

Warszawa, dnia 19 czerwca 2024 r.

Poz. 903

**OBWIESZCZENIE  
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>**

z dnia 28 maja 2024 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju  
w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 826), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 903).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity rozporządzenia nie obejmuje § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 903), które stanowią:

„§ 2. Do studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu dotychczasowym.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

Minister Rozwoju i Technologii: *K. Paszyk*

---

<sup>1)</sup> Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 739).

Załącznik do obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii  
z dnia 28 maja 2024 r. (Dz. U. poz. 903)

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU<sup>1)</sup>**

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 2023 r. poz. 344, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

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

**§ 1a.**<sup>3)</sup> Studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości trwają co najmniej dwa semestry.

**§ 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<sup>4),5)</sup>

---

<sup>1)</sup> Na dzień ogłoszenia obwieszczenia w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo kieruje Minister Rozwoju i Technologii, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 739).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

<sup>3)</sup> Dodany przez § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 903), które weszło w życie z dniem 27 maja 2023 r.

<sup>4)</sup> Rozporządzenie zostało ogłoszone w dniu 24 czerwca 2014 r.

<sup>5)</sup> 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. poz. 786), które utraciło 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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 903)<sup>6)</sup>

MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH  
W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Minimalna liczba godzin dydaktycznych <sup>*)</sup>
<b>I</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA</b>		<b>80</b>
	1	Część ogólna prawa cywilnego	6
	2	Podstawy prawa rzeczowego	10
	3	Podstawy prawa zobowiązań	6
	4	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	5	Źródła informacji o nieruchomościach	10
	6	Systemy geoinformacyjne	4
	7	Gospodarka przestrzenna	8
	8	Gospodarka nieruchomościami	16
	9	Gospodarka mieszkaniowa	6
	10	Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami	6
	11	Ochrona danych osobowych	2
	12	Zamówienia publiczne	2
<b>II</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ</b>		<b>48</b>
	1	Podstawy ekonomii	6
	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	10
	3	Podstawy matematyki finansowej	8
	4	Elementy finansów i bankowości	4
	5	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	8
	6	Podstawy statystyki i ekonometrii	8
	7	Elementy rachunkowości	4
<b>III</b>	<b>PODSTAWY BUDOWNICTWA</b>		<b>30</b>
	1	Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych	8
	2	Przegląd technologii w budownictwie	8
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	6
	4	Ocena stanu technicznego budynków	4
	5	Podstawy kosztorysowania	4
<b>IV</b>	<b>RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE</b>		<b>122</b>
	1	System prawny rzeczoznawstwa majątkowego	6
	2	Zasady dobrej praktyki	2
	3	Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości	6
	4	Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny	6
	5	Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce	26
	6	Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych	10
	7	Wycena nieruchomości zurbanizowanych	14

<sup>6)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

	8	Wycena nieruchomości rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami	8
	9	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	6
	10	Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych	24
	11	Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	4
	12	Podstawy wyceny przedsiębiorstw	2
	13	Podstawy powszechnej taksacji nieruchomości	2
	14	Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości	4
	15	Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie	2
<b>V</b>	<b>SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN</b>		<b>10</b>
	<b>RAZEM</b>		<b>290</b>

\*) 1 godzina dydaktyczna jest jednostką czasową trwającą 45 minut. Wskazana minimalna liczba godzin dotyczy zajęć organizowanych przez uczelnię (to jest bez udziału pracy własnej uczestnika studiów podyplomowych).

Program szczegółowy:

## **I. PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA**

### **1. Część ogólna prawa cywilnego (6 godz.)**

- 1.1. Podmioty prawa cywilnego
- 1.2. Szczegółne 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 (10 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 – zakres i treść prawa użytkowania wieczystego
- 2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem praw na nieruchomościach

### **3. Podstawy prawa zobowiązań (6 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. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)**

- 4.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
- 4.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
- 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 sądownoadministracyjne
- 4.10. Postępowanie egzekucyjne w administracji

