POLITECHNIKA GDAŃSKA

Karta przedmiotu

Nazwa i kod przedmiotu	Rzeczoznawstwo majątkowe II, PG_00070173		
Kierunek studiów	Nieruchomości 5.0		
Data rozpoczęcia studiów	luty 2026 r.	Rok akademicki realizacji przedmiotu	2026/2027
Poziom kształcenia	II stopnia	Grupa zajęć	Grupa zajęć fakultatywnych Grupa zajęć specjalnościowych Grupa zajęć powiązanych z prowadzonymi badaniami naukowymi w dziedzinie nauki związanej z kierunkiem - profil ogólnoakademicki
Forma studiów	stacjonarne	Sposób realizacji	na uczelni
Rok studiów	1	Język wykładowy	polski
Semestr studiów	2	Liczba punktów ECTS	6.0
Profil kształcenia	ogólnoakademicki	Forma zaliczenia	egzamin
Jednostka prowadząca	Wydziały Politechniki Gdańskiej -> Wydział Inżynierii Lądowej i Środowiska -> Katedra Inżynierii Budowlanej		
Imię i nazwisko wykładowcy (wykładowców)	Odpowiedzialny za przedmiot	dr inż. Emilia Miszewska	
	Prowadzący zajęcia z przedmiotu	dr hab. inż. Tomasz Falborski Andrzej Biłozor	

Formy zajęć							
	Forma zajęć	Wykład	Ćwiczenia	Laboratorium	Projekt	Seminarium	RAZEM
	Liczba godzin zajęć	45.0	45.0	0.0	30.0	0.0	120
	W tym liczba godzin zajęć na odległość: 0.0						
	Adres kursu na platformie eNauczanie: https://enauczanie.pg.edu.pl/2025/course/view.php?id=7513						

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	120	3.0	27.0	150

Cel przedmiotu	
	Celem przedmiotu jest zapoznanie studentów z zasadami, metodami i procedurami wyceny różnych rodzajów nieruchomości oraz praw z nimi związanych. Przedmiot obejmuje zagadnienia dotyczące określania wartości nieruchomości zurbanizowanych, rolnych, leśnych i specjalnych, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Szczególny nacisk położono na identyfikację czynników wpływających na wartość nieruchomości, dobór odpowiednich podejść, metod i źródeł informacji oraz uwzględnienie uwarunkowań prawnych, technicznych i ekonomicznych procesu wyceny. Celem jest również przygotowanie studentów do stosowania właściwych procedur wyceny w zależności od rodzaju nieruchomości, zakresu praw oraz celu, dla którego określana jest jej wartość.

Efekty uczenia się przedmiotu	Efekt kierunkowy	Efekt z przedmiotu	Sposób weryfikacji i oceny efektu
	[K7_U04] potrafi samodzielnie i zespołowo rozpoznawać, analizować oraz rozwiązywać złożone problemy związane z wyceną nieruchomości i praw majątkowych, stosując właściwe metody, techniki oraz standardy zawodowe. Umie pozyskiwać i interpretować dane z wielu źródeł, prowadzić analizy rynku oraz określać wartość różnych typów nieruchomości i praw dla zróżnicowanych celów. Potrafi sporządzać i oceniać opracowania eksperckie, w tym operaty szacunkowe, stosować procedury masowej wyceny oraz przygotowywać profesjonalne analizy i rekomendacje zgodnie z krajowymi i międzynarodowymi standardami dobrej praktyki.	potrafi dobierać i stosować odpowiednie podejścia, metody i procedury wyceny różnych rodzajów nieruchomości oraz praw z nimi związanych, uwzględniając ich specyfikę, uwarunkowania prawne, techniczne i ekonomiczne oraz cel wyceny. Potrafi pozyskiwać i analizować dane niezbędne do określenia wartości nieruchomości oraz interpretować wyniki przeprowadzonych analiz.	[SU4] Ocena umiejętności korzystania z metod i narzędzi
	[K7_W04] zna i rozumie w zaawansowanym stopniu interdyscyplinarną wiedzę z zakresu procedur, metod i teorii związanych z wyceną nieruchomości oraz rozumie uwarunkowania organizacyjne i prawne funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego	zna i rozumie zasady, metody oraz procedury wyceny różnych rodzajów nieruchomości i praw z nimi związanych, z uwzględnieniem ich specyfiki oraz uwarunkowań prawnych, technicznych i ekonomicznych. Rozumie czynniki wpływające na wartość nieruchomości oraz zasady doboru odpowiednich podejść i metod wyceny w zależności od rodzaju nieruchomości i celu określania jej wartości.	[SW1] Ocena wiedzy faktograficznej

