**Nazwa przedmiotu:**

Gospodarka nieruchomościami

**Koordynator przedmiotu:**

Dr inż. Rafał Godlewski, dr hab. inż. Adrianna Czarnecka, prof. uczelni, mgr inż. Hubert Horynek

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia I stopnia

**Program:**

Gospodarka Przestrzenna

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GP.SIK429

**Semestr nominalny:**

4 / rok ak. 2022/2023

**Liczba punktów ECTS:**

4

**Liczba godzin pracy studenta związanych z osiągnięciem efektów uczenia się:**

1. Liczba godzin kontaktowych – 66 godzin, w tym:
a) udział w wykładach - 30 godzin
b) udział w ćwiczeniach - 30 godzin
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją ćwiczeń - 4 godziny
d) egzamin - 2 godziny

2. Praca własna studenta – 10 godzin, w tym:
a) przygotowanie do ćwiczeń - 5 godzin
b) zapoznanie się z literaturą przedmiotu i przygotowanie do egzaminu - 5 godzin

Łączny nakład pracy studenta wynosi 76 godzin, co odpowiada 3 punktom ECTS.

**Liczba punktów ECTS na zajęciach wymagających bezpośredniego udziału nauczycieli akademickich:**

2,6 pkt. ECTS - liczba godzin kontaktowych 66, w tym:
a) udział w wykładach - 30 godzin
b) udział w ćwiczeniach - 30 godzin
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją ćwiczeń - 4 godziny
d) egzamin - 2 godziny

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

**Liczba punktów ECTS, którą student uzyskuje w ramach zajęć o charakterze praktycznym:**

1,5 pkt. ECTS - 39 godzin, w tym:
a) udział w ćwiczeniach - 30 godzin
b) udział w konsultacjach związanych z realizacją ćwiczeń - 4 godziny
c) przygotowanie do ćwiczeń - 5 godzin

**Formy zajęć i ich wymiar w semestrze:**

|  |  |
| --- | --- |
| Wykład:  | 30h |
| Ćwiczenia:  | 30h |
| Laboratorium:  | 0h |
| Projekt:  | 0h |
| Lekcje komputerowe:  | 0h |

**Wymagania wstępne:**

Zaliczenie przedmiotów obejmujących podstawy katastru, podstawy gleboznawstwa, podstawy planowania przestrzennego, elementy prawa cywilnego i administracyjnego.

**Limit liczby studentów:**

-

**Cel przedmiotu:**

1. Poznanie podstawowych zadań gospodarowania zasobami nieruchomości Skarbu Państwa i Jednostek Samorządu Terytorialnego i form ich wykonywania.
2. Pozyskanie wiedzy z wieloaspektowych uwarunkowań rozwoju rynków nieruchomości – istota rynku, mechanizmy jego funkcjonowania.
3. Poznanie specyfiki procesów przygotowania nieruchomości pod działalność inwestycyjną.
4. Zasadność określania wartości nieruchomości dla potrzeb gospodarki nieruchomościami, z odniesieniem do obowiązujących uwarunkowań prawnych.
5. Opanowanie podstawowych zasad wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, dochodowym, kosztowym i mieszanym.
6. Nabycie umiejętności identyfikowania głównych cech nieruchomości decydujących o ich ekonomicznej atrakcyjności oraz wartości.
7. Zapoznanie się z możliwościami rozwoju zawodowego w sektorze nieruchomości.

**Treści kształcenia:**

WYKŁADY:
Podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości. Zasoby nieruchomości SP i JST. Zbywanie nieruchomości SP i JST – procedury. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w zarządzie Lasów Państwowych. Procesy przygotowania nieruchomości pod działalność inwestycyjną (podziały nieruchomości, scalenie i podziały nieruchomości, wywłaszczenie nieruchomości). Ekonomiczny wymiar nieruchomości. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości o różnych funkcjach. System prawny regulujący podstawy wyceny nieruchomości w Polsce. Rodzaje wartości nieruchomości. Podejścia, metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości z elementami praktyki. Budowa i treść operatu szacunkowego. Panel ekspercki: spotkania z ekspertami działającymi na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych i innych.

ĆWICZENIA:
Realizacja 5 zadań z zakresu wyceny nieruchomości lokalowej, w ramach których Student:
1. Nabywa umiejętności pozyskiwania informacji nt. nieruchomości z różnych źródeł danych.
2. Nabywa umiejętności przeprowadzania analizy statystycznej cen nieruchomości.
3. Nabywa umiejętności przeprowadzania analizy wpływu czasu na kształtowanie się cen na rynku nieruchomości.
4. Nabywa umiejętności identyfikowania głównych cech nieruchomości lokalowej decydujących o jej ekonomicznej atrakcyjności oraz wartości.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje dwie formy zajęć: wykłady i ćwiczenia.

