**Nazwa przedmiotu:**

Wycena nieruchomości dla potrzeb gospodarki przestrzennej

**Koordynator przedmiotu:**

prof. nzw. dr hab. inż. Krystyna Czarnecka

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia II stopnia

**Program:**

Gospodarka Przestrzenna

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GP.SMS258

**Semestr nominalny:**

2 / rok ak. 2012/2013

**Liczba punktów ECTS:**

4

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

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

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

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

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

**Wymagania wstępne:**

Zaliczenie przedmiotów: podstawy katastru, elementy prawa cywilnego i administracyjnego, gospodarka nieruchomościami, zasady planowania przestrzennego.
Obecność na ćwiczeniach projektowych jest obowiązkowa - trzykrotna nieobecność nieusprawiedliwiona na ćwiczeniach w ciągu semestru powoduje nie zaliczenie ćwiczeń. Nieobecność na ćwiczeniach wymaga uzupełnienia ćwiczenia w terminie uzgodnionym z prowadzącym ćwiczenia.

**Limit liczby studentów:**

**Cel przedmiotu:**

Nabycie umiejętności doboru i korzystania z przepisów prawnych związanych ze szczegółowymi uwarunkowaniami gromadzenia informacji i wykonywania badań rynkowych dla potrzeb analiz cen rynkowych nieruchomości. Opanowanie metodyki wyceny nieruchomości dla różnych celów gospodarki przestrzennej, w tym określania wysokości odszkodowań w trybie specustawy drogowej, wynagrodzeń z tytułu ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych oraz odszkodowań i opłat planistycznych z tytułu wprowadzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Treści kształcenia:**

WYKŁAD:
Podstawowe definicje i pojęcia związane z prawami do nieruchomości. Uwarunkowania prawne gospodarowania przestrzennego. Metodyka wyceny dla różnych celów gospodarki przestrzennej, w tym określania wysokości odszkodowań w trybie specustawy drogowej, wynagrodzeń z tytułu ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych oraz odszkodowań i opłat planistycznych z tytułu wprowadzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
ĆWICZENIA PROJ.:
Analiza unormowań planistycznych dla potrzeb określenia możliwości inwestycyjnych gruntów. Przeprowadzenie badań rynku nieruchomości oraz zgromadzenie danych dla potrzeb wyceny nieruchomości w celu określenia odszkodowania i opłaty planistycznej z tytułu wprowadzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonanie projektu operatu szacunkowego w podejściu porównawczym metodami porównywania parami i korygowania ceny średniej.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje dwie formy zajęć: wykłady i ćwiczenia projektowe. Warunkiem zaliczenia ćwiczeń projektowych jest wykonanie wszystkich tematów/projektów przewidzianych programem zajęć oraz pozytywna ocena ze sprawozdania. Formę i zakres sprawozdania z wykonanego tematu/projektu określa prowadzący ćwiczenia. Zaliczenie wykładu odbywa się w formie pisemnej na podstawie dwóch kolokwiów. Zaliczenie ćwiczeń projektowych jest warunkiem koniecznym zaliczenia przedmiotu.
Ocenę łączną z przedmiotu ustala się w przedziale:
5,0 – pięć (średnia 4,75 – 5,0);
4,5 – cztery i pół (4,25-4,74),
4,0 – cztery (3,75-4,24),
3,5 – trzy i pół (3,25-3,74),
3,0 – trzy (3,0-3,25),
2.0 – dwa (poniżej 3.0).
Każdy składnik wpływający na ocenę łączną przedmiotu musi być zaliczony.

**Egzamin:**

**Literatura:**

Literatura:
1. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe, LEX Grupa Wolters Kluwer, Warszawa.
2. Horoszko M., Pęchorzewski D. (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz. C.H.Beck, Warszawa.
3. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo GALL, Katowice.
4. Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa.
5. Prystupa M., Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. PFSRM, Warszawa.
Podstawowe przepisy prawne:
1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn zm.).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700 z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).
10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2001 r. Nr 38 poz. 454).
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109).
12. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1628).
13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985).
Uzupełniające przepisy prawne:
1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy ( Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.).

**Witryna www przedmiotu:**

**Uwagi:**

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt W01:**

Zna podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości i rynku nieruchomości oraz ekonomiczne podstawy i funkcje nieruchomości w gospodarce przestrzennej.

Weryfikacja:

Zaliczenie w formie pisemnej materiału wykładowego.

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W08

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_W04, T2A\_W08

**Efekt W02:**

Rozumie konieczność wyceny nieruchomości w procesach gospodarowania przestrzenią

Weryfikacja:

Zaliczenie w formie pisemnej materiału wykładowego.

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W12\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_W03, T2A\_W08

### Profil ogólnoakademicki - umiejętności

**Efekt U01:**

Potrafi indywidualnie oraz w zespole opracować materiały źródłowe w celu syntetycznego, merytorycznego opracowania wyników badań, oraz wykonać wycenę nieruchomości wraz z uzasadnieniem wyniku.

Weryfikacja:

Przygotowanie i obrona projektu operatu szacunkowego.

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U01, K\_U02, K\_U03, K\_U05, K\_U06, K\_U12\_SR, K\_U13\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U01, T2A\_U02, T2A\_U03, S2A\_U06, S2A\_U07, P2A\_U04, P2A\_U08, S2A\_U04, T2A\_U09

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Efekt K01:**

Nabywa umiejętności pracy indywidualnej i w zespole poprzez realizację zadań projektowych obejmujących interdyscyplinarną wiedzę.

Weryfikacja:

Zaliczenie w formie pisemnej wykładu oraz ocena i obrona projektu operatu szacunkowego.

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_K01, K\_K03

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_K02, S2A\_K05