 - 1.4.3. Przechowywanie dokumentacji technicznej
 - 1.4.4. Utrzymanie obiektu w należytym stanie technicznym
- 1.5. Certyfikacja energetyczna budynku
- 1.6. Zasady obliczania powierzchni i kubatury budynków
- 1.7. Rodzaje konstrukcji budynków
- 1.8. Rodzaje stosowanych materiałów budowlanych i ich charakterystyka
- 1.9. Elementy konstrukcji i wykończenia budynków
- 1.10. Uszkodzenia. Metody badań uszkodzeń w obiektach
- 1.11. Zużycie techniczne obiektów budowlanych. Miary i sposoby jego oceny
- 1.12. Zużycie funkcjonalne, środowiskowe. Miary i sposoby ocen

2. Podstawy kosztorysowania (7 godz.)

- 2.1. Analiza uwarunkowań

- 2.2. Identyfikacja i inwentaryzacja obiektów
- 2.3. Metody przedmiarowania i kosztorysowania. Przykłady

IV. Podstawy wiedzy z zakresu gospodarki przestrzennej, rolnictwa, leśnictwa

i gospodarki wodnej

1. Gospodarka przestrzenna (5 godz.)

- 1.1. Podstawy prawne
- 1.2. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
- 1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - 1.3.1. Rola i znaczenie planów miejscowych
 - 1.3.2. Tryb uchwalania
 - 1.3.3. Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planu miejscowego
 - 1.3.4. Prognozy skutków finansowych uchwalania planu miejscowego
- 1.4. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- 1.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu
- 1.6. Zarządzanie przestrzenią i prognozy rozwoju lokalnego
- 1.7. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska

2. Podstawy rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej (6 godz.)

- 2.1. Podstawy rolnictwa
 - 2.1.1. Nieruchomości rolne oraz gospodarstwo rolne
 - 2.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje
 - 2.1.3. Zasady gospodarki nieruchomościami rolnymi
 - 2.1.4. Ochrona gruntów rolnych oraz zapobieganie ich degradacji
 - 2.1.5. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości
- 2.2. Podstawy leśnictwa oraz zadrzewienia i zakrzewienia
 - 2.2.1. Pojęcia podstawowe dotyczące lasów i drzewostanów
 - 2.2.2. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa będącymi w zarządzie Lasów Państwowych
 - 2.2.3. Plan urządzania lasu oraz uproszczony plan urządzania lasu jako źródło danych o nieruchomościach leśnych
 - 2.2.4. Przestrzenny podział lasów
 - 2.2.5. Grunty zadrzewione i zakrzewione
 - 2.2.6. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce
- 2.3. Podstawy gospodarki wodnej
 - 2.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym
 - 2.3.2. Linia brzegowa
 - 2.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących
 - 2.3.4. Zasady korzystania z wód (powszechne, zwykłe, szczególne)
 - 2.3.5. Ochrona wód (strefy ochronne i obszary ochronne)
 - 2.3.6. Pozwolenie wodno-prawne

V. Podstawy wiedzy z zakresu matematyki, statystyki i ekonometrii

1. Podstawy matematyki finansowej (6 godz.)

- 1.1. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- 1.2. Źródła zmiany wartości pieniądza
- 1.3. Przyszła wartość pieniądza
 - 1.3.1. Oprocentowanie proste
 - 1.3.2. Oprocentowanie złożone
 - 1.3.3. Rodzaje stóp procentowych

- 1.3.4. Przykłady obliczeniowe
- 1.4. Obecna wartość pieniądza
 - 1.4.1. Pojęcie dyskontowania stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
 - 1.4.2. Obecna wartość jednorazowego dochodu
 - 1.4.3. Pojęcie przepływów pieniężnych
 - 1.4.4. Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów
- 2. Podstawy statystyki i ekonometrii (6 godz.)**
 - 2.1. Elementy teorii badania zbiorów statystycznych
 - 2.1.1. Rozkłady prawdopodobieństwa zmiennych losowych
 - 2.1.2. Statystyki opisowe
 - 2.1.3. Przedziały ufności dla średniej i wariancji
 - 2.1.4. Elementy weryfikacji hipotez statystycznych
 - 2.2. Model ekonometryczny i jego elementy
 - 2.2.1. Dobór analitycznej postaci modelu
 - 2.2.2. Estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów
 - 2.2.3. Weryfikacja modelu
- 3. Metody masowej wyceny (5 godz.)**

VI. Rzeczoznawstwo jako zawód - Podstawowe wiadomości z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego (6 godz.)

