**Nazwa przedmiotu:**

Gospodarka nieruchomościami

**Koordynator przedmiotu:**

prof. nzw. dr hab. inż. Krystyna Czarnecka

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia I stopnia

**Program:**

Gospodarka Przestrzenna

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GP.SIK429

**Semestr nominalny:**

4 / rok ak. 2013/2014

**Liczba punktów ECTS:**

3

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

100
- udział w wykładach: 15 x 2 godz. = 30 godz.,
- udział w zajęciach projektowych: 15 x 2 godz. = 30 godz.,
- przygotowanie do zajęć projektowych: 15 x 1 godz. = 15 godz.,
- udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu: 5 x 1 godz. = 5 godz. (zakładamy, że student korzysta z co trzecich konsultacji),
- wykonanie projektu operatu szacunkowego: 10 godz.
- przygotowanie do zaliczenia przedmiotu: 10 godz.
Łączny nakład pracy studenta wynosi zatem 100 godz., co odpowiada 3 punktom ECTS.

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

- udział w wykładach: 15 x 2 godz. = 30 godz.,
- udział w zajęciach projektowych: 15 x 2 godz. = 30 godz.,
- udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu: 5 x 1 godz. = 5 godz. (zakładamy, że student korzysta z co trzecich konsultacji),
- udział w dwóch sprawdzianach: 4 godz.,
- udział w obronie projektów operatów szacunkowych: 2 godz.
Łączny nakład pracy związany z zajęciami wymagającymi bezpośredniego udziału nauczyciela akademickiego wynosi 71 godz., co odpowiada 2 punktom ECTS.

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

- udział w zajęciach projektowych: 15 x 2 godz. = 30 godz.,
- przygotowanie do zajęć projektowych: 15 x 1 godz. = 15 godz.,
- udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu: 5 x 1 godz. = 5 godz. (zakładamy, że student korzysta z co trzecich konsultacji),
- wykonanie projektu operatu szacunkowego: 10 godz.
- przygotowanie do zaliczenia przedmiotu: 10 godz.
Łączny nakład pracy studenta wynosi zatem 70 godzin, co odpowiada 2 punktom ECTS.

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

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

**Wymagania wstępne:**

Zaliczenie przedmiotów: podstawy katastru, podstawy gleboznawstwa, elementy prawa cywilnego i administracyjnego.

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:**

90

**Cel przedmiotu:**

Znajomość podstawowych zadań i formy ich wykonywania w gospodarowaniu zasobami nieruchomości SP i JST. Umiejętność określania wartości nieruchomości dla różnych celów w warunkach gospodarki rynkowej z odniesieniem do obowiązujących uwarunkowań prawnych.

**Treści kształcenia:**

WYKŁAD:
Podstawowe definicje i pojęcia związane z nieruchomościami i rynkiem nieruchomości. Źródła danych o nieruchomościach. Zasoby nieruchomości. Podstawy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i Jednostek Samorządu Terytorialnego. Inwestycje celu publicznego. Zasady zbywania i nabywania oraz oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Wywłaszczanie nieruchomości i zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Podziały i scalenia nieruchomości. Opłaty adiacenckie. Opłata planistyczna. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w procesie gospodarowania nieruchomościami. Operat szacunkowy. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi i leśnymi Skarbu Państwa.

ĆWICZENIA PROJ.:
Przeprowadzenie badań rynku nieruchomości oraz zgromadzenie danych dla potrzeb wyceny nieruchomości. Wykonanie projektu operatu szacunkowego w podejściu porównawczym metodami porównywania parami i korygowania ceny średniej. Przygotowanie dokumentacji dla celu sprzedaży nieruchomości gruntowej w trybie przetargu. Przykłady zadań na podejścia dochodowe i kosztowe. Przykład wyceny nieruchomości rolnej.

**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. Zaliczeniem przedmiotu jest zdanie egzaminu. Egzamin odbywa się w formie pisemnej, podczas egzaminu nie dopuszcza się korzystania z materiałów pomocniczych. Zaliczenie ćwiczeń projektowych jest warunkiem koniecznym do przystąpienia do egzaminu.
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:**

tak

**Literatura:**

Literatura:
1. Horoszko M., Pęchorzewski D. (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz. C.H.Beck, Warszawa.
2. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo GALL, Katowice.
3. Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa.
4. 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:**

http://www.kgpinsp.gik.pw.edu.pl/

**Uwagi:**

Brak

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt W01:**

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

Weryfikacja:

Egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W11

**Powiązane efekty obszarowe:**

**Efekt W02:**

Rozumie konieczność wyceny nieruchomości w procesach gospodarowania zasobami nieruchomości SP i JST.

Weryfikacja:

Egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W09

**Powiązane efekty obszarowe:**

**Efekt W03:**

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

Weryfikacja:

Egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W12

**Powiązane efekty obszarowe:**

**Efekt W04:**

Posiada podstawową wiedzę wynikająca z obowiązujących przepisów prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami gruntowymi, lokalowymi.

Weryfikacja:

Egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W13

**Powiązane efekty obszarowe:**

**Efekt W05:**

Potrafi opisać technologię budowy, funkcję użytkową, parametry techniczne, rodzaj stosowanych instalacji, stan techniczny oraz standard wykończenia budynków i lokali mieszkalnych.

Weryfikacja:

Ocena wykonania i obrona projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W18

**Powiązane efekty obszarowe:**

**Efekt W06:**

Potrafi określić wartość nieruchomości lokalowej i wpływ cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości podobnych.

Weryfikacja:

Ocena wykonania i obrona projektu operatu szacunkowego

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

**Powiązane efekty obszarowe:**

### Profil ogólnoakademicki - umiejętności

**Efekt U01:**

Potrafi gromadzić informacje z literatury branżowej oraz dane uzyskane w administracjach budynków, w spółdzielniach mieszkaniowych oraz rejestrach cen nieruchomości i agencjach obrotu nieruchomościami.

Weryfikacja:

Ocena wykonania i obrona projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U01, K\_U04, K\_U08, K\_U11

**Powiązane efekty obszarowe:** , , ,

**Efekt U02:**

Potrafi wykonać badania rynku nieruchomości oraz sporządzić projekt operatu szacunkowego.

Weryfikacja:

Ocena wykonania i obrona projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U02, K\_U03, K\_U04, K\_U08, K\_U13, K\_U18\_SR, K\_U19\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** , , , , , ,

**Efekt U03:**

Potrafi określić stan zagospodarowania terenu i ocenić stan prawny oraz techniczny obiektów budowlanych..

Weryfikacja:

Ocena wykonania i obrona projektu operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U11, K\_U14

**Powiązane efekty obszarowe:** ,

**Efekt U04:**

Rozumie potrzebę kontynuacji kształcenia się w zakresie wyceny i zarządzania nieruchomościami w celu zdobycia uprawnień zawodowych.

Weryfikacja:

Egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U06

**Powiązane efekty obszarowe:**

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Efekt K01:**

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

Weryfikacja:

Egzamin. Ocena wykonania i obrony projektu operatu szacunkowego.

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

**Powiązane efekty obszarowe:** , , , ,