

Warszawa, dnia 24 czerwca 2014 r.

Poz. 826

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU¹⁾**

z dnia 12 czerwca 2014 r.

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

Na podstawie art. 196 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, stanowiące załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości rozpoczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia mogą być kontynuowane według dotychczas obowiązujących minimalnych wymogów programowych dla tych studiów.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.³⁾

Minister Infrastruktury i Rozwoju: *wz. A. Zdziebło*

¹⁾ Minister Infrastruktury i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju (Dz. U. poz. 1391).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 659, 805 i 822.

³⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami (Dz. U. Nr 117, poz. 786), które traci moc na podstawie art. 49 ust. 3 ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829) z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

Załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury
i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. (poz. 826)

MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH
W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin edukacyjnych*)
I	PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA		84
	1	Część ogólna prawa cywilnego	8
	2	Podstawy prawa rzeczowego	12
	3	Podstawy prawa zobowiązań	8
	4	Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego	4
	5	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	6	Źródła informacji o nieruchomościach	10
	7	Gospodarka przestrzenna	6
	8	Gospodarka nieruchomościami	12
	9	Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze	10
	10	Gospodarka rolna, leśna i wodna	4
	11	Ochrona danych osobowych	2
	12	Zamówienia publiczne	4
II	PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ		48
	1	Podstawy ekonomii	6
	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	8
	3	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	8
	4	Elementy finansów i bankowości	6
	5	Podstawy matematyki finansowej	6
	6	Podstawy statystyki i ekonometrii	10
	7	Elementy rachunkowości	4
III	PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ		30
	1	Podstawy budownictwa	10
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	4
	4	Eksploatacja nieruchomości	6
	5	Podstawy kosztorysowania	4
IV	RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE		114
	1	Status prawny rzeczoznawcy majątkowego	4
	2	Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych	2
	3	Standardy zawodowe i etyka zawodowa rzeczoznawcy majątkowego	2
	4	Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości	4
	5	Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny	6
	6	Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce	26
	7	Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych	10
	8	Wycena nieruchomości zurbanizowanych	10
	9	Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami	8
	10	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	6
	11	Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych	22
	12	Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	4
	13	Wycena masowa	2
	14	Dokumentacja procesu wyceny	4
	15	Doradztwo na rynku nieruchomości	4
V	SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN		10
RAZEM			286

*) 1 godzina edukacyjna jest jednostką czasową trwającą 45 minut.

Program szczegółowy:

I. PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA

1. Część ogólna prawa cywilnego (8 godz.)

- 1.1. Podmioty prawa cywilnego
- 1.2. Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- 1.3. Przesłanki ważności czynności prawnych
- 1.4. Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- 1.5. Forma czynności prawnych
- 1.6. Przedawnienie roszczeń

2. Podstawy prawa rzeczowego (12 godz.)

- 2.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
 - 2.1.1. Pojęcie praw majątkowych
 - 2.1.2. Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- 2.2. Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- 2.3. Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- 2.4. Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- 2.5. Definicja nieruchomości
 - 2.5.1. Rodzaje nieruchomości – nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
 - 2.5.2. Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
 - 2.5.3. Pojęcie części składowych nieruchomości
 - 2.5.4. Pojęcie przynależności i pożytków
- 2.6. Własność – pojęcie, ochrona, współwłasność
- 2.7. Użytkowanie wieczyste
- 2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem praw na nieruchomościach
- 2.9. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.1. Pojęcie cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.2. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców wymagające zezwolenia – organ wydający zezwolenia i warunki wydania zezwolenia

2.9.3. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców niewymagające zezwolenia

2.9.4. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

3. Podstawy prawa zobowiązań (8 godz.)

3.1. Ogólne zasady zawierania umów

3.1.1. Zasada swobody umów

3.1.2. Tryb zawarcia umowy – oferta, aukcja, przetarg

3.2. Niedozwolone postanowienia umowne

3.3. Umowy obligacyjne o korzystanie z nieruchomości (najem, dzierżawa, leasing, timesharing)

4. Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)

