



# UNIwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

## Gospodarka nieruchomości i ich wycena Karta opisu przedmiotu

### Informacje podstawowe

<p><b>Kierunek studiów</b> Geodezja i kartografia</p> <p><b>Specjalność</b> -</p> <p><b>Jednostka organizacyjna</b> Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji</p> <p><b>Poziom studiów</b> studia pierwszego stopnia (inżynier)</p> <p><b>Forma studiów</b> stacjonarne</p> <p><b>Profil studiów</b> ogólnoakademicki</p>	<p><b>Cykl kształcenia</b> 2020/21</p> <p><b>Kod przedmiotu</b> WIKSiGIGIS.I10B.0820.20</p> <p><b>Języki wykładowe</b> polski</p> <p><b>Obligatoryjność</b> Obowiązkowy</p> <p><b>Blok zajęciowy</b> Przedmioty kierunkowe</p> <p><b>Dyscypliny</b> Inżynieria lądowa i transport</p> <p><b>Przedmiot powiązany z badaniami naukowymi</b> Tak</p> <p><b>Przedmiot kształtujący umiejętności praktyczne</b> Nie</p>	
<p><b>Nauczyciel akademicki odpowiedzialny za przedmiot</b></p>	<p>Olgierd Kempa</p>	
<p><b>Pozostali prowadzący</b></p>	<p>Olgierd Kempa, Monika Płuciennik</p>	
<p><b>Okres</b> Semestr 5</p>	<p><b>Forma zaliczenia</b> Egzamin</p> <p><b>Forma prowadzenia i godziny zajęć</b> Wykład: 30 Ćwiczenia projektowe: 30</p>	<p><b>Liczba punktów ECTS</b> 4.0</p>

## Cele kształcenia dla przedmiotu

C1	<p>Celem przedmiotu jest zapoznanie studenta z następującymi zagadnieniami: 1. Podstawy prawne wyceny nieruchomości. 2. Źródła informacji o nieruchomościach. 3. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie. 4. Źródła zmiany wartości pieniądza. 5. Przyszła i obecna wartość pieniądza w czasie. 6. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji. 7. Specyfika inwestycji w nieruchomości. 8. Status prawny rzeczoznawcy majątkowego. 9. Rodzaje podejść metod i technik wyceny nieruchomości w Polsce. 10. Treść i forma operatu szacunkowego. Ocena poprawności sporządzenia operatu szacunkowego. 11. Elementy gospodarki nieruchomościami i ich znaczenia dla jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa; 12. Zasoby nieruchomości; 13. Przetargi na nieruchomości; 14. Zasady określania podatków i opłat związanych z nieruchomościami; 15. Podstawy prawne obrotu nieruchomościami, gospodarowanie nieruchomościami publicznym;</p>
----	---

## Efekty uczenia się dla przedmiotu

Kod	Efekty uczenia się w zakresie	Kierunkowe efekty uczenia się	Metody weryfikacji
<b>Wiedzy - Student zna i rozumie:</b>			
W1	podstawowe pojęcia z zakresu wyceny nieruchomości i gospodarki nieruchomościami.	GK_P6S_WG12, GK_P6S_WK17	Egzamin pisemny, Zaliczenie pisemne, Prezentacja
W2	źródła informacji w procesie wyceny nieruchomości.	GK_P6S_WG13, GK_P6S_WG14	Egzamin pisemny, Zaliczenie pisemne, Projekt, Aktywność na zajęciach, Wykonanie ćwiczeń
W3	podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości obowiązujące w Polsce oraz zasady ich stosowania przy wycenie nieruchomości.	GK_P6S_WG12	Egzamin pisemny, Zaliczenie pisemne, Projekt, Wykonanie ćwiczeń
<b>Umiejętności - Student potrafi:</b>			
U1	skorzystać z informacji zawartych w bazach danych o nieruchomościach	GK_P6S_UW09, GK_P6S_UW12, GK_P6S_UW13, GK_P6S_UW14	Egzamin pisemny, Projekt, Wykonanie ćwiczeń
U2	samodzielnie wykonać projekt operatu szacunkowego	GK_P6S_UW12, GK_P6S_UW13	Egzamin pisemny, Projekt, Wykonanie ćwiczeń
<b>Kompetencje społecznych - Student jest gotów do:</b>			
K1	ciągłego dokształcania się - podnoszenia kompetencji zawodowych, osobistych i społecznych. Potrafi współdziałać i pracować w zespole, przyjmując w niej różne role. Potrafi odpowiednio określić priorytety służące realizacji określonego przez siebie lub innych zadania	GK_P6S_KK01, GK_P6S_KO02, GK_P6S_KR03	Aktywność na zajęciach

## Bilans punktów ECTS

Forma aktywności studenta	Średnia liczba godzin* przeznaczonych na zrealizowane aktywności
Wykład	30

