

Karta przedmiotu

Nazwa i kod przedmiotu	Ekonomiczne aspekty rynku nieruchomości, PG_00177830						
Kierunek studiów	Zarządzanie (O)						
Data rozpoczęcia studiów	październik 2025 r.	Rok akademicki realizacji przedmiotu		2025/2026			
Poziom kształcenia	II stopnia	Grupa zajęć		Grupa zajęć obowiązkowych z zakresu kierunku studiów Grupa zajęć fakultatywnych 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		5.0			
Profil kształcenia	ogólnoakademicki	Forma zaliczenia		zaliczenie			
Jednostka prowadząca	Rektor -> Wydział Zarządzania -> Katedra Inwestycji i Nieruchomości						
Imię i nazwisko wykładowcy (wykładowców)	Odpowiedzialny za przedmiot	dr Ewelina Nawrocka					
	Prowadzący zajęcia z przedmiotu						
Formy zajęć	Forma zajęć	Wykład	Ćwiczenia	Laboratorium	Projekt	Seminarium	RAZEM
	Liczba godzin zajęć	15.0	0.0	45.0	0.0	0.0	60
	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	60		4.0		61.0	125
Cel przedmiotu	Celem przedmiotu jest przygotowanie studentów do analizowania mechanizmów funkcjonowania rynku nieruchomości oraz podejmowania racjonalnych decyzji w zakresie zarządzania i wyceny nieruchomości mieszkaniowych, z wykorzystaniem zaawansowanych źródeł danych i metod analitycznych.						

Efekty uczenia się przedmiotu	Efekt kierunkowy	Efekt z przedmiotu	Sposób weryfikacji i oceny efektu
	[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 interpretuje zaawansowane źródła informacji o nieruchomościach (księgi wieczyste, kataster, mapy tematyczne, ewidencje, dokumentacja notarialna), wskazując ich znaczenie w procesach decyzyjnych i analitycznych.	[SW5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZMU2_W02] Student w pogłębionym stopniu zna i rozumie istotę, złożoność oraz funkcjonowanie różnych rodzajów organizacji, ich artefakty, obszary funkcjonalne oraz zachodzące w nich procesy, a także powiązania z otoczeniem.	Student charakteryzuje zasady funkcjonowania podmiotów zarządzających nieruchomościami oraz interpretuje wpływ czynników wewnętrznych i zewnętrznych na ich działalność i elementy otoczenia rynkowego.	[SW4] test/egzamin - ustny lub pisemny
	[ZARZMU2_U01] Student potrafi analizować i twórczo interpretować złożone procesy oraz zjawiska społeczno-gospodarcze w kontekście podejmowania decyzji biznesowych, wykorzystując uporządkowaną wiedzę i narzędzia z zakresu nauk o zarządzaniu i jakości oraz ekonomii i finansów.	W kontekście podejmowania decyzji w zakresie gospodarowania nieruchomościami student określa wpływ czynników ekonomicznych, społecznych i środowiskowych na wartość nieruchomości oraz dobiera i stosuje odpowiednie metody szacowania.	[SU4] test/egzamin - ustny lub pisemny
	[ZARZMU2_U03] Student potrafi pozyskiwać i weryfikować dane z właściwie wybranych źródeł, wykorzystywać i prezentować je na potrzeby analizy i oceny procesów oraz zjawisk gospodarczych.	Student pozyskuje, weryfikuje i opracowuje dane z rejestrów publicznych i dokumentów urzędowych w celu opisu stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.	[SU5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZMU2_W06] Student w pogłębionym stopniu zna i rozumie zasady racjonalnego podejmowania decyzji w odniesieniu do poszczególnych zasobów, obszarów funkcjonalnych w organizacji, procesów oraz poziomów zarządzania, w oparciu o uporządkowaną i podbudowaną teoretycznie wiedzę z zakresu nauk o zarządzaniu i jakości oraz ekonomii i finansów.	Student wyjaśnia zasady racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i podejmowania decyzji w zakresie ich utrzymania, modernizacji oraz alokacji, z zastosowaniem wiedzy ekonomicznej i zarządczej.	[SW4] test/egzamin - ustny lub pisemny

Treści przedmiotu	1. Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi 2. Analiza rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny 3. Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym Treści programowe przedmiotu obejmują minimalne wymogi programowe, o których mowa Załączniku 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 wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2024 r. poz. 903): 5. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.) 5.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste 5.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe 5.1.2. Treść ksiąg wieczystych 5.1.3. Zasady wieczystoksięgowe 5.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne 5.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych 5.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastrem nieruchomości a księgami wieczystymi 5.3. Akty notarialne oraz inne dokumenty będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego 5.4. Pojęcie granicy nieruchomości gruntowej i pozyskiwanie danych o jej przebiegu w celu opisu przedmiotu wyceny 5.5. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza 5.6. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość 5.7. Mapy tematyczne 5.8. Inne źródła informacji o nieruchomościach 2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (10 godz.) 2.1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne 2.1.1. Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej 2.1.2. Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości 2.1.3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości
-------------------	---

