



Gospodarka nieruchomości i ich wycena
Karta opisu przedmiotu

Informacje podstawowe

<p>Kierunek studiów Geodezja i kartografia</p> <p>Specjalność -</p> <p>Jednostka organizacyjna Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji</p> <p>Poziom studiów studia pierwszego stopnia (inżynier)</p> <p>Forma studiów stacjonarne</p> <p>Profil studiów ogólnoakademicki</p>	<p>Cykl kształcenia 2024/25</p> <p>Kod przedmiotu ID000000IGIS.I10.0820.24</p> <p>Języki wykładowe polski</p> <p>Obligatoryjność Obowiązkowy</p> <p>Blok zajęciowy Przedmioty kierunkowe</p> <p>Dyscypliny Inżynieria lądowa i transport</p> <p>Przedmiot powiązany z badaniami naukowymi Tak</p> <p>Przedmiot kształtujący umiejętności praktyczne Tak</p>	
<p>Nauczyciel akademicki odpowiedzialny za przedmiot</p>	<p>Olgierd Kempa</p>	
<p>Pozostali prowadzący</p>	<p>Olgierd Kempa, Monika Płuciennik</p>	
<p>Okres Semestr 5</p>	<p>Forma zaliczenia Egzamin</p> <p>Forma prowadzenia i godziny zajęć Wykład: 30 Ćwiczenia projektowe/warsztatowe: 30</p>	<p>Liczba punktów ECTS 4.0</p>

Cele kształcenia dla przedmiotu

C1	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;
----	--

Efekty uczenia się dla przedmiotu

Kod	Efekty uczenia się w zakresie	Kierunkowe efekty uczenia się	Metody weryfikacji
Wiedzy - Student zna i rozumie:			
W1	Student zna i rozumie podstawowe pojęcia z zakresu wyceny nieruchomości i gospodarki nieruchomościami.	GK_P6S_WG12, GK_P6S_WK17	Egzamin pisemny, Zaliczenie pisemne, Prezentacja, Kolokwium
W2	Student zna i rozumie źródła informacji w procesie wyceny nieruchomości.	GK_P6S_WG13, GK_P6S_WG14	Egzamin pisemny, Zaliczenie pisemne, Projekt, Aktywność na zajęciach, Wykonanie ćwiczeń, Studium przypadku
W3	Student zna podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości obowiązujące w Polsce oraz zasady ich stosowania przy wycenie nieruchomości.	GK_P6S_WG12	Egzamin pisemny, Zaliczenie pisemne, Projekt, Kolokwium, Wykonanie ćwiczeń
Umiejętności - Student potrafi:			
U1	Student potrafi 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	Student potrafi samodzielnie wykonać projekt operatu szacunkowego.	GK_P6S_UW12, GK_P6S_UW13	Egzamin pisemny, Projekt, Wykonanie ćwiczeń
Kompetencje społecznych - Student jest gotów do:			
K1	Student jest gotów do 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/warsztatowe	30	
Przygotowanie do zajęć	20	
Przygotowanie projektu	20	
Przygotowanie do egzaminu/zaliczenia	18	
Łączny nakład pracy studenta	Liczba godzin 118	ECTS 4.0
Zajęcia z bezpośrednim udziałem nauczyciela	Liczba godzin 60	ECTS 2.0
Nakład pracy związany z zajęciami o charakterze praktycznym	Liczba godzin 30	ECTS 1.0

* godzina (lekcyjna) oznacza 45 minut

Treści programowe

Lp.	Treści programowe	Formy prowadzenia zajęć
1.	Podstawy matematyki finansowej na rynku nieruchomości Źródła danych o nieruchomościach Analiza wybranego segmentu rynku nieruchomości Operat szacunkowy Określenie stanu technicznego wybranej nieruchomości Zaliczenie ćwiczeń	Ćwiczenia projektowe/warsztatowe

Lp.	Treści programowe	Formy prowadzenia zajęć
2.	<p>Nieruchomość – definicje pojęcia. Typy nieruchomości. Nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa i rolna.</p> <p>Różnice pomiędzy ceną i wartością. Wartość rynkowa, katastralna, odtworzeniowa. Pozostałe rodzaje wartości.</p> <p>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>Funkcjonowanie rynku nieruchomości, trendy obserwowane na rynkach nieruchomości.</p> <p>Prawne umocowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rola rzeczoznawcy majątkowego w gospodarce nieruchomościami. Zmiana wartości nieruchomości w wycenie.</p> <p>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>Księgi wieczyste jako rejestr praw do nieruchomości. Kataster jako rejestr wykorzystywany do celów fiskalnych. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Inne źródła danych o nieruchomościach.</p> <p>Operat szacunkowy – zasady sporządzania i kompletowania dokumentacji z wyceny nieruchomości</p> <p>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.</p> <p>Technika kapitalizacji prostej oraz dyskontowania strumieni pieniężnych. Rodzaje nieruchomości komercyjnych.</p> <p>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 mieszanego.</p> <p>Zasoby nieruchomości. Rodzaje zasobów nieruchomości. Nabywanie i zbywanie nieruchomości przez JST i SP.</p> <p>Gmina jako uczestnik rynku nieruchomości. Interwencjonizm Państwa na rynku nieruchomości.</p> <p>Opłaty adiacenckie. Opłaty adiacenckie za możliwość podłączenia do infrastruktury technicznej. Opłaty adiacenckie za podziały nieruchomości.</p> <p>Podatki i opłaty od nieruchomości. Aktualne problemy gospodarki nieruchomościami</p> <p>Repetytorium</p>	Wykład

Informacje rozszerzone

Metody nauczania:

analiza przypadków, analiza tekstów, burza mózgów, Gra dydaktyczna, Metoda problemowa, Metoda projektów, Praca w grupie, Pracownia komputerowa, dyskusja, Wykład, ćwiczenia, blended learning, problem-based learning (PBL)

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

Dodatkowy opis

Przedmiot wspomagany platformą kształcenia na odległość (e-learning). W trakcie zajęć wykorzystywane są metody PBL

(Problem-Based Learning) poprzez konfrontowanie studentów z konkretnymi sytuacjami problemowymi związanymi z ich przyszłym życiem zawodowym oraz społecznym, przy jednoczesnym udostępnianiu, poszerzaniu i ukierunkowaniu zdobywania nowej wiedzy. Część zajęć oparta jest na pracy terenowej, część zajęć odbywa się w sposób zdalny.

Literatura

Obowiązkowa

1. Aktualne akty prawne - w szczególności: - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami [wg aktualnego brzmienia]; - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [wg aktualnego brzmienia];
2. 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;
3. Kempa O., Kazak J.: Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu (367), Wrocław 2016;
4. 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
5. 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
6. 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.
2. O. Kempa, A. Stacherzak, J. Szczepański, M. Płuciennik, O. Strashok: Кадастрова система в Польщі: функції земель і класифікація сільськогосподарських ґрунтів; МАТЕРІАЛИ III Міжнародної науково-практичної конференції «ІННОВАЦІЙНІ ТЕХНОЛОГІЇ У ПЛАНУВАННІ ТЕРИТОРІЙ», Odessa2022.[https://odaba.edu.ua/upload/files/Zbirnik_Innovatsiynei_tehnologii_u_planuvanni_teritoriy_2022.pdf]
3. Kempa O., Stacherzak A., Szczepański J., Płuciennik M., Strashok O. Кадастрова система в Польщі: функції земель і класифікація сільськогосподарських ґрунтів; МАТЕРІАЛИ III Міжнародної науково-практичної конференції «ІННОВАЦІЙНІ ТЕХНОЛОГІЇ У ПЛАНУВАННІ ТЕРИТОРІЙ» Odessa 2022, ISBN 978-617-7900-70-1
4. Olgierd Kempa, Monika Płuciennik, Agnieszka Stacherzak, Jakub Szczepański, Кошель А.О., Мороз Ю.О, Колосюк А.А. Податкова система в Польщі – аналіз поточного стану та підготовка до запровадження податку на додану вартість. С. 60-68 Інноваційні технології у плануванні територій: Матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. – Одеса : ОДАБА, 2023. – 236 с. ISBN 978-617-7900-81-7

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).