- 1. Sytuacja prawna rzeczoznawcy majątkowego**
- 2. Regulacje prawne dotyczące zawodu**
 - 2.1. Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego
 - 2.2. Zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego
- 3. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa**
 - 3.1. Definicja działalności zawodowej
 - 3.2. Wymogi kwalifikacyjne
 - 3.3. Kształcenie teoretyczne
 - 3.4. System nadawania uprawnień zawodowych
 - 3.5. Doskonalenie kwalifikacji
 - 3.6. Odpowiedzialność zawodowa
- 4. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych**
 - 4.1. Struktura organizacyjna środowiska
 - 4.2. Zadania organizacji zawodowych
 - 4.3. Standardy zawodowe oraz kodeks etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

VII. Teoria i praktyka wyceny nieruchomości

- 1. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (32 godz.)**
 - 1.1. Definicje wartości nieruchomości
 - 1.1.1. Wartość rynkowa
 - 1.1.2. Wartość odtworzeniowa
 - 1.1.3. Wartość katastralna
 - 1.1.4. Wartość bankowo-hipoteczna
 - 1.1.5. Wartości nierynkowe
 - 1.2. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania
 - 1.3. Podejście porównawcze – sposób postępowania
 - 1.3.1. Metoda porównywania parami
 - 1.3.2. Metoda korygowania ceny średniej
 - 1.4. Podejście dochodowe – sposób postępowania
 - 1.4.1. Metoda inwestycyjna

- 1.4.2. Metoda zysków
- 1.4.3. Technika kapitalizacji prostej
- 1.4.4. Technika dyskontowania strumieni pieniężnych
- 1.5. Podejście kosztowe
 - 1.5.1. Metoda kosztów odtworzenia
 - 1.5.2. Metoda kosztów zastąpienia
 - 1.5.3. Technika szczegółowa
 - 1.5.4. Technika elementów scalonych
 - 1.5.6. Technika wskaźnikowa
- 1.6. Podejście mieszane
 - 1.6.1. Metoda pozostałościowa
 - 1.6.2. Metoda stawki szacunkowej gruntów
 - 1.6.3. Metoda kosztów likwidacji

2. Źródła informacji o nieruchomościach (8 godz.)

- 2.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - 2.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
 - 2.1.2. Treść ksiąg wieczystych
 - 2.1.3. Zasady wieczystoksięgowe
 - 2.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - 2.1.5. Wypisy z ksiąg wieczystych
- 2.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastem nieruchomości a księgami wieczystymi
- 2.3. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
- 2.4. Inne źródła informacji o nieruchomościach
 - 2.4.1. Informacje ze spółdzielni mieszkaniowych
 - 2.4.2. Mapy tematyczne dotyczące obszarów rolnych i leśnych

3. Wycena nieruchomości zurbanizowanych – przykłady (10 godz.)

- 3.1. Wycena niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
 - 3.1.1. Czynniki wpływające na wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę
 - 3.1.2. Dobór metody wyceny
 - 3.1.3. Dobór źródeł informacji
 - 3.1.4. Określenie wartości niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych w podejściu porównawczym oraz w podejściu mieszanym (metoda pozostałościowa)
- 3.2. Wycena nieruchomości zurbanizowanych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi
 - 3.2.1. Dobór metody w zależności od celu wyceny
 - 3.2.2. Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym oraz w podejściu Kosztowym
 - 3.2.3. Dobór informacji, baza danych
- 3.3. Wycena nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi oraz lokali Mieszkalnych
 - 3.3.1. Wybór podejścia i metody w zależności od celu wyceny
 - 3.3.2. Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, kosztowym lub dochodowym
- 3.4. Wycena nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi (nieruchomości komercyjnych)
 - 3.4.1. Dobór podejścia i metody w zależności od celu wyceny
 - 3.4.2. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości i ich praktyczne wykorzystanie w wycenie danego rodzaju nieruchomości
 - 3.4.3. Określenie wartości nieruchomości komercyjnych w podejściu porównawczym, dochodowym lub mieszanym

4. Wycena ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych – przykłady (8 godz.)

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

- 5.1. Wycena nieruchomości rolnych (ich części) stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska

