

**KARTA PRZEDMIOTU**

Kod przedmiotu	studia stacjonarne:	<b>I-GIK1-St602a</b>
	studia niestacjonarne:	<b>I-GIK1N-Ns701a</b>
Nazwa przedmiotu	<b>Podstawy szacowania wartości nieruchomości</b>	
Nazwa przedmiotu w języku angielskim	<b>Basics of real estate appraisal</b>	
Obowiązuje od roku akademickiego	<b>2024/2025</b>	

**USYTUOWANIE PRZEDMIOTU W SYSTEMIE STUDIÓW**

Kierunek studiów	<b>Geodezja i kartografia</b>
Poziom kształcenia	<b>I stopień</b>
Profil studiów	<b>praktyczny</b>
Forma i tryb prowadzenia studiów	<b>Studia stacjonarne i niestacjonarne</b>
Zakres	-
Jednostka prowadząca przedmiot	<b>Katedra Geodezji i Geomatyki</b>
Koordynator przedmiotu	<b>dr inż. Teresa Front- Dąbrowska</b>
Zatwierdził	<b>Prof. dr hab. inż. Tomasz Kozłowski</b>

**OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU**

Przynależność do grupy/bloku przedmiotów	<b>Przedmiot kierunkowy</b>	
Status przedmiotu	<b>Wybieralny</b>	
Język prowadzenia zajęć	<b>Polski</b>	
Usytuowanie w planie studiów - semestr	studia stacjonarne	<b>Semestr VI</b>
	studia niestacjonarne	<b>Semestr VII</b>
Wymagania wstępne	-	
Egzamin (TAK/NIE)	<b>TAK</b>	
Liczba punktów ECTS	<b>5</b>	

Forma prowadzenia zajęć		wykład	ćwiczenia	laboratorium	projekt	inne
Liczba godzin w semestrze	studia stacjonarne:	<b>30</b>		<b>15</b>	<b>15</b>	
	studia niestacjonarne:	<b>18</b>		<b>9</b>	<b>9</b>	

**EFEKTY UCZENIA SIĘ**



Kategoria	Symbol efektu	Efekty kształcenia	Odniesienie do efektów kierunkowych
Wiedza	W01	Student zna zasady, sposoby i zadania gospodarki nieruchomościami w tym zasady określenia wartości nieruchomości.	GiK1_W17
	W02	Zna, w stopniu zaawansowanym, zasady, sposoby oraz cel prowadzenia katastru nieruchomości; posiada rozszerzoną wiedzę z zakresu zasad prowadzenia ksiąg wieczystych, a także ich powiązanie z katastrzem oraz roli tych rejestrów w procesie wyceny nieruchomości	GiK1_W17
	W03	Ma rozszerzoną wiedzę w zakresie podstaw prawnych i technologicznych wyceny nieruchomości.	GiK1_W14
	W04	Ma zaawansowaną wiedzę z zakresu prowadzenia działalności gospodarczej i ochrony własności, respektuje zasady ochrony własności intelektualnej i prawa patentowego w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.	GiK1_W19
Umiejętności	U01	Ma umiejętność samodzielnego przygotowania się do laboratoriów, sprawdzianów i egzaminów.	GiK1_U02
	U02	Ma umiejętność poszukiwania informacji zawartych w różnych źródłach bibliograficznych i internetowych, potrafi dokonać oceny merytorycznej tych informacji oraz wykorzystać je w praktyce. Potrafi, zgodnie ze standardami i po przeprowadzeniu wstępnej analizy ekonomicznej, sporządzić operat szacunkowy oraz skompletować niezbędną dokumentację techniczną	GiK1_U01 GiK1_U07
	U03	Ma umiejętność przeprowadzania analiz statystycznych danych oraz stosowania metod i modeli statystycznych podczas wykonywania szacowania wartości nieruchomości	GiK1_U10
	U04	Rozumie potrzebę i zna możliwości ciągłego dokształcania się oraz podnoszenia kwalifikacji zawodowych w dziedzinie wyceny nieruchomości, w szczególności w kierunku uzyskania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego.	GiK1_U20
Kompetencje społeczne	K01	Ma świadomość postępowania profesjonalnego, odpowiedzialnego i zgodnego z zasadami etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego	GiK1_K01
	K02	Ma świadomość istoty pozatechnicznych aspektów i skutków wykonywania wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych oraz związaną z tym odpowiedzialności za podejmowane decyzje	GiK1_K02
	K03	Jest gotów do działania w sposób przedsiębiorczy i rozwojowy	GiK1_K03