4.1. Mażeńskie ustroje majątkowe

4.2. Zarząd majątkiem wspólnym małżonków

4.3. Zarządzanie przez rodziców majątkiem dziecka

4.4. Odpowiedzialność małżonków za długi

4.5. Przesłanki dziedziczenia nieruchomości

5. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)

5.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego

5.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa

5.3. Postępowanie administracyjne – organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa

5.4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy

5.5. Decyzje i postanowienia

5.6. Odwołania

5.7. Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji

5.8. Wydawanie zaświadczeń

5.9. Postępowanie sądownoadministracyjne

5.10. Postępowanie egzekucyjne w administracji

6. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)

- 6.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - 6.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
 - 6.1.2. Treść ksiąg wieczystych
 - 6.1.3. Zasady wieczystoksięgowe
 - 6.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - 6.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych
- 6.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastem nieruchomości a księgami wieczystymi
- 6.3. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
- 6.4. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość
- 6.5. Mapy tematyczne
- 6.6. Inne źródła informacji o nieruchomościach

7. Gospodarka przestrzenna (6 godz.)

- 7.1. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
- 7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- 7.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - 7.3.1. Rola i znaczenie planów miejscowych
 - 7.3.2. Tryb uchwalania planów miejscowych
 - 7.3.3. Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych
- 7.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 7.4.1. Decyzje o warunkach zabudowy
 - 7.4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- 7.5. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
- 7.6. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna

8. Gospodarka nieruchomościami (12 godz.)

- 8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- 8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości

- 8.3. Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - 8.3.1. Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego
 - 8.3.2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami
 - 8.3.3. Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości
 - 8.3.4. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej
 - 8.3.5. Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat
 - 8.3.6. Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- 8.4. Pojęcie trwałego zarządu
- 8.5. Prawo pierwokupu nieruchomości
- 8.6. Podziały oraz scalenia i podziały nieruchomości
- 8.7. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- 8.8. Wyłączenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty

9. Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze (10 godz.)

- 9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - 9.1.1. Ochrona praw lokatorów
 - 9.1.2. Towarzystwo budownictwa społecznego
- 9.2. Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi
 - 9.2.1. Odrębna własność lokali
 - 9.2.2. Pojęcie nieruchomości wspólnej
 - 9.2.3. Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu
- 9.3. Gospodarowanie nieruchomościami spółdzielczymi
 - 9.3.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje
 - 9.3.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze
 - 9.3.3. Spółdzielcze prawa do lokali
 - 9.3.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali
- 9.4. Rządowe programy wspierania i finansowania mieszkalnictwa

10. Gospodarka rolna, leśna i wodna (4 godz.)

10.1. Podstawy rolnictwa

10.1.1. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne

10.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje

10.1.3. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości

10.1.4. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji

10.1.5. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa

10.2. Podstawy leśnictwa

10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów

10.2.2. Plan urządzenia lasu, uproszczony plan urządzenia lasu i inwentaryzacja stanu lasu

10.2.3. Przestrzenny podział lasów

10.2.4. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce

10.2.5. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi

10.2.6. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych

10.3. Podstawy gospodarki wodnej

10.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym

10.3.2. Linia brzegowa

10.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących

10.3.4. Zasady korzystania z wód i ochrona wód

10.3.5. Pozwolenie wodnoprawne

11. Ochrona danych osobowych (2 godz.)

11.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych

11.2. Organ ochrony danych osobowych

11.2.1. Zadania Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych

11.2.2. Rejestracja zbiorów danych osobowych

11.3. Zasady przetwarzania danych osobowych

11.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne

11.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych

11.3.3. Prawa osoby, której dotyczą dane osobowe

12. Zamówienia publiczne (4 godz.)

12.1. Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych

12.2. Zakres podmiotowy ustawy – Prawo zamówień publicznych

12.3. Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy – Prawo zamówień publicznych

12.4. Zasady udzielania zamówień publicznych

12.5. Tryby udzielania zamówień publicznych

II. PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ

1. Podstawy ekonomii (6 godz.)

1.1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej

1.2. Pojęcie i elementy rynku

1.2.1. Popyt, podaż, cena

1.2.2. Krzywa popytu i podaży

1.2.3. Równowaga rynkowa

1.2.4. Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie

1.2.5. Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe

1.3. Cena, wartość, dochód i koszt

1.4. Decyzje konsumenta i producenta

1.5. Czynniki produkcji – praca, ziemia i kapitał

2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (8 godz.)