Ćwiczenia projektowe	30	
Przygotowanie do zajęć	20	
Udział w egzaminie	2	
Przygotowanie projektu	20	
Przygotowanie do egzaminu/zaliczenia	18	
<b>Łączny nakład pracy studenta</b>	<b>Liczba godzin</b> 120	<b>ECTS</b> 4.0
<b>Zajęcia z bezpośrednim udziałem nauczyciela</b>	<b>Liczba godzin</b> 62	<b>ECTS</b> 2.1
<b>Nakład pracy związany z zajęciami o charakterze praktycznym</b>	<b>Liczba godzin</b> 30	<b>ECTS</b> 1.0

\* godzina (lekcyjna) oznacza 45 minut

### Treści programowe

Lp.	Treści programowe	Formy prowadzenia zajęć
1.	Ćwiczenie. 1. Podstawy matematyki finansowej na rynku nieruchomości - 4 h Ćwiczenie. 2. Źródła danych o nieruchomościach - 6 h Ćwiczenie. 3. Analiza wybranego segmentu rynku nieruchomości - 6h Ćwiczenie. 4. Operat szacunkowy - 6 h Ćwiczenie. 5. Określenie stanu technicznego wybranej nieruchomości - 6h Ćwiczenie. 6. Zaliczenie ćwiczeń - 2 h	Ćwiczenia projektowe

Lp.	Treści programowe	Formy prowadzenia zajęć
2.	<p>Wykład 1. Nieruchomość – definicje pojęcia. Typy nieruchomości. Nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa i rolna.</p> <p>Wykład 2. Różnice pomiędzy ceną i wartością. Wartość rynkowa, katastralna, odtworzeniowa. Pozostałe rodzaje wartości.</p> <p>Wykład 3. Rynek nieruchomości. Specyfika rynku nieruchomości. Podstawowe cechy rynku nieruchomości. Rola rynku nieruchomości w gospodarce państwa. Miejsce Skarbu Państwa i Jednostek Samorządu Terytorialnego w gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Wykład 4. Funkcjonowanie rynku nieruchomości, trendy obserwowane na rynkach nieruchomości.</p> <p>Wykład 5. Prawne umocowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rola rzeczoznawcy majątkowego w gospodarce nieruchomościami. Zmiana wartości nieruchomości w wycenie.</p> <p>Wykład 6. Prawa do nieruchomości jako podstawa wyceny. Prawa rzeczowe, ograniczone prawa rzeczowe, prawa zobowiązaniowe w wycenie nieruchomości. Różnice pomiędzy własnością a użytkowaniem wieczystym. Zmiana prawa Użytkowania wieczystego w prawo własności. Zasady rejestracji praw do nieruchomości.</p> <p>Wykład 7. Księgi wieczyste jako rejestr praw do nieruchomości. Kataster jako rejestr wykorzystywany do celów fiskalnych. Rejestr wiary publicznej ksiąg wieczystych. Inne źródła danych o nieruchomościach.</p> <p>Wykład 8. Operat szacunkowy – zasady sporządzania i kompletowania dokumentacji z wyceny nieruchomości</p> <p>Wykład 9. Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości. Metoda porównywania parami, korygowania ceny średniej, analizy statystycznej rynku. Czas jako zmienna w wycenie nieruchomości. Podejście dochodowe. Metoda inwestycyjna i zysków. Technika kapitalizacji prostej oraz dyskontowania strumieni pieniężnych. Rodzaje nieruchomości komercyjnych.</p> <p>Wykład 10. Podejście kosztowe. Metoda kosztów zastąpienia i odtworzenia. Technika wskaźnikowa, elementów scalonych i szczegółowa. Stopień zużycia nieruchomości. Podejście mieszane. Metoda kosztów likwidacji, stawki szacunkowej, mieszana. Ograniczenia w wykorzystaniu podejścia mieszane.</p> <p>Wykład 11. Zasoby nieruchomości. Rodzaje zasobów nieruchomości. Nabywanie i zbywanie nieruchomości przez JST i SP.</p> <p>Wykład 12. Gmina jako uczestnik rynku nieruchomości. Interwencjonizm Państwa na rynku nieruchomości.</p> <p>Wykład 13. Opłaty adiacenckie. Opłaty adiacenckie za możliwość podłączenia do infrastruktury technicznej. Opłaty adiacenckie za podziały nieruchomości.</p> <p>Wykład 14. Podatki i opłaty od nieruchomości. Aktualne problemy gospodarki nieruchomościami</p> <p>Wykład 15. Repetytorium</p>	Wykład

## Informacje rozszerzone

### Metody nauczania:

analiza przypadków, Burza mózgów, Gra dydaktyczna, Metoda problemowa, Metoda projektów, Praca w grupie, Pracownia komputerowa, Dyskusja, Wykład, Ćwiczenia

Aktywności	Metody zaliczenia	Udział procentowy w ocenie łącznej przedmiotu
Wykład	Egzamin pisemny	50%
Ćwiczenia projektowe	Zaliczenie pisemne, Projekt, Aktywność na zajęciach, Prezentacja, Wykonanie ćwiczeń	50%

## **Dodatkowy opis**

Przedmiot prowadzony jest ze wspomaganiem Platformy Kształcenia na odległość. Do 50% wykładów i ćwiczeń odbywa się na zasadach e-learningu.