Treści przedmiotu	Treści przedmiotu - wykład Zakres przedmiotu uwzględnia wymagania programowe właściwego ministra dotyczące kształcenia w zakresie wyceny nieruchomości. **1. Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych:** Własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebności, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteka) oraz najem, dzierżawa, użyczenie i dożywocie. **2. Wycena nieruchomości zurbanizowanych:** Czynniki wartości, dobór podejść, metod i danych. Wycena gruntów niezabudowanych, nieruchomości z zabudową jednorodzinną, wielorodzinną i niemieszkalną oraz lokali mieszkalnych. **3. Wycena nieruchomości rolnych i gruntów pod wodami:** Grunty orne, łąki, pastwiska, sady, ogrody działkowe, plantacje chmielu, wikliny i roślin ozdobnych, szklarnie, inspekty, grunty pod zabudową rolniczą, stawami i rowami melioracyjnymi. **4. Wycena nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych:** Podejścia porównawcze, dochodowe, mieszane i kosztowe; wartość gruntu, drzew i drzewostanów. Wycena terenów zieleni miejskiej, parków, ogrodów, zieleńców i lasów ochronnych. **5. Wycena dla celów szczególnych i nieruchomości specjalnych:** Nieruchomości inwestycyjne i środki trwałe; zabezpieczenie wierzytelności; infrastruktura; odszkodowania, wywłaszczenia i drogi publiczne; cele planistyczne, opłaty adiacenckie i za użytkowanie wieczyste; potrzeby inwestora; szkody i nakłady; mienie pozostawione poza granicami RP; złoża kopalin, zabytki; cele sądowe i podatkowe. **6. Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością:** Definicje, ocena ilościowa, jakościowa, rewizyjna i antycypacyjna; stan i zużycie techniczne; podejście kosztowe, cena początkowa, wartość likwidacyjna, porównywanie parami i analiza statystyczna rynku. Treści przedmiotu - ćwiczenia Zakres przedmiotu uwzględnia wymagania programowe właściwego ministra dotyczące kształcenia w zakresie wyceny nieruchomości. Praktyczne zastosowanie podejść, metod i technik wyceny różnych rodzajów nieruchomości oraz praw z nimi związanych. Analiza czynników wpływających na wartość nieruchomości, dobór odpowiednich źródeł informacji i danych rynkowych oraz wykonywanie obliczeń związanych z określaniem wartości nieruchomości. Rozwiązywanie zadań i studiów przypadków uwzględniających specyfikę nieruchomości oraz zróżnicowane cele wyceny. Treści przedmiotu - projekt Zakres przedmiotu uwzględnia wymagania programowe właściwego ministra dotyczące kształcenia w zakresie wyceny nieruchomości. Samodzielne opracowanie projektu wyceny wybranej nieruchomości lub prawa majątkowego. Identyfikacja przedmiotu i celu wyceny, analiza uwarunkowań prawnych, technicznych i rynkowych, pozyskanie i opracowanie danych oraz dobór odpowiedniego podejścia i metody wyceny. Przeprowadzenie procesu szacowania wartości, interpretacja uzyskanych wyników oraz przygotowanie dokumentacji projektowej z uzasadnieniem przyjętych założeń i rozwiązań.
Wymagania wstępne i dodatkowe	
Sposoby i kryteria oceniania osiąganych efektów uczenia się	

Sposób oceniania (składowe)	Próg zaliczeniowy	Składowa oceny końcowej
Ćwiczenia	60.0%	25.0%
Projekt	60.0%	25.0%
Wykład - Egzamin	60.0%	50.0%

<table>
<tr><td rowspan="3">Zalecana lista lektur</td><td>Podstawowa lista lektur</td><td>1. Dydenko, J. (red.). (2024). Szacowanie nieruchomości (wyd. 5). Wolters Kluwer Polska.
2. Cymerman, R., & Cymerman, J. (2024). Wycena nieruchomości w zadaniach. Podręcznik dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej.
3. Cymerman, R., Hopfer, A. i Kotlewski, L. (2022). Zasady określania wartości nieruchomości: metodyczne i prawne (Wyd. 3 popr. i uzup.). Educaterra.
4. Kucharska-Stasiak, E. (2000). Nieruchomość a rynek. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
5. Kucharska-Stasiak, E. (2012). Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Wydawnictwo Naukowe PWN.
6. Bryx, M. (2006). Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie. Poltext.
7. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Krajowy Standard Wyceny Podstawowej (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne.
Ustawy i rozporządzenia
• Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – podstawowy akt prawny regulujący wycenę nieruchomości, w szczególności dział IV „Wycena nieruchomości”.
• Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – określa szczegółowe zasady stosowania podejść, metod i technik wyceny oraz sporządzania operatu szacunkowego.</td></tr>
<tr><td>Uzupełniająca lista lektur</td><td>8. Cymerman. R. (red.). (2021). Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych (wyd. V uzup. i zmienione). Educaterra.

9. Cymerman, R., Kowalczyk, C., Kurowska, K., Podciborski, T. & Zygmunt, R. (2024). Podstawy gospodarki i wycena nieruchomości niezurbanizowanych – rolnych, leśnych i wodnych. Wydawnictwo Naukowe TYGIEL.
10. Cymerman, R., & Cymerman, J. (2024). Wycena nieruchomości (wyd. 2). Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej.
11. Prystypa, M. (2024). Wycena nieruchomości - podstawy metodyki. Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
Ustawy i rozporządzenia
• Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny – prawa rzeczowe, własność, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe.
• Ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – stan prawny nieruchomości i hipoteka.
• Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przeznaczenie nieruchomości i uwarunkowania planistyczne.
• Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – stan techniczny i prawny obiektów budowlanych.
• Ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – dane ewidencyjne i dokumentacja geodezyjna wykorzystywana w wycenie.
• Ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach – szczególnie przy wycenie nieruchomości leśnych.
• Ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – szczególnie przy wycenie nieruchomości rolnych.</td></tr>
<tr><td>Adresy eZasobów</td><td></td></tr>
<tr><td>Przykładowe zagadnienia/ przykładowe pytania/ realizowane zadania</td><td colspan="2">• Charakterystyka podejść, metod i technik stosowanych w wycenie nieruchomości.
• Analiza rynku nieruchomości na potrzeby określenia wartości nieruchomości.
• Dobór właściwego podejścia i metody wyceny w zależności od rodzaju nieruchomości i celu wyceny.
• Określenie wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego, dochodowego lub kosztowego.
• Opracowanie operatu szacunkowego z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa i standardów zawodowych</td></tr>
<tr><td>Zajęcia praktyczne w ramach przedmiotu</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
</table>

Dokument wygenerowany elektronicznie. Nie wymaga pieczęci ani podpisu.