**TREŚCI PROGRAMOWE**



Forma zajęć	Treści programowe
wykład	<p><b>System prawny rzeczoznawstwa majątkowego cz.1 (4 godz.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości</li> <li>● Procedura nadawania uprawnień zawodowych</li> <li>● Zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego</li> <li>● Formy wykonywania działalności zawodowej</li> <li>● Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego</li> <li>● Ochrona tytułu zawodowego</li> </ul>
	<p><b>Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości (6 godz.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Istota i cele wyceny nieruchomości</li> <li>● Uczestnicy procesu wyceny nieruchomości</li> <li>● Dokumentacja procesu wyceny – operat szacunkowy</li> <li>● Funkcja operatu szacunkowego</li> <li>● Treść i forma operatu szacunkowego</li> <li>● Zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego</li> <li>● Ocena formalna i dowodowa operatu szacunkowego</li> <li>● Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego</li> </ul>
	<p><b>Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny (6 godz.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Wartość rynkowa <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Definicja i interpretacja wartości rynkowej według ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami</li> <li>○ Sposoby określania wartości rynkowej w polskich przepisach prawa</li> <li>○ Definicje i interpretacje wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej</li> </ul> </li> <li>● Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wartość godziwa</li> <li>○ Wartość bankowo-hipoteczna</li> <li>○ Wartość inwestycyjna</li> <li>○ Wartość katastralna</li> <li>○ Wartość odtworzeniowa</li> <li>○ Inne rodzaje wartości nierynkowych</li> </ul> </li> </ul>
	<p><b>Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych (10 godz.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Wycena prawa własności – ujęcie ogólne</li> <li>● Wycena prawa użytkowania wieczystego – ujęcie ogólne</li> <li>● Wycena ograniczonych praw rzeczowych <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Użytkowanie</li> <li>○ Służebność (gruntowa, osobista i przesyłu)</li> <li>○ Zastaw</li> <li>○ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</li> <li>○ Hipoteka</li> </ul> </li> <li>● Wycena zobowiązań umownych <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Najem</li> <li>○ Dzierżawa</li> <li>○ Użyczenie</li> <li>○ Dożywocie</li> <li>○ Inne</li> </ul> </li> </ul>



	<p><b>Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (4 godz.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Przedmiot wyceny – definicje</li> <li>● Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń</li> <li>● Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń</li> <li>● Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego</li> <li>● Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń</li> <li>● Metody wyznaczenia ceny początkowej</li> <li>● Sposoby określania wartości likwidacyjnej</li> <li>● Procedura wyceny metodą porównywania parami</li> <li>● Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń</li> </ul>
laboratorium	<p><b>Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce cz. 1 (15 godz.)</b> Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania</p> <p><b>Podejście porównawcze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 5.2.1. Metoda porównywania parami</li> <li>● 5.2.2. Metoda korygowania ceny średniej</li> <li>● 5.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku</li> <li>● 5.2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5.2.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod</li> <li>○ 5.2.4.2. Dobór cech rynkowych</li> <li>○ 5.2.4.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom cen</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Podejście dochodowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 5.3.1. Metoda inwestycyjna</li> <li>● 5.3.2. Metoda zysków</li> <li>● 5.3.3. Technika kapitalizacji prostej</li> <li>● 5.3.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów</li> <li>● 5.3.5. Badania i analiza rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5.3.5.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik</li> <li>○ 5.3.5.2. Dobór cech rynkowych</li> <li>○ 5.3.5.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom czynszów</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Podejście kosztowe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 5.4.1. Metoda kosztów odtworzenia</li> <li>● 5.4.2. Metoda kosztów zastąpienia</li> <li>● 5.4.3. Technika szczegółowa</li> <li>● 5.4.4. Technika elementów scalonych</li> <li>● 5.4.5. Technika wskaźnikowa</li> <li>● 5.4.6. Badania i analiza rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5.4.6.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod i technik</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Podejście mieszane</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 5.5.1. Metoda pozostałościowa</li> <li>● 5.5.2. Metoda wskaźników szacunkowych gruntu</li> <li>● 5.5.3. Metoda kosztów likwidacji</li> <li>● 5.5.4. Badania i analiza rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5.5.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod</li> </ul> </li> </ul>



projekt	<b>Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce cz. 2 (15 godz.)</b>
	Zasady sporządzania operatu szacunkowego. Sporządzenie wybranych operatów szacunkowych:
	Podejście porównawcze wyceny nieruchomości: Metoda analizy statystycznej rynku.
	Podejście dochodowe wyceny nieruchomości: Technika kapitalizacji prostej, Technika dyskontowania strumieni dochodów.
	Podejście kosztowe: Technika szczegółowa, Technika elementów scalonych, Technika wskaźnikowa.
	Podejście mieszane: Metoda pozostałościowa; Metoda kosztów likwidacji; Metoda wskaźników szacunkowych gruntu.