**5. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)**

- 5.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
  - 5.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
  - 5.1.2. Treść ksiąg wieczystych
  - 5.1.3. Zasady wieczystoksięgowe
  - 5.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
  - 5.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych
- 5.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastem nieruchomości a księgami wieczystymi
- 5.3. Akty notarialne oraz inne dokumenty będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego
- 5.4. Pojęcie granicy nieruchomości gruntowej i pozyskiwanie danych o jej przebiegu w celu opisu przedmiotu wyceny
- 5.5. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
- 5.6. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość
- 5.7. Mapy tematyczne
- 5.8. Inne źródła informacji o nieruchomościach

**6. Systemy geoinformacyjne (4 godz.)**

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

**7. Gospodarka przestrzenna (8 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
- 7.7. Procedura wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej

**8. Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)**

- 8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- 8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.<sup>7)</sup>) oraz ustaw odrębnych regulujących zasady gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa
- 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. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
- 8.5. Pojęcie trwałego zarządu
- 8.6. Prawo pierwokupu nieruchomości
- 8.7. Podziały nieruchomości
- 8.8. Scalenia i podziały nieruchomości
- 8.9. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- 8.10. Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty nieruchomości
- 8.11. Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych
- 8.12. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w tym nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

**9. Gospodarka mieszkaniowa (6 godz.)**

- 9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
  - 9.1.1. Ochrona praw lokatorów
  - 9.1.2. Społeczne budownictwo czynszowe
- 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 zasobem mieszkaniowym w spółdzielniach mieszkaniowych
  - 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

**10. Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)**

- 10.1. Grunty rolne
  - 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. Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi
  - 10.1.6. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa
  - 10.1.7. Scalenie i wymiana gruntów

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

- 10.2. Grunty leśne
  - 10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów
  - 10.2.2. Plan urządzania lasu, uproszczony plan urządzania 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. Grunty pod wodami
  - 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 wodno-prawne

## **11. Ochrona danych osobowych (2 godz.)**

- 11.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
- 11.2. Organ ochrony 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 (2 godz.)**

- 12.1. Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
- 12.2. Zakres podmiotowy ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720)
- 12.3. Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. – 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. Ekonomiczne zasady wyceny
- 1.5. Decyzje konsumenta i producenta
- 1.6. Czynniki produkcji – praca, ziemia i kapitał

### **2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (10 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
  - 2.1.4. Nieruchomość jako forma lokowania kapitału
- 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
- 2.2.5. Analiza kryzysów na rynku nieruchomości
- 2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- 2.4. Modele funkcjonowania rynku nieruchomości
- 2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- 2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej

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

- 3.1. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- 3.2. Źródła zmiany wartości pieniądza
- 3.3. Przyszła wartość pieniądza
  - 3.3.1. Oprocentowanie proste
  - 3.3.2. Oprocentowanie złożone
  - 3.3.3. Rodzaje stóp procentowych
  - 3.3.4. Przykłady obliczeniowe
- 3.4. Obecna wartość pieniądza
  - 3.4.1. Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
  - 3.4.2. Obecna wartość jednorazowego dochodu
  - 3.4.3. Pojęcie przepływów pieniężnych
  - 3.4.4. Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

### **4. Elementy finansów i bankowości (4 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. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (8 godz.)**

- 5.1. Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- 5.2. Specyfika inwestycji w nieruchomości
- 5.3. Inwestorzy na rynku nieruchomości
- 5.4. Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- 5.5. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- 5.6. Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji

### **6. Podstawy statystyki i ekonometrii (8 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 z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295 i 1598 oraz z 2024 r. poz. 619), 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 BUDOWNICTWA**

### **1. Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych (8 godz.)**

- 1.1. Prawo budowlane
  - 1.1.1. Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
  - 1.1.2. Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego
  - 1.1.3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej
  - 1.1.4. Dokumentacja obiektu budowlanego oraz kontrole okresowe obiektów budowlanych
- 1.2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
  - 1.2.1. Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
  - 1.2.2. Podział budynków na grupy wysokości
  - 1.2.3. Usytuowanie budynku na działce budowlanej
  - 1.2.4. Warunki ogólne dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
  - 1.2.5. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych
  - 1.2.6. Polskie i międzynarodowe normy w budownictwie
  - 1.2.7. Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych
- 1.3. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych

### **2. Przegląd technologii w budownictwie (8 godz.)**

- 2.1. Ogólna charakterystyka obiektów budownictwa ogólnego, przemysłowego, inżynierskiego
- 2.2. Rodzaje i główne elementy konstrukcji budynków
- 2.3. Technologie i elementy wykończenia budynków
- 2.4. Instalacje wewnętrzne w budynkach

