

## Karta przedmiotu

|                                          |                                                                                                                                                                                                           |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|
| Nazwa i kod przedmiotu                   | Specjalistyczna wycena nieruchomości, PG_00177841                                                                                                                                                         |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
| Kierunek studiów                         | Zarządzanie (O)                                                                                                                                                                                           |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
| Data rozpoczęcia studiów                 | październik 2025 r.                                                                                                                                                                                       |                                                           | Rok akademicki realizacji przedmiotu |                        | 2026/2027                                                                                                                                                                                                            |                       |       |
| Poziom kształcenia                       | II stopnia                                                                                                                                                                                                |                                                           | Grupa zajęć                          |                        | Grupa zajęć obowiązkowych z zakresu kierunku studiów<br>Grupa zajęć fakultatywnych<br>Grupa zajęć powiązanych z prowadzonymi badaniami naukowymi w dziedzinie nauki związanej z kierunkiem - profil ogólnoakademicki |                       |       |
| Forma studiów                            | stacjonarne                                                                                                                                                                                               |                                                           | Sposób realizacji                    |                        | na uczelni                                                                                                                                                                                                           |                       |       |
| Rok studiów                              | 2                                                                                                                                                                                                         |                                                           | Język wykładowy                      |                        | polski                                                                                                                                                                                                               |                       |       |
| Semestr studiów                          | 4                                                                                                                                                                                                         |                                                           | Liczba punktów ECTS                  |                        | 7.0                                                                                                                                                                                                                  |                       |       |
| Profil kształcenia                       | ogólnoakademicki                                                                                                                                                                                          |                                                           | Forma zaliczenia                     |                        | zaliczenie                                                                                                                                                                                                           |                       |       |
| Jednostka prowadząca                     | Rektor -> Wydział Zarządzania -> Katedra Inwestycji i Nieruchomości                                                                                                                                       |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
| Imię i nazwisko wykładowcy (wykładowców) | Odpowiedzialny za przedmiot                                                                                                                                                                               |                                                           | dr hab. Dariusz Trojanowski          |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
|                                          | Prowadzący zajęcia z przedmiotu                                                                                                                                                                           |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
| Formy zajęć                              | Forma zajęć                                                                                                                                                                                               | Wykład                                                    | Ćwiczenia                            | Laboratorium           | Projekt                                                                                                                                                                                                              | Seminarium            | RAZEM |
|                                          | Liczba godzin zajęć                                                                                                                                                                                       | 60.0                                                      | 15.0                                 | 0.0                    | 0.0                                                                                                                                                                                                                  | 0.0                   | 75    |
|                                          | W tym liczba godzin zajęć na odległość: 0.0                                                                                                                                                               |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |
| Aktywność studenta i liczba godzin pracy | Aktywność studenta                                                                                                                                                                                        | Udział w zajęciach dydaktycznych, objętych planem studiów |                                      | Udział w konsultacjach |                                                                                                                                                                                                                      | Praca własna studenta | RAZEM |
|                                          | Liczba godzin pracy studenta                                                                                                                                                                              | 75                                                        |                                      | 4.0                    |                                                                                                                                                                                                                      | 96.0                  | 175   |
| Cel przedmiotu                           | Celem przedmiotu jest zapoznanie studentów z zasadami wyceny nieruchomości specjalistycznych, niezbędnymi do wykonywania zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami w tym rzeczoznawcy majątkowego. |                                                           |                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                      |                       |       |

