**Nazwa przedmiotu:**

Gospodarka nieruchomościami

**Koordynator przedmiotu:**

dr inż. Wioleta Krupowicz

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia I stopnia

**Program:**

Gospodarka Przestrzenna

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GP.SIK429

**Semestr nominalny:**

4 / rok ak. 2017/2018

**Liczba punktów ECTS:**

3

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

1. Liczba godzin kontaktowych – 67 godzin, w tym:
a) udział w wykładach - 30 godzin
b) udział w ćwiczeniach - 30 godzin
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 5 godzin
d) egzamin - 2 godziny
2. Praca własna studenta – 35 godzin, w tym:
a) przygotowanie do ćwiczeń - 15 godzin
b) wykonanie projektu operatu szacunkowego - 10 godzin
c) zapoznanie się z literaturą przedmiotu i przygotowanie do egzaminu - 10 godzin
Łączny nakład pracy studenta wynosi 102 godziny, co odpowiada 3 punktom ECTS.

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

2,0 pkt. ECTS - liczba godzin kontaktowych 67, w tym:
a) udział w wykładach - 30 godzin
b) udział w ćwiczeniach - 30 godzin
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 5 godzin
d) egzamin - 2 godziny

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

1,8 pkt. ECTS - 60 godzin, w tym:
a) udział w ćwiczeniach - 30 godzin
b) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 5 godzin
c) przygotowanie do ćwiczeń - 15 godzin
d) wykonanie projektu operatu szacunkowego - 10 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, 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. Nabycie umiejętności identyfikowania głównych cech nieruchomości decydujących o ich ekonomicznej atrakcyjności oraz wartości.
5. Opanowanie metodyki wyceny nieruchomości lokalowych. Nabycie umiejętności doboru i korzystania z przepisów prawnych, wykorzystania i poszukiwania danych geodezyjnych i kartograficznych dotyczących nieruchomości, wykonywania badań rynkowych dla potrzeb analiz cen rynkowych nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego.

