**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.NIK604

**Semestr nominalny:**

6 / rok ak. 2017/2018

**Liczba punktów ECTS:**

4

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

1. Liczba godzin kontaktowych – 34 godziny, w tym:
a) udział w wykładach - 8 godzin
b) udział w ćwiczeniach projektowych - 16 godzin
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 8 godzin
d) egzamin - 2 godziny

2. Praca własna studenta – 66 godzin, w tym:
a) przygotowanie do ćwiczeń projektowych - 21 godzin
b) wykonanie projektu operatu szacunkowego - 20 godzin
c) zapoznanie się z literaturą przedmiotu i przygotowanie do egzaminu - 25 godzin

Łączny nakład pracy studenta wynosi 100 godzin, co odpowiada 4 punktom ECTS.

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

1,4 pkt. ECTS - liczba godzin kontaktowych 34, w tym:
a) udział w wykładach - 8 godzin
b) udział w ćwiczeniach projektowych - 16 godzin
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 8 godzin
d) egzamin - 2 godziny

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

2,6 pkt. ECTS - 65 godzin, w tym:
a) udział w ćwiczeniach projektowych - 16 godzin
b) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 8 godzin
c) przygotowanie do ćwiczeń - 21 godzin
d) wykonanie projektu operatu szacunkowego - 20 godzin

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

|  |  |
| --- | --- |
| Wykład:  | 15h |
| Ćwiczenia:  | 0h |
| Laboratorium:  | 0h |
| Projekt:  | 30h |
| Lekcje komputerowe:  | 0h |

**Wymagania wstępne:**

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

**Limit liczby studentów:**

Ćwiczenia projektowe - grupy do 16 osób

**Cel przedmiotu:**

Poznanie podstawowych zadań gospodarowania zasobami nieruchomości Skarbu Państwa i Jednostek Samorządu Terytorialnego i form ich wykonywania. Zasadność określania wartości nieruchomości dla potrzeb gospodarki nieruchomościami, 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. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wywłaszczanie nieruchomości i zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Podziały nieruchomości. Podziały i scalenia nieruchomości. Opłaty adiacenckie. Opłata planistyczna. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w procesie gospodarowania nieruchomościami. Budowa operatu szacunkowego. Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi i leśnymi Skarbu Państwa.

ĆWICZENIA:
Przeprowadzenie badań rynku nieruchomości oraz zgromadzenie danych dla potrzeb wyceny nieruchomości. Wykonanie projektu operatu szacunkowego określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej 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. Przykłady wyceny nieruchomości rolnej i leśnej.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje dwie formy zajęć: wykłady i ćwiczenia.
1. Warunkiem zaliczenia ćwiczeń jest wykonanie wszystkich tematów/projektów przewidzianych programem zajęć oraz pozytywna ocena z realizacji projektu operatu szacunkowego i jego obrony. Formę i zakres sprawozdania z wykonanego tematu/projektu określa prowadzący ćwiczenia.
2. Warunkiem zaliczenia wykładów jest zdanie egzaminu. Egzamin odbywa się w formie pisemnej, podczas egzaminu nie dopuszcza się możliwości korzystania z materiałów pomocniczych. Do zdania egzaminu wymagane jest uzyskanie minimum 51% punktów. Zaliczenie ćwiczeń projektowych jest warunkiem koniecznym do przystąpienia do egzaminu.
Dwukrotna nieobecność na ćwiczeniach w ciągu semestru powoduje niezaliczenie ćwiczeń. Student nieobecny na zajęciach ma obowiązek zgłosić się do prowadzącego (mailowo, osobiście) celem uzgodnienia terminu odrobienia ćwiczeń. 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 2) 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 (3,0-3,25),
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 (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).
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 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
7. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach.
8. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
9. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
10. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.
11. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.
12. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
13. 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).
14. 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).
15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985).
16. Standardy zawodowe - Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dziennik Urzędowy MI Nr 1 z dnia 8.01.2010 r.).

Uzupełniające przepisy prawne:
1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
2. Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy.

Publikacje:
1. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. LEX Grupa Wolters Kluwer, Warszawa 2015.
2. Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa 2012.
3. Horoszko M., Pęchorzewski D. (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz. C.H.Beck, Warszawa 2014.
4. Prystupa M., Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. PFSRM, Warszawa 2003.
5. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo GALL, Katowice 2006.

Podstawy metodologiczne:
1. KRAJOWE STANDARDY WYCENY SPECJALISTYCZNE:
- Wycena nieruchomości rolnych (Uchwała RK nr 8\_05\_2015 z dnia 29.05.2015 r.).
2. NOTY INTERPRETACYJNE:
- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.
- Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości.

**Witryna www przedmiotu:**

-

**Uwagi:**

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt GP.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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\_U04, T1A\_U12, T1A\_U14

**Efekt GP.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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.NIK604\_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