| Efekty uczenia się przedmiotu | Efekt kierunkowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Efekt z przedmiotu                                                                                                   | Sposób weryfikacji i oceny efektu                                               |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                               | [ZARZMU2_U06] Student potrafi wykorzystywać i integrować uporządkowaną wiedzę szczegółową z zakresu nauk o zarządzaniu i jakości, a także ekonomii i finansów na potrzeby rozstrzygania dylematów oraz opracowywania rozwiązań (w tym innowacyjnych) dla złożonych lub nietypowych problemów zarządczych, pojawiających się w pracy zawodowej. | Student potrafi poprawnie wykorzystać wiedzę specjalistyczną do wyceny praw do nieruchomości nietypowych.            | [SU4] test/egzamin - ustny lub pisemny<br>[SU5] realizacja zadania problemowego |
|                               | [ZARZMU2_U04] Student potrafi poprawnie wybrać, właściwie wykorzystywać, przystosowywać lub opracowywać nowe metody i narzędzia z zakresu nauk o zarządzaniu i jakości oraz ekonomii i finansów - na potrzeby procesów decyzyjnych.                                                                                                            | Student szacuje nieruchomości specjalistyczne i wykorzystuje nowe metody szacowania nieruchomości specjalistycznych. | [SU4] test/egzamin - ustny lub pisemny<br>[SU5] realizacja zadania problemowego |
|                               | [ZARZMU2_W05] Student w pogłębionym stopniu zna i rozumie zaawansowane (w tym innowacyjne) metody oraz techniki pozyskiwania, opracowywania i wykorzystania danych w złożonych procesach decyzyjnych oraz zarządczych.                                                                                                                         | Student identyfikuje i dobiera właściwe metody do wyceny nieruchomości specjalistycznych.                            | [SW4] test/egzamin - ustny lub pisemny                                          |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treści przedmiotu | <p>Treści programowe przedmiotu obejmują minimalne wymagania programowe, o których mowa w: Załącznik do Obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie minimalnych wymagań programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2024 r. poz. 903):</p> <p><b>10. Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)</b></p> <p>10.1. Grunty rolne</p> <p>10.1.1. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne</p> <p>10.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje</p> <p>10.1.3. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości</p> <p>10.1.4. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji</p> <p>10.1.5. Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi</p> <p>10.1.6. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa</p> <p>10.1.7. Scalenie i wymiana gruntów</p> <p>10.2. Grunty leśne</p> <p>10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów</p> <p>10.2.2. Plan urządzenia lasu, uproszczony plan urządzenia lasu i inwentaryzacja stanu lasu</p> <p>10.2.3. Przestrzenny podział lasów</p> <p>10.2.4. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce</p> <p>10.2.5. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi</p> <p>10.2.6. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych</p> <p>10.3. Grunty pod wodami</p> <p>10.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym</p> <p>10.3.2. Linia brzegowa</p> <p>10.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących</p> <p>10.3.4. Zasady korzystania z wód i ochrona wód</p> <p>10.3.5. Pozwolenie wodno-prawne</p> <p><b>6. Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych (10</b></p> |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 jednorodzinnymi

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
- 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

|                                                                   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Wymagania wstępne i dodatkowe                                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Sposoby i kryteria oceniania osiąganych efektów uczenia się       | Sposób oceniania (składowe) | Próg zaliczeniowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Składowa oceny końcowej |
|                                                                   | zadanie problemowe          | 51.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30.0%                   |
|                                                                   | test                        | 51.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 70.0%                   |
| Zalecana lista lektur                                             | Podstawowa lista lektur     | Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Wolters Kluwer, Warszawa 2020 (nie wcześniejsze)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
|                                                                   | Uzupełniająca lista lektur  | <ul style="list-style-type: none"><li>Cymerman, Ryszard, i in. Opłaty za korzystanie z przestrzeni, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Infrastruktury i Zarządzania, Warszawa 2011.</li><li>Nowak Andrzej, 2009, Wycena nieruchomości leśnych, Educattera</li><li>Cymerman R., Kowalczyk C., Telega T., Opłaty adiacenckie, Wydawnictwo Educattera, Olsztyn 2008.</li><li>Konowalczuk, J., Wycena nieruchomości przedsiębiorstw, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2009.</li><li>Konowalczuk, Jan. Wycena nieruchomości do celów kredytowych, Poltext, 2014.</li></ul> |                         |
|                                                                   | Adresy eZasobów             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|                                                                   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Przykładowe zagadnienia/ przykładowe pytania/ realizowane zadania |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Praktyki zawodowe w ramach przedmiotu                             | Nie dotyczy                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |

Dokument wygenerowany elektronicznie. Nie wymaga pieczęci ani podpisu.