2.1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne

2.1.1. Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej

2.1.2. Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości

2.1.3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości

- 2.2. Rynek nieruchomości
 - 2.2.1. Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
 - 2.2.2. Specyficzne cechy rynku nieruchomości
 - 2.2.3. Funkcje rynku nieruchomości
 - 2.2.4. Uczestnicy rynku nieruchomości
- 2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- 2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
- 2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- 2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej

3. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (8 godz.)

- 3.1. Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- 3.2. Specyfika inwestycji w nieruchomości
- 3.3. Inwestorzy na rynku nieruchomości
- 3.4. Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- 3.5. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- 3.6. Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji

4. Elementy finansów i bankowości (6 godz.)

- 4.1. Wybrane zagadnienia systemu finansowego
 - 4.1.1. Rynek finansowy i jego funkcje
 - 4.1.2. Podmioty i struktura rynku finansowego
 - 4.1.3. Rola i funkcje pieniądza
 - 4.1.4. Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- 4.2. Wybrane zagadnienia systemu bankowego
 - 4.2.1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
 - 4.2.2. Istota i cele banku w gospodarce rynkowej
 - 4.2.3. Produkty bankowe
 - 4.2.4. Ocena zdolności kredytowej klientów banku

- 4.3. Finansowanie inwestycji i nieruchomości
 - 4.3.1. Źródła finansowania – własne i obce
 - 4.3.2. Kryteria doboru źródeł finansowania
 - 4.3.3. Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

5. Podstawy matematyki finansowej (6 godz.)

- 5.1. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- 5.2. Źródła zmiany wartości pieniądza
- 5.3. Przyszła wartość pieniądza
 - 5.3.1. Oprocentowanie proste
 - 5.3.2. Oprocentowanie złożone
 - 5.3.3. Rodzaje stóp procentowych
 - 5.3.4. Przykłady obliczeniowe
- 5.4. Obecna wartość pieniądza
 - 5.4.1. Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
 - 5.4.2. Obecna wartość jednorazowego dochodu
 - 5.4.3. Pojęcie przepływów pieniężnych
 - 5.4.4. Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

6. Podstawy statystyki i ekonometrii (10 godz.)

- 6.1. Elementy teorii badania zbiorów statystycznych
 - 6.1.1. Rozkłady prawdopodobieństwa zmiennych losowych
 - 6.1.2. Statystyki opisowe
 - 6.1.3. Przedziały ufności dla średniej i wariancji
 - 6.1.4. Elementy weryfikacji hipotez statystycznych
- 6.2. Model ekonometryczny i jego elementy
 - 6.2.1. Dobór analitycznej postaci modelu
 - 6.2.2. Estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów
 - 6.2.3. Weryfikacja modelu

7. Elementy rachunkowości (4 godz.)

- 7.1. Ustawa o rachunkowości, krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości
- 7.2. Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
- 7.3. Nieruchomość jako środek trwały oraz jako inwestycja
- 7.4. Metody i stawki amortyzacji

III. PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ

1. Podstawy budownictwa (10 godz.)

- 1.1. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
- 1.2. Zakres regulacji ustawy – Prawo budowlane i przepisów wykonawczych
 - 1.2.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 1.2.2. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych
- 1.3. Stosowanie polskich i międzynarodowych norm w budownictwie
- 1.4. Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych
- 1.5. Dokumentacja obiektu budowlanego

2. Przegląd technologii w budownictwie (6 godz.)

- 2.1. Rodzaje konstrukcji ze względu na zastosowany materiał, konstrukcje tradycyjne, konstrukcje prefabrykowane
- 2.2. Elementy konstrukcji i wykończenia budynków
- 2.3. Technologie wykończenia budynków
- 2.4. Wyroby budowlane wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku
- 2.5. Instalacje wewnętrzne w budynkach