**Treści kształcenia:**

WYKŁAD:
PODSTAWOWE ZAGADNIENIA I POJĘCIA DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI, tj.: pojęcie i składniki mienia, rodzaje mienia; pojęcie nieruchomość, części składowe nieruchomości, przestrzenne granice nieruchomości; rodzaje nieruchomości: gruntowa, budynkowa, lokalowa; pozostałe klasyfikacje nieruchomości (kryterium: podmiotowe i funkcjonalne); cechy nieruchomości. PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI (RZECZOWE I ZOBOWIĄZANIOWE). EKONOMICZNY WYMIAR NIERUCHOMOŚCI: nieruchomość jako obiekt rynkowy; istota rynku nieruchomości: definicje rynku nieruchomości, cechy rynku nieruchomości, funkcje pełnione przez rynek nieruchomości, elementy rynku nieruchomości – popyt, podaż, cena; cena, wartość, koszt. PODSTAWY PRAWNE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. ZASOBY NIERUCHOMOŚCI: pojęcie i rodzaje zasobów nieruchomości; organy gospodarujące zasobami i nadzorujące gospodarowanie zasobami nieruchomości; gospodarowanie zasobami nieruchomości – czynności gospodarowania, zasada racjonalnej gospodarki; formy obrotu nieruchomościami zasobu; preferencyjny obrót nieruchomościami zasobu; ograniczenia w obrocie nieruchomościami zasobu; kompetencje organów SP i JST w obszarze gospodarowania zasobami. KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI. GOSPODAROWANIE LOKALAMI: nieruchomość lokalowa a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – analiza porównawcza; ustawa o własności lokali; ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; program Mieszkanie Plus – podstawowe założenia, odbiorcy. PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO: pojęcie i cechy użytkowania wieczystego; tryb (procedury) sprzedaży i oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zasady ustalania cen przy zbyciu nieruchomości zasobu; opłaty za użytkowanie wieczyste - rodzaje i zasady ustalania; aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste; bonifikaty od opłat za użytkowanie wieczyste; wygaśnięcie użytkowania wieczystego; sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości; przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności. TRWAŁY ZARZĄD: pojęcie i istota trwałego zarządu; tryb (procedura) ustanawiania trwałego zarządu; opłaty za trwały zarząd; aktualizacja opłat rocznych za trwały zarząd; bonifikaty od opłat rocznych za trwały zarząd; wygaśniecie trwałego zarządu. PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI. SCALENIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI. OPŁATY ADIACENCKIE. WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI: cele publiczne; uwarunkowania prawne i przesłanki wywłaszczenia nieruchomości; procedura wywłaszczenia nieruchomości polegająca na pozbawieniu praw do nieruchomości; procedura wywłaszczenia nieruchomości polegająca na ograniczeniu praw do nieruchomości; procedura wywłaszczenia nieruchomości w trybie wybranej specustawy; odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości; uwarunkowania prawne i zasady zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA. GOSPODAROWANIE MIENIEM SKARBU PAŃSTWA BĘDĄCYM W ZARZĄDZIE LASÓW PAŃSTWOWYCH. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W ŚWIETLE NOWELIZACJI PRZEPISÓW O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO - nabywcy, obowiązki nabywcy, prawo pierwokupu. SYSTEM PRAWNY REGULUJĄCY PODSTAWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI. RODZAJE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI STOSOWANE W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI. ZAWÓD RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO. METODYKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI. TREŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO. BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, DOCHODOWE, KOSZTOWE, MIESZANE - założenia, metody i techniki, sposób określania wartości, przykłady zadań.
ĆWICZENIA:
1. Wykonanie projektu operatu szacunkowego określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w podejściu porównawczym metodami porównywania parami i korygowania ceny średniej.
2. Prezentacja z najnowszych informacji z zakresu gospodarki nieruchomościami i obecnie występujących trendów na rynku nieruchomości.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje dwie formy zajęć: wykłady i ćwiczenia.
1. Warunkiem zaliczenia wykładów jest zdanie egzaminu. Do egzaminu mogą przystąpić wyłącznie Studenci, którzy mają zaliczone ćwiczenia. Egzamin odbywa się w formie pisemnej w terminach ustalonych przez Dziekana Wydziału. W sesji letniej są dwa terminy egzaminu. Trzeci termin jest w sesji poprawkowej - we wrześniu. Obejmuje zagadnienia teoretyczne oraz krótkie zadania obliczeniowe i problemowe. Do zdania egzaminu wymagane jest uzyskanie minimum 51% punktów. Wyniki egzaminu przekazane zostaną za pomocą poczty elektronicznej. Podczas egzaminu nie dopuszcza się korzystania z materiałów pomocniczych oraz urządzeń elektronicznych (telefony, tablety itp. muszą być wyłączone i pozostawione w wyznaczonym przez prowadzącego miejscu). Stwierdzenie korzystania z materiałów pomocniczych lub urządzeń elektronicznych skutkuje niezaliczeniem egzaminu i utratą dodatkowego terminu.
2. Warunkiem zaliczenia ćwiczeń jest wykonanie wszystkich tematów/projektów przewidzianych programem zajęć oraz pozytywna ocena z realizacji projektu operatu szacunkowego i jego obrony. Wykonanie poszczególnych etapów projektu będzie sprawdzane na bieżąco. Dwukrotne nieprzygotowanie się do ćwiczeń skutkuje obniżeniem o pół stopnia oceny z projektu. Student jest zobowiązany dostarczyć projekt w formie pisemnej i elektronicznej (PDF) w terminie wskazanym przez prowadzącego. Obecność na ćwiczeniach jest obowiązkowa. Trzykrotna nieobecność w ciągu semestru powoduje niezaliczenie przedmiotu. Nieobecność na zajęciach nie zwalnia studenta z obowiązku rozliczenia się z poprzednich zajęć i przygotowania się do następnych zajęć z realizacji poszczególnych etapów projektu.
Ocenę łączną ustala się na podstawie średniej ważonej z egzaminu (waga 3) i ćwiczeń (waga 1), oraz przyporządkowania wyniku tego obliczenia do następujących przedziałów liczbowych odpowiadających ocenom:
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 (3,0-3,24),
2.0 – dwa (poniżej 3,0).
Każdy składnik wpływający na ocenę łączną przedmiotu musi być zaliczony.

**Egzamin:**

tak

**Literatura:**

Podstawowe przepisy prawne (stan prawny aktualny na okres realizacji wykładów i ćwiczeń):
1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
4. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
5. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
6. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach.
7. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
9. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
10. Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym.
11. Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa.
12. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
14. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.
16. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
17. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
18. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.
19. 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; Dz.U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1628; Dz.U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985).
20. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.
23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości.
Publikacje:
1. Kucharska-Stasiak E., Ekonomiczny wymiar nieruchomości. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2017.
2. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. LEX Grupa Wolters Kluwer, wyd. 3, Warszawa 2015.
3. Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa 2012.
4. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo GALL, wyd. 2, Katowice 2012.
5. Cymerman R. i in., Gospodarka nieruchomościami. Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011.
Podstawy metodologiczne:
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (wybrane standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych).

**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