2.1.4. Nieruchomość jako forma lokowania kapitału
2.2. Rynek nieruchomości
2.2.1. Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
2.2.2. Specyficzne cechy rynku nieruchomości
2.2.3. Funkcje rynku nieruchomości
2.2.4. Uczestnicy rynku nieruchomości
2.2.5. Analiza kryzysów na rynku nieruchomości
2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
2.4. Modele funkcjonowania rynku nieruchomości
2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej
5. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (9 godz.)
5.1. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania
5.2. Podejście porównawcze
5.2.1. Metoda porównywania parami
5.2.2. Metoda korygowania ceny średniej
5.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku
5.2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
5.2.4.1. Specyfika i zakres analizy przy zastosowaniu poszczególnych metod
5.2.4.2. Dobór cech rynkowych
5.2.4.3. Określenie wpływu cech rynkowych na poziom cen
9. Gospodarka mieszkaniowa (6 godz.)
9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
9.1.1. Ochrona praw lokatorów
9.1.2. Społeczne budownictwo czynszowe

	9.2. Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi		
	9.2.1. Odrębna własność lokali		
	9.2.2. Pojęcie nieruchomości wspólnej		
	9.2.3. Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu		
	9.3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w spółdzielniach mieszkaniowych		
	9.3.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje		
	9.3.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzsółdzielcze		
	9.3.3. Spółdzielcze prawa do lokali		
	9.3.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali		
Wymagania wstępne i dodatkowe			
Sposoby i kryteria oceniania osiągniętych efektów uczenia się	Sposób oceniania (składowe)	Próg zaliczeniowy	Składowa oceny końcowej
	Realizacja zadania problemowego	51.0%	40.0%
	Test pisemny	51.0%	60.0%
Zalecana lista lektur	Podstawowa lista lektur	1. Kucharska Stasiak E., Ekonomiczny wymiar nieruchomości, PWN, Warszawa 2016, rozdziały 1-6; 14, 2. Nawrocka E., Metody badania dynamiki cen nieruchomości dla potrzeb wyceny, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2020, rozdział II. 3. Podstawy gospodarowania nieruchomościami, red. Nowak M., Skotarczak T., CeDeWu, Warszawa 2017, rozdział 7, 4. Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Wolters Kluwer, Warszawa 2020, rozdział XXXII, XXXIV.	
	Uzupełniająca lista lektur	1. Gołąbeska E., Źródła informacji o nieruchomościach w systemie gospodarki przestrzennej / red. nauk. Elżbieta Gołąbeska. Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, 2010. 2. Nowak M.J., Gospodarka mieszkaniowa gminy, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2014. 3. Lis P., Cykle mieszkaniowe rola rynku i państwa, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2015.	
	Adresy eZasobów	Podstawowe https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania - Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych	
Przykładowe zagadnienia/ przykładowe pytania/ realizowane zadania	Przykładowe zagadnienia teoretyczne: 1. Omów podstawowe podejścia do wyceny nieruchomości oraz wskaż, w jaki sposób dobór konkretnego podejścia zależy od charakterystyki rynku i rodzaju nieruchomości. 2. Scharakteryzuj rynek nieruchomości, wskazując jego uczestników, funkcje oraz cechy odróżniające go od innych segmentów rynku. 3. Przeanalizuj różnice w sposobie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi przez wspólnoty, spółdzielnie mieszkaniowe oraz jednostki samorządu terytorialnego. Przykładowe zadanie: Określ wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 metrów kwadratowych położonego w Gdańsku, przy ul. Xxxx. Zidentyfikuj i zweryfikuj dane niezbędne do przeprowadzenia analizy rynkowej i wyceny. Przeanalizuj lokalny rynek nieruchomości i określ istotne cechy wpływające na wartość danej nieruchomości. Uzasadnij wybór podejścia i metody wyceny odpowiedniej dla przedstawionego przypadku. Oszacuj wartości nieruchomości z wykorzystaniem jednej z metod podejścia porównawczego (np. korygowania ceny średniej lub porównywania parami). Zinterpretuj wyniki i sformułuj rekomendację inwestycyjną dla potencjalnego nabywcy.		

Dokument wygenerowany elektronicznie. Nie wymaga pieczęci ani podpisu.