3. Proces inwestycyjny w budownictwie (4 godz.)

- 3.1. Projekt budowlany
- 3.2. Pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy obiektu budowlanego
- 3.3. Pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego
- 3.4. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego
- 3.5. Rozbiórka obiektu budowlanego
- 3.6. Obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego

4. Eksploatacja nieruchomości (6 godz.)

- 4.1. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowych, wykonawstwa, szkód górniczych i eksploatacyjnych
- 4.2. Zużycie techniczne obiektów budowlanych – miary i sposoby oceny

- 4.3. Zużycie funkcjonalne, środowiskowe – miary i sposoby oceny
- 4.4. Ochrona przeciwpożarowa, bezpieczeństwo elektryczne i gazowe
- 4.5. Zaopatrzenie w wodę, ochrona środowiska i utrzymanie czystości
- 4.6. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej. Certyfikacja energetyczna budynków

5. Podstawy kosztorysowania (4 godz.)

- 5.1. Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów, rola, zadania i funkcje kosztorysów
- 5.2. Baza normatywna i cenowa – techniki normowania pracy ludzi, maszyn i zużycia materiałów
- 5.3. Zasady wykonywania przedmiarów i obmiarów robót
- 5.4. Specyfika kosztorysowania robót budowlanych
- 5.5. Przykłady kosztorysowania

IV. RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

1. Status prawny rzeczoznawcy majątkowego (4 godz.)

- 1.1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości
- 1.2. Nadawanie uprawnień zawodowych oraz uznawanie kwalifikacji zawodowych nabytych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.3. Zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego
- 1.4. Formy wykonywania działalności zawodowej
- 1.5. Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.6. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego
- 1.7. Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

2. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2 godz.)

- 2.1. Definicja organizacji zawodowej
- 2.2. Podstawy prawne działania organizacji zawodowych
- 2.3. Uprawnienia organizacji zawodowych

3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa rzeczoznawcy majątkowego (2 godz.)

- 3.1. Definicja standardów zawodowych
- 3.2. Ustalanie i uzgadnianie standardów zawodowych
- 3.3. Status prawny i struktura krajowych i międzynarodowych standardów wyceny

4. Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości (4 godz.)

- 4.1. Istota i cele wyceny nieruchomości
- 4.2. Współczesne koncepcje wyceny nieruchomości
 - 4.2.1. Szkoła brytyjska
 - 4.2.2. Szkoła amerykańska
 - 4.2.3. Szkoła niemiecka
- 4.3. Uczestnicy procesu wyceny nieruchomości
- 4.4. Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstwa

5. Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny (6 godz.)

- 5.1. Wartość rynkowa
 - 5.1.1. Definicja i interpretacja wartości rynkowej według ustawy o gospodarce nieruchomościami
 - 5.1.2. Sposoby określania wartości rynkowej w polskich przepisach prawa
 - 5.1.3. Definicje i interpretacje wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej
- 5.2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny
 - 5.2.1. Wartość godziwa
 - 5.2.2. Wartość bankowo-hipoteczna
 - 5.2.3. Wartość inwestycyjna
 - 5.2.4. Wartość katastralna
 - 5.2.5. Wartość odtworzeniowa
 - 5.2.6. Inne rodzaje wartości nierynkowych

6. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (26 godz.)

- 6.1. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania
- 6.2. Podejście porównawcze
 - 6.2.1. Metoda porównywania parami
 - 6.2.2. Metoda korygowania ceny średniej
 - 6.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku

- 6.3. Podejście dochodowe
 - 6.3.1. Metoda inwestycyjna
 - 6.3.2. Metoda zysków
 - 6.3.3. Technika kapitalizacji prostej
 - 6.3.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów
- 6.4. Podejście kosztowe
 - 6.4.1. Metoda kosztów odtworzenia
 - 6.4.2. Metoda kosztów zastąpienia
 - 6.4.3. Technika szczegółowa
 - 6.4.4. Technika elementów scalonych
 - 6.4.5. Technika wskaźnikowa
- 6.5. Podejście mieszane
 - 6.5.1. Metoda pozostałościowa
 - 6.5.2. Metoda wskaźników szacunkowych gruntu
 - 6.5.3. Metoda kosztów likwidacji

7. Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych (10 godz.)