### **3. Proces inwestycyjny w budownictwie (6 godz.)**

- 3.1. Etap przedprojektowy (uwarunkowania wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu)
- 3.2. Etap projektowania i przygotowania do realizacji inwestycji (projekt budowlany, pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy lub wykonania innych robót budowlanych)
- 3.3. Etap budowy (dziennik budowy, protokół odbioru, inwentaryzacja powykonawcza, pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego)
- 3.4. Etap utrzymania (eksploatacji) obiektu budowlanego (obowiązki właściciela lub zarządcy w zakresie eksploatacji obiektu budowlanego, książka obiektu budowlanego, zmiana sposobu użytkowania)
- 3.5. Rozbiórka obiektu budowlanego (pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego lub zgłoszenie rozbiórki obiektu budowlanego)
- 3.6. Samowola budowlana, warunki i sposób jej legalizacji, wysokość opłat legalizacyjnych

### **4. Ocena stanu technicznego budynków (4 godz.)**

- 4.1. Zużycie techniczne
- 4.2. Zużycie funkcjonalne
- 4.3. Zużycie środowiskowe
- 4.4. Prawdopodobne okresy trwałości budynków
- 4.5. Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, świadectwa efektywności energetycznej, systemy certyfikacji zrównoważonego budownictwa

**5. Podstawy kosztorysowania (4 godz.)**

- 5.1. Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów i ich funkcje
- 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
- 5.6. Źródła informacji o cenach w budownictwie

**IV. RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE****1. System prawny rzeczoznawstwa majątkowego (6 godz.)**

- 1.1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości
- 1.2. Procedura nadawania uprawnień zawodowych
- 1.3. Zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego
- 1.4. Formy wykonywania działalności zawodowej
- 1.5. Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego
- 1.6. Ochrona tytułu zawodowego
- 1.7. Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.8. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego
- 1.9. Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

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

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

**3. Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości (6 godz.)**

- 3.1. Istota i cele wyceny nieruchomości
- 3.2. Uczestnicy procesu wyceny nieruchomości
- 3.3. Dokumentacja procesu wyceny – operat szacunkowy
  - 3.3.1. Funkcja operatu szacunkowego
  - 3.3.2. Treść i forma operatu szacunkowego
  - 3.3.3. Zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego
  - 3.3.4. Ocena formalna i dowodowa operatu szacunkowego
  - 3.3.5. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

**4. Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny (6 godz.)**

- 4.1. Wartość rynkowa
  - 4.1.1. Definicja i interpretacja wartości rynkowej według ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
  - 4.1.2. Sposoby określania wartości rynkowej w polskich przepisach prawa
  - 4.1.3. Definicje i interpretacje wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej
- 4.2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny
  - 4.2.1. Wartość godziwa
  - 4.2.2. Wartość bankowo-hipoteczna
  - 4.2.3. Wartość inwestycyjna
  - 4.2.4. Wartość katastralna
  - 4.2.5. Wartość odtworzeniowa
  - 4.2.6. Inne rodzaje wartości nierynkowych