- 5.2. Wycena sadów, ogrodów działkowych, plantacji chmielu, wikliny i upraw choinkowych
- 5.3. Wycena szklarni i inspektów
- 5.4. Wycena gruntów rolnych zajętych przez budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej (działki siedliskowe)
- 5.5. Wycena gruntów pod stawami
- 5.6. Wycena gruntów pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych
- 6. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (6 godz.)**
 - 6.1. Określenie wartości nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym oraz podejściu dochodowym
 - 6.2. Określenie wartości nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym
 - 6.2.1. Określenie wartości gruntu leśnego
 - 6.2.2. Określenie wartości drzew oraz drzewostanów jako części składowych nieruchomości
 - 6.3. Określenie wartości nieruchomości leśnych w podejściu kosztowym
 - 6.4. Określenie wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych
 - 6.5. Określenie wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego udostępnianych publicznie
 - 6.6. Określenie wartości parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców oraz lasów ochronnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego udostępnianych publicznie
 - 6.7. Określenie wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych spełniających funkcje ochronne położonych w strefie zainwestowania miejskiego udostępnianych publicznie
- 7. Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych (12 godz.)**
 - 7.1. Wyceny dla celów sprawozdań finansowych
 - 7.2. Wyceny dla zabezpieczeń wierzytelności
 - 7.3. Wycena mienia położonego za granicą
 - 7.4. Wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin oraz nieruchomości zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - 7.5. Wartość szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej
 - 7.6. Wycena nieruchomości zajętych pod drogi publiczne
 - 7.7. Wycena nieruchomości zabytkowych
- 8. Wycena maszyn i urządzeń (4 godz.)**
 - 8.1. Przedmiot wyceny – definicje
 - 8.2. Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń
 - 8.3. Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń
 - 8.4. Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego
 - 8.5. Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń
 - 8.6. Metody wyznaczania ceny początkowej
 - 8.7. Sposoby określania wartości likwidacyjnej
 - 8.8. Procedura wyceny metodą porównania parami
 - 8.9. Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń
- 9. Wycena nieruchomości w wybranych krajach (4 godz.)**
 - 9.1. Zróżnicowane podłoża wyceny
 - 9.2. Dążenie do ujednoczenia zasad wyceny
 - 9.3. Nurty w wycenie nieruchomości
 - 9.3.1. Szkoła brytyjska
 - 9.3.2. Szkoła amerykańska
 - 9.3.3. Szkoła niemiecka
 - 9.4. Porównanie szkół
 - 9.5. Polska metodyka wyceny na tle metodyk zachodnich
 - 9.6. Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny
- 10. Zasady sporządzania operatu szacunkowego (4 godz.)**
 - 10.1. Funkcja operatu szacunkowego
 - 10.2. Treść i forma operatu szacunkowego
 - 10.3. Wyciąg z operatu szacunkowego

10.4. Zasady aktualizacji operatu szacunkowego

VIII. Zagadnienia uzupełniające

1. Wycena podmiotów gospodarczych (8 godz.)

- 1.1. Formy organizacyjne przedsiębiorstw
- 1.2. Rodzaje wartości przedsiębiorstwa
- 1.3. Cele i funkcje wyceny przedsiębiorstw
- 1.4. Analiza ekonomiczno-finansowa przedsiębiorstwa na potrzeby jego wyceny
- 1.5. Zasady wyceny przedsiębiorstw
 - 1.5.1. Według wartości substancji materialnej
 - 1.5.2. Według wartości dochodowej
 - 1.5.3. Według wartości odtworzeniowej
 - 1.5.4. Według notowań na rynku kapitałowym
 - 1.5.5. Metody mieszane

2. Doradztwo na rynku nieruchomości (4 godz.)

- 2.1. Obszar i zakres działalności rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy na rynku nieruchomości
- 2.2. Metody i narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy
- 2.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa
- 2.4. Przykłady doradztwa

3. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej (3 godz.)

- 3.1. Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości
- 3.2. Przegląd rynków nieruchomości

IX. Umiejętności interdyscyplinarne

1. Sztuka argumentacji (4 godz.)

- 1.1. Skuteczne porozumiewanie się
 - 1.1.1. Aspekt werbalny i niewerbalny
 - 1.1.2. Umiejętność słuchania i mówienia
- 1.2. Zachowania asertywne
- 1.3. Umiejętność przekonywania

2. Wybrane zagadnienia dotyczące pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami (4 godz.)

- 2.1. Istota zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości
- 2.2. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości
- 2.3. Organizacje zawodowe pośredników i zarządców

X. Seminaria dyplomowe i egzamin (25 godz.)