- 7.1. Wycena prawa własności
- 7.2. Wycena prawa użytkowania wieczystego
- 7.3. Wycena ograniczonych praw rzeczowych
 - 7.3.1. Użytkowanie
 - 7.3.2. Służebność (gruntowa, osobista i przesyłu)
 - 7.3.3. Zastaw
 - 7.3.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 7.3.5. Hipoteka
- 7.4. Wycena zobowiązań umownych
 - 7.4.1. Najem
 - 7.4.2. Dzierżawa
 - 7.4.3. Użyczenie
 - 7.4.4. Dożywocie
 - 7.4.5. Inne

8. Wycena nieruchomości zurbanizowanych (10 godz.)

- 8.1. Wycena niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
 - 8.1.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
 - 8.1.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 8.1.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 8.1.4. Określanie wartości niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
- 8.2. Wycena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
 - 8.2.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
 - 8.2.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 8.2.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 8.2.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
- 8.3. Wycena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
 - 8.3.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
 - 8.3.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 8.3.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 8.3.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
- 8.4. Wycena nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi
 - 8.4.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi
 - 8.4.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 8.4.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 8.4.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi

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

- 9.1. Wycena nieruchomości rolnych i ich części stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska
- 9.2. Wycena sadów, ogrodów działkowych, plantacji chmielu, wikliny i upraw choinkowych
- 9.3. Wycena szklarni i inspektów

- 9.4. Wycena gruntów rolnych zajętych pod budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej
- 9.5. Wycena gruntów pod stawami
- 9.6. Wycena gruntów pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych

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

- 10.1. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym oraz w podejściu dochodowym
- 10.2. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym
 - 10.2.1. Określenie wartości gruntu leśnego
 - 10.2.2. Określenie wartości drzew oraz drzewostanów jako części składowych nieruchomości
- 10.3. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu kosztowym
- 10.4. Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych
- 10.5. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- 10.6. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- 10.7. Wycena parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców i lasów ochronnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele

11. Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych (22 godz.)

- 11.1. Wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji i jako środków trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości
- 11.2. Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
- 11.3. Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej
- 11.4. Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne
- 11.5. Wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych
- 11.6. Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich
- 11.7. Wycena nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
- 11.8. Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora
- 11.9. Określanie wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej

11.10. Określanie wartości nakładów na nieruchomości

11.11. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej

11.12. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin

11.13. Wycena nieruchomości zabytkowych

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

12.1. Przedmiot wyceny – definicje

12.2. Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń

12.3. Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń

12.4. Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego

12.5. Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń

12.6. Metody wyznaczenia ceny początkowej

12.7. Sposoby określania wartości likwidacyjnej

12.8. Procedura wyceny metodą porównywania parami

12.9. Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń

13. Wycena masowa (2 godz.)

13.1. Powszechna taksacja nieruchomości

13.2. Nieruchomość reprezentatywna, mapy i tabele taksacyjne

13.3. Ustalanie wartości katastralnych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości

13.4. Rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego w procesie powszechnej taksacji nieruchomości

14. Dokumentacja procesu wyceny (4 godz.)

14.1. Operat szacunkowy

14.1.1. Funkcja operatu szacunkowego

14.1.2. Treść i forma operatu szacunkowego

14.1.3. Wyciąg z operatu szacunkowego

14.1.4. Zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego

14.1.5. Ocena poprawności sporządzenia operatu szacunkowego

14.2. Opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego

14.2.1. Zakres tematyczny opracowań i ekspertyz

14.2.2. Treść i forma opracowań i ekspertyz

15. Doradztwo na rynku nieruchomości (4 godz.)

15.1. Obszar i zakres działalności doradcy na rynku nieruchomości

15.2. Metody i narzędzia pracy doradcy

15.3. Audyt nieruchomości (due diligence)

15.4. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa

15.5. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

V. SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN (10 GODZ.)