1. Podstawę zaliczenia treści wykładowych stanowi egzamin opracowany za pomocą aplikacji MS Forms. Egzamin odbędzie się w terminach ustalonych przez Dziekana Wydziału. W sesji zimowej są dwa terminy egzaminu. Trzeci termin jest w sesji poprawkowej - we wrześniu. Egzamin obejmuje zagadnienia teoretyczne oraz krótkie zadania obliczeniowe i pytania problemowe. Egzamin będzie składał się z pytań testowych zamkniętych i krótkich pytań otwartych. Do zdania egzaminu wymagane jest uzyskanie minimum 51% punktów. Student rozwiązuje egzamin samodzielnie, bez pomocy innych osób. Na zakończenie egzaminu Student wypełnia Oświadczenie wpisując swoje imię, nazwisko oraz numer albumu, gdzie oświadcza, że przesłane rozwiązanie jest jego autorstwa i wykonał je samodzielnie bez pomocy innych osób. Wszelkich zgłoszeń dotyczących egzaminu można dokonać do koordynatora przedmiotu w terminie do dwóch dni przed dniem, w którym odbędzie się egzamin. Wyniki z egzaminu przekazywane są Studentom za pomocą MS Teams oraz systemu USOSWEB PW.

2. Warunkiem zaliczenia ćwiczeń jest wykonanie wszystkich zadań przewidzianych pro-gramem zajęć i uzyskanie co najmniej 3/5 pkt za każde z nich. Zadania realizowane są w zespołach 2-osobowych. Instrukcje do poszczególnych zadań są zamieszczane w aplikacji MS Teams w formie opisowej. Kolejne instrukcje wprowadzane są zgodnie z harmonogramem zajęć. Na wykonanie i rozliczenie się z każdego zadania przeznacza się od 1 do 2 tygodni. Każde zadanie oceniane jest w skali 0-5 pkt. Rozwiązania zadań Student przesyła do właściwego katalogu w aplikacji MS Teams. Oceniane będą tylko zadania przesłane poprzez aplikację MS Teams w terminie przewidzianym harmonogramem zajęć. Nieoddanie zadania w terminie skutkuje niezaliczeniem zadania. Do każdego niezaliczonego zadania przysługuje 1 poprawa w terminie 7 dni od uzyskania oceny – wówczas możliwe jest uzyskanie max 3 pkt za zadanie. Nie należy usuwać z systemu poprzednich wersji zadań. Obecność na ćwiczeniach jest obowiązkowa.

Dopuszczalne są 2 nieobecności w ciągu semestru. Nieobecność na zajęciach nie zwalnia studenta z obowiązku rozliczenia się z poprzednich zajęć i przygotowania się do następnych zajęć z realizacji poszczególnych ćwiczeń. W programie zajęć została przewidziana jedna wizja lokalna nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot ćwiczeń. Wizje nieruchomości powinny zostać przeprowadzone osobiście i udokumentowane zdjęciami.

Łączna liczba punktów możliwa do otrzymania z 5 zadań: 25
Skala ocen:
5,0 – 25 – 23 pkt
4,5 – 22 - 21 pkt
4,0 – 20 - 19 pkt
3,5 – 18 - 17 pkt
3,0 – 16 - 15 pkt
2,0 – 14 pkt i mniej.

Ocenę łączną ustala się na podstawie średniej ważonej z egzaminu (waga 2) i ćwiczeń (waga 1), oraz przyporządkowania wyniku tego obliczenia do następujących przedziałów liczbowych odpowiadających ocenom:
5,0 – pięć (średnia 4,76 – 5,0);
4,5 – cztery i pół (4,25-4,75),
4,0 – cztery (3,76-4,24),
3,5 – trzy i pół (3,26-3,75),
3,0 – trzy (3,0-3,25),
2.0 – dwa (poniżej 3,0).
Każdy składnik wpływający na ocenę łączną przedmiotu musi być zaliczony.

**Egzamin:**

tak

**Literatura:**

Podstawowe przepisy prawa:
1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
4. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach
6. Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
i inne regulujące zagadnienia tematyczne omawiane w ramach wykładów.

Publikacje (wydania aktualne):
1. Bryx M., Rynek Nieruchomości system i funkcjonowanie, wyd. POLTEXT, Warszawa.
2. Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa.
3. Cymerman R., Cymerman J., Gospodarka nieruchomościami w zadaniach. Politechnika Koszalińska, Koszalin.
4. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. LEX Grupa Wolters Kluwer, Warszawa.
5. Gawron H., Analiza rynku nieruchomości. Wydanie drugie zmienione, Wydawnictwo
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
6. Kucharska-Stasiak E., Ekonomiczny wymiar nieruchomości. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
7. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo GALL, Katowice.

Podstawy metodologiczne:
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - wybrane standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych dostępne na stronie int. PFSRM.