- 5. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (26 godz.)**
  - 5.1. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania
  - 5.2. Podejście porównawcze
    - 5.2.1. Metoda porównywania parami
    - 5.2.2. Metoda korygowania ceny średniej
    - 5.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku
    - 5.2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
      - 5.2.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
      - 5.2.4.2. Dobór cech rynkowych
      - 5.2.4.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom cen
  - 5.3. Podejście dochodowe
    - 5.3.1. Metoda inwestycyjna
    - 5.3.2. Metoda zysków
    - 5.3.3. Technika kapitalizacji prostej
    - 5.3.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów
    - 5.3.5. Badania i analiza rynku nieruchomości
      - 5.3.5.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik
      - 5.3.5.2. Dobór cech rynkowych
      - 5.3.5.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom czynszów
  - 5.4. Podejście kosztowe
    - 5.4.1. Metoda kosztów odtworzenia
    - 5.4.2. Metoda kosztów zastąpienia
    - 5.4.3. Technika szczegółowa
    - 5.4.4. Technika elementów scalonych
    - 5.4.5. Technika wskaźnikowa
    - 5.4.6. Badania i analiza rynku nieruchomości
      - 5.4.6.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik
  - 5.5. Podejście mieszane
    - 5.5.1. Metoda pozostałościowa
    - 5.5.2. Metoda wskaźników szacunkowych gruntu
    - 5.5.3. Metoda kosztów likwidacji
    - 5.5.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
      - 5.5.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
- 6. Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych (10 godz.)**
  - 6.1. Wycena prawa własności – ujęcie ogólne
  - 6.2. Wycena prawa użytkowania wieczystego – ujęcie ogólne
  - 6.3. Wycena ograniczonych praw rzeczowych
    - 6.3.1. Użytkowanie
    - 6.3.2. Służebność (gruntowa, osobista i przesyłu)
    - 6.3.3. Zastaw
    - 6.3.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
    - 6.3.5. Hipoteka
  - 6.4. Wycena zobowiązań umownych
    - 6.4.1. Najem
    - 6.4.2. Dzierżawa
    - 6.4.3. Użyczenie
    - 6.4.4. Dożywocie
    - 6.4.5. Inne
- 7. Wycena nieruchomości zurbanizowanych (14 godz.)**
  - 7.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zurbanizowanych, w zależności od rodzaju nieruchomości
  - 7.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny

- 7.3. Dobór źródeł informacji i baz danych w zależności od celu wyceny
- 7.4. Metodyka wyceny niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
- 7.5. Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi
- 7.6. Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
- 7.7. Metodyka wyceny nieruchomości zabudowanych obiektami niemieszkalnymi

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

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

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

- 9.1. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym oraz w podejściu dochodowym
- 9.2. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym
  - 9.2.1. Określenie wartości gruntu leśnego
  - 9.2.2. Określenie wartości drzew oraz drzewostanów jako części składowych nieruchomości
- 9.3. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu kosztowym
- 9.4. Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych
- 9.5. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- 9.6. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele
- 9.7. Wycena parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców i lasów ochronnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele

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

- 10.1. Wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji i jako środków trwałych w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
- 10.2. Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
- 10.3. Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej
- 10.4. Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalania odszkodowań za ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości
- 10.5. Wycena nieruchomości wywłaszczanych oraz przejmowanych pod drogi publiczne
- 10.6. Wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych
- 10.7. Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich
- 10.8. Wycena nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
- 10.9. Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora
- 10.10. Określanie wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej
- 10.11. Określanie wartości nakładów na nieruchomości
- 10.12. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 10.13. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin
- 10.14. Wycena nieruchomości zabytkowych

- 10.15. Wycena dla celów sądowych, w tym z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego oraz na potrzeby egzekucji
- 10.16. Wycena na potrzeby zobowiązań podatkowych

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

- 11.1. Przedmiot wyceny – definicje
- 11.2. Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń
- 11.3. Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń
- 11.4. Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego
- 11.5. Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń
- 11.6. Metody wyznaczenia ceny początkowej
- 11.7. Sposoby określania wartości likwidacyjnej
- 11.8. Procedura wyceny metodą porównywania parami
- 11.9. Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń

#### **12. Podstawy wyceny przedsiębiorstw (2 godz.)**

- 12.1. Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstwa
- 12.2. Wycena przedsiębiorstwa

#### **13. Podstawy powszechnej taksacji nieruchomości (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. Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości (4 godz.)**

- 14.1. Opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego
  - 14.1.1. Zakres tematyczny opracowań i ekspertyz
  - 14.1.2. Treść i forma opracowań i ekspertyz
- 14.2. Obszar i zakres działalności w ramach doradztwa na rynku nieruchomości
- 14.3. Sztuka prezentacji, argumentacji i mediacji, metody i narzędzia pracy w ramach doradztwa na rynku nieruchomości
- 14.4. Audyt nieruchomości (due diligence)
- 14.5. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa
- 14.6. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

#### **15. Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie (2 godz.)**

- 15.1. Ewolucja wyceny na świecie – ujęcie historyczne – kierunki zmian metodyki wyceny
- 15.2. Współczesne koncepcje wyceny nieruchomości
  - 15.2.1. Szkoła brytyjska
  - 15.2.2. Szkoła amerykańska
  - 15.2.3. Szkoła niemiecka

### **IV. SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN (10 GODZ.)**