### METODY WERYFIKACJI EFEKTÓW UCZENIA SIĘ

Symbol efektu	Metody sprawdzania efektów kształcenia					
	Egzamin ustny	Egzamin pisemny	Kolokwium	Projekt	Sprawozdanie	Inne
W01		X				
W02		X				
W03		X				
W04		X				
U01		X		X	X	
U02				X	X	
U03				X	X	
U04		X				
K01				X	X	
K02		X		X	X	
K03				X		

### FORMA I WARUNKI ZALICZENIA

Forma zajęć	Forma zaliczenia	Warunki zaliczenia
wykład	egzamin	Uzyskanie co najmniej 50% punktów z egzaminu końcowego
laboratorium	zaliczenie z oceną	Uzyskanie co najmniej 50% punktów z wykonanych sprawozdań
projekt	zaliczenie z oceną	Uzyskanie co najmniej 50% punktów z projektów

### NAKŁAD PRACY STUDENTA





Bilans punktów ECTS												
Lp.	Rodzaj aktywności	Obciążenie studenta										Jednostka
		studia stacjonarne					studia niestacjonarne					
		W	C	L	P	S	W	C	L	P	S	
1.	Udział w zajęciach zgodnie z planem studiów	30		15	15		18		9	9		h
2.	Inne (konsultacje, egzamin)	4		2	2		4		2	2		h
3.	<b>Razem przy bezpośrednim udziale nauczyciela akademickiego</b>	<b>68</b>					<b>44</b>					h
4.	<b>Liczba punktów ECTS, którą student uzyskuje przy bezpośrednim udziale nauczyciela akademickiego</b>	<b>2,7</b>					<b>1,8</b>					ECTS
5.	<b>Liczba godzin samodzielnej pracy studenta</b>	<b>57</b>					<b>81</b>					h
6.	<b>Liczba punktów ECTS, którą student uzyskuje w ramach samodzielnej pracy</b>	<b>2,3</b>					<b>3,2</b>					ECTS
7.	<b>Nakład pracy związany z zajęciami o charakterze praktycznym</b>	<b>63</b>					<b>63</b>					h
8.	<b>Liczba punktów ECTS, którą student uzyskuje w ramach zajęć o charakterze praktycznym</b>	<b>2,5</b>					<b>2,5</b>					ECTS
9.	<b>Sumaryczne obciążenie pracą studenta</b>	<b>125</b>					<b>125</b>					h
10.	<b>Punkty ECTS za moduł</b> <i>1 punkt ECTS=25 godzin obciążenia studenta</i>	<b>5</b>										ECTS

## LITERATURA

1. Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, Chicago 2000 r. USA. (Wycena Nieruchomości – tłumaczenie na j. polski, Warszawa 2005)
2. Adamczewski Z.: Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Warszawa 2006 r.
3. Borowiecki R., Czaja J. i inni: Metody i systemy wyceny przedsiębiorstw. TWIGGER Warszawa 2002 r.
4. Czaja J.: Metody i systemy szacowania nieruchomości. Kraków 1999r.
5. Czaja J.: Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości. Kraków 2001 r.
6. Czaja J., Parzych P.: Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie Międzynarodowych Standardów Wyceny. Kraków 2007 r.
7. Hopfer A. i inni: Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. TWIGGER Warszawa 1993 r.
8. Kucharska-Stasiak E.: Nieruchomość a rynek. PWN Warszawa 2005 r.
9. Żróbek R., Żróbek S.; Metoda cenowo-porównawcza w szacowaniu nieruchomości. Wycena nr 3/96. Olsztyn 1996 r..
10. Prystupa M.; Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą. Warszawa 1997 r. Biblioteka Rzecznawcy Majątkowego.
11. Żróbek S., Byłej M; Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Educaterra 6a Olsztyn 2000 r.
12. Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie). Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Warszawa 2005 r.





Fundusze Europejskie  
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



13. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Warszawa 2008 r.

