**Nazwa przedmiotu:**

Wycena nieruchomości

**Koordynator przedmiotu:**

dr inż. Tomasz Budzyński

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia II stopnia

**Program:**

Geodezja i Kartografia

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GK.SMS270

**Semestr nominalny:**

2 / rok ak. 2021/2022

**Liczba punktów ECTS:**

5

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

1) Liczba godzin kontaktowych - 67 godzin, w tym:
a) uczestnictwo w wykładach - 30 godzin,
b) uczestnictwo w ćwiczeniach - 15 godzin,
c) uczestnictwo w zajęciach projektowych - 15 godzin,
d) udział w konsultacjach - 5 godzin,
e) obecność na egzaminie - 2 godziny.
2) Praca własna studenta - 58 godzin, w tym:
a) przygotowanie do zajęć projektowych i ćwiczeń - 15 godzin,
b) opracowanie operatu szacunkowego oraz dokończenie zadań obliczeniowych w domu - 15 godzin,
c) przygotowanie do egzaminu - 28 godzin.
RAZEM: 125 godzin, co odpowiada 5 punktom ECTS

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

2,7 punktu ECTS - liczba godzin kontaktowych - 67 godzin, w tym:
a) uczestnictwo w wykładach - 30 godzin
b) uczestnictwo w ćwiczeniach - 15 godzin
c) uczestnictwo w zajęciach projektowych - 15 godzin
d) udział w konsultacjach - 5 godzin
e) obecność na egzaminie - 2 godziny.

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

2,4 punktu ECTS - 60 godzin, w tym:
a) uczestnictwo w ćwiczeniach - 15 godzin
b) uczestnictwo w zajęciach projektowych - 15 godzin;
c) przygotowanie do zajęć projektowych i ćwiczeń - 15 godzin,
d) opracowanie operatu szacunkowego oraz dokończenie zadań obliczeniowych w domu - 15 godzin.

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

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

**Wymagania wstępne:**

Podstawowa wiedza z zakresu nieruchomości oraz rynku nieruchomości.
Wiedza z zakresu podejść, metod i technik wyceny nieruchomości.

**Limit liczby studentów:**

brak

**Cel przedmiotu:**

Uzyskanie wiedzy w zakresie statusu prawnego rzeczoznawcy majątkowego.
Uzyskanie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości zurbanizowanych, praw rzeczowych i zobowiązań umownych, wyceny nieruchomości dla celów szczególnych i wyceny nieruchomości specjalnych a także wyceny masowej, maszyn i urządzeń oraz przedsiębiorstw jak również modelowania ekonometrycznego, uwzględniających aktualne wymagania społeczno-gospodarcze.

**Treści kształcenia:**

Wykład
Status prawny rzeczoznawcy majątkowego w tym: definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości, nadawanie uprawnień zawodowych oraz uznawanie kwalifikacji nabytych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, formy wykonywania działalności zawodowej, wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego, odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego.
Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstwa.
Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych obejmująca: wycenę prawa własności; wycenę prawa użytkowania wieczystego; wycenę ograniczonych praw rzeczowych w tym: użytkowanie, służebność (gruntowa, osobista, przesyłu), zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteka; wycena zobowiązań umownych w tym: najem, dzierżawa, użyczenie, dożywocie i inne.
Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych.
Wycena nieruchomości zurbanizowanych w tym: niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi.
Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych w tym: wycena nieruchomości zaliczanych do inwestycji i jako środków trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości, wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej, wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych, wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich, wycena nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, określenie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora, określenie wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej, określenie wartości nakładów na nieruchomości, wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin, wycena nieruchomości zabytkowych.
Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością w tym: przedmiot wyceny – definicje, ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń, ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń, metody oceny stanu technicznego, sposoby wyznaczania zużycia technicznego, istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń, metody wyznaczenia ceny początkowej, sposoby określania wartości likwidacyjnej, procedura wyceny metodą porównywania parami, metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń.
Model ekonometryczny i jego elementy w tym: dobór analitycznej postaci modelu, estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów, weryfikacja modelu.
Wycena masowa w tym: powszechna taksacja nieruchomości, nieruchomość reprezentatywna, mapy i tabele taksacyjne, ustalanie wartości katastralnych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

Ćwiczenia
Zadania obliczeniowe z zakresu wyceny praw rzeczowych i zobowiązań umownych. Zadanie obliczeniowe z zakresu modelowania ekonometrycznego.

Projekt
Wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej dla celu zabezpieczenia wierzytelności.

**Metody oceny:**

Forma prowadzonych zajęć: wykład
Ocena wiedzy i umiejętności wykazanych na egzaminie.
Do zaliczenia wykładu wymagane jest uzyskanie pozytywnej oceny z egzaminu pisemnego obejmującego pytania opisowe.
Do zaliczenia egzaminu wymagane jest uzyskanie minimum 50% punktów.

Forma prowadzonych zajęć: ćwiczenia
Ocena umiejętności rozwiązywania zadań obliczeniowych wykazanych na sprawdzianie.

Forma prowadzonych zajęć: projekt
Ocena wiedzy i umiejętności związanych z realizacją zadania projektowego - operatu szacunkowego nieruchomości oraz kompetencji społecznych w trakcie rozmowy przy zaliczeniu operatu szacunkowego.

Ocenę łączną z przedmiotu określa się jako średnią ważoną ocen z wykładu, ćwiczeń oraz projektu, gdzie ich wagi stanowi liczba poszczególnych rodzajów zajęć.
Ocenę łączną z przedmiotu wpisuje się według zasady: 5,0 - pięć (4,75-5,00), 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 (3,00-3,24)

**Egzamin:**

tak

**Literatura:**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami
Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych
Dydenko J.(red.) Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe, Wyd. Wolters Kluwer 2015

**Witryna www przedmiotu:**

brak

**Uwagi:**

brak

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt GK.SMS270\_W1:**

ma poszerzoną wiedzę prawną z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym statusu prawnego rzeczoznawcy majątkowego.

Weryfikacja:

egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W09

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_W02, T2A\_W03, T2A\_W04, T2A\_W05, T2A\_W07, T2A\_W08, T2A\_W09

**Efekt GK.SMS270\_W2:**

ma poszerzoną wiedzę w zakresu wyceny praw rzeczowych i zobowiązań umownych, wyceny nieruchomości dla celów szczególnych i wyceny nieruchomości specjalnych a także wyceny maszyn i urządzeń oraz przedsiębiorstw jak również narzędzi matematycznych stosowanych w procesie wyceny

Weryfikacja:

egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_W11

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_W01, T2A\_W02, T2A\_W03, T2A\_W04, T2A\_W05, T2A\_W06, T2A\_W08

### Profil ogólnoakademicki - umiejętności

**Efekt GK.SMS270\_U1:**

potrafi pozyskiwać informacje z literatury dotyczącej wyceny nieruchomości

Weryfikacja:

egzamin

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U01

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U01

**Efekt GK.SMS270\_U2:**

potrafi pracować indywidualnie i w zespole nad sporządzeniem operatu szacunkowego nieruchomości

Weryfikacja:

ocena operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U02

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U02, T2A\_U03

**Efekt GK.SMS270\_U3:**

potrafi sporządzić operat szacunkowy nieruchomości

Weryfikacja:

ocena operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U17

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U07, T2A\_U08, T2A\_U09, T2A\_U17

**Efekt GK.SMS270\