## **Literatura**

### **Obowiązkowa**

1. • Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami. [wg aktualnego brzmienia];
2. • Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [wg aktualnego brzmienia];
3. • Muczyński A., Żróbek R., Foryś I., Kempa O., Bieda A., Pęska A., Kazak J., Szewrański Sz., Reniger-Biżozor M., Biżozor A.: Real Estate Management. Spatial Analysis Supported by GIS Tools, Croatian Information Technology Society, GIS Forum, Perugia 2015;
4. • Kempa O., Kazak J.: Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu (367), Wrocław 2016;
5. • Kempa O, Lasota T, Telec Z, Trawiński B, Investigation of Bagging Ensembles of Genetic Neural Networks and Fuzzy Systems for Real Estate Appraisal, Intelligent Information and Database System - Springer, Daegu, Korea 2011
6. • Kempa O, Lasota T, Telec Z, Trawiński B, Empirical Comparison of Bagging Ensembles Created Using Weak Learners for a Regression Problem, Intelligent Information and Database System - Springer, Daegu, Korea 2011
7. • Lughofer E, Trawiński B, Trawiński K, Kempa O, Lasota T, On employing fuzzy modeling algorithms for the valuation of residential premises, Information Sciences - Elsevier, 2011

### **Dodatkowa**

1. • Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, wyd. II, PFSRM, Warszawa 2009.

## Kierunkowe efekty uczenia się

Kod	Treść
GK_P6S_KK01	Absolwent jest gotów do uznawania znaczenia wiedzy w rozwiązywaniu problemów praktycznych i poznawczych związanych z zawodem geodety oraz zasięgania opinii ekspertów w przypadku trudności z samodzielnym rozwiązaniem problemu, a także do krytycznej oceny posiadanej wiedzy i odbieranych treści.
GK_P6S_KO02	Absolwent jest gotów do podejmowania działań na rzecz środowiska społecznego oraz wypełniania zobowiązań społecznych, a także do myślenia i działania w sposób przedsiębiorczy oraz inicjowania działań na rzecz interesu publicznego.
GK_P6S_KR03	Absolwent jest gotów do odpowiedzialnego pełnienia ról zawodowych, przestrzegania zasad etyki zawodowej i wymagania tego od innych, a także do dbałości o dorobek i tradycje zawodu geodety.
GK_P6S_UW09	Absolwent potrafi wykonać pomiary i obliczenia związane z geodezyjnymi układami i systemami odniesienia. Umie zastosować technologię GNSS do prac geodezyjnych.
GK_P6S_UW12	Absolwent potrafi korzystać z informacji zawartych w rejestrach katastralnych oraz poprowadzić nowoczesny systemem katastralny, a także wykonać czynności formalno - prawne związane z pomiarami katastralnymi oraz z zakresu prac urządzeniowo-rolnych.
GK_P6S_UW13	Absolwent potrafi oszacować przybliżone skutki ekonomiczne podejmowanych działań w przestrzeni, wskazywać stany planistyczne nieruchomości dla potrzeb gospodarki nieruchomościami oraz sporządzać projekty operatów szacunkowych.
GK_P6S_UW14	Absolwent potrafi posługiwać się wybranym oprogramowaniem GIS i geoinformatycznym, a także zdefiniować wymagania dla projektowanego systemu informatycznego, w tym systemu informacji przestrzennej.
GK_P6S_WG12	Absolwent zna i rozumie w stopniu zaawansowanym zagadnienia z zakresu gospodarki przestrzennej oraz gospodarki i zarządzania nieruchomościami, a także metody i techniki z zakresu wyceny nieruchomości.
GK_P6S_WG13	Absolwent zna i rozumie w stopniu zaawansowanym zagadnienia z zakresu budowy infrastruktury danych przestrzennych oraz specjalistyczne pojęcia dotyczące danych przestrzennych i ich reprezentacji w różnych modelach baz danych, a także zagadnienia dotyczące analizy, przetwarzania i prezentacji danych przestrzennych z zastosowaniem kartograficznych metod wizualizacji.
GK_P6S_WG14	Absolwent zna i rozumie źródła informacji naukowych oraz techniczno-inżynierskich z zakresu geodezji i kartografii oraz metody i narzędzia, które należy dobrać do przygotowania prac pisemnych, prezentacji multimedialnych i wystąpień publicznych
GK_P6S_WK17	Absolwent zna i rozumie zagadnienia z zakresu ekonomii i finansów oraz zasad tworzenia i rozwoju różnych form przedsiębiorczości (w tym indywidualnej).