**Witryna www przedmiotu:**

-

**Uwagi:**

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt GP.SIK429\_W1:**

zna podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości i rynku nieruchomości oraz ekonomiczne podstawy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie, oraz w ramach tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i podczas ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W11

**Powiązane efekty obszarowe:** S1A\_W07, S1A\_W11, T1A\_W09

**Efekt GP.SIK429\_W2:**

rozumie konieczność wyceny nieruchomości w procesach gospodarowania zasobami nieruchomości SP i JST

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie, oraz w ramach tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i podczas ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W09

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_W02, T1A\_W07

**Efekt GP.SIK429\_W3:**

zna rolę nieruchomości w polityce realizacji budżetu gminy i potrafi prognozować wpływ nabywania, zbywania, zamiany i udostępniania nieruchomości różnym podmiotom

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie, oraz w ramach tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i podczas ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W12

**Powiązane efekty obszarowe:** S1A\_W02, S1A\_W03

**Efekt GP.SIK429\_W4:**

posiada podstawową wiedzę wynikającą z obowiązujących przepisów prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami gruntowymi i lokalowymi

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie, oraz w ramach tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i podczas ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W13

**Powiązane efekty obszarowe:** S1A\_W07

**Efekt GP.SIK429\_W5:**

ma podstawową wiedzę techniczną niezbędną do określenia technologii budowy, funkcji użytkowej, parametrów technicznych, rodzajów stosowanych instalacji, stanu technicznego oraz standardu wykończenia budynków i lokali mieszkalnych

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie i ocena wykonania, obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W18

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_W02, T1A\_W06

**Efekt GP.SIK429\_W6:**

ma podstawową wiedzę do określenia wartości nieruchomości lokalowej i wpływu cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości podobnych

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie i ocena wykonania, obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W24\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** S1A\_W06, T1A\_W03, T1A\_W08

**Efekt GP.SIK429\_W7:**

rozumie zależności między wartością nieruchomości a ustaleniami planu miejscowego

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na egzaminie i ocena wykonania, obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W24\_UR

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_W01, T1A\_W04

### Profil ogólnoakademicki - umiejętności

**Efekt GP.SIK429\_U1:**

dla potrzeb określenia wartości nieruchomości potrafi pozyskiwać, gromadzić i interpetować informacje o nieruchomości z: literatury branżowej, serwisów internetowych udostępniajacych dane geodezyjne i kartograficzne, administracji budynków, spółdzielni mieszkaniowych, rejestru cen i wartości nieruchomości, agencji obrotu nieruchomościami

Weryfikacja:

ocena wykonania i obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U01, K\_U08, K\_U11, K\_U19\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_U01, S1A\_U02, S1A\_U03, S1A\_U08, P1A\_U01, T1A\_U07, T1A\_U10, T1A\_U03

**Efekt GP.SIK429\_U2:**

potrafi wykonać badania rynku nieruchomości oraz sporządzić projekt operatu szacunkowego

Weryfikacja:

ocena wykonania i obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U02, K\_U03, K\_U04, K\_U18\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_U02, T1A\_U03, T1A\_U03, T1A\_U04, T1A\_U12, T1A\_U14

**Efekt GP.SIK429\_U3:**

potrafi określić stan zagospodarowania terenu i ocenić stan prawny oraz techniczno-użytkowy obiektów budowlanych

Weryfikacja:

ocena wykonania tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i umiejętność ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U14

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_U09, T1A\_U13, T1A\_U15

**Efekt GP.SIK429\_U4:**

ma umiejętność samokształcenia się w zakresie wyceny i zarządzania nieruchomościami w celu zdobycia uprawnień zawodowych

Weryfikacja:

rozmowy kontrolne w trakcie realizacji ćwiczeń

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U06

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_U05

**Efekt GP.SIK429\_U5:**

posiada umiejętność pracy z ustawą o gospodarce nieruchomościami, aktami wykonawczymi do ustawy oraz przepisami uzupełniającymi z zakresu prawa cywilnego, prawa budowlanego, planowania przestrzennego

Weryfikacja:

ocena wykonania tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i umiejętność ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U13

**Powiązane efekty obszarowe:** S1A\_U05

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Efekt GP.SIK429\_K1:**

ma świadomość ważności w gospodarce przestrzennej i gospodarce nieruchomości zadania jakim jest określenie wartości nieruchomości i konieczności profesjonalnego podejścia do takiego zadania; jednocześnie potrafi przedstawić i uzasadnić właścicielowi wartość jego nieruchomości w formie operatu szacunkowego

Weryfikacja:

ocena poprawności wykonania tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i umiejętność ich obrony

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_K01, K\_K03, K\_K04, K\_K05, K\_K06

**Powiązane efekty obszarowe:** T1A\_K01, T1A\_K03, T1A\_K03, T1A\_K04, T1A\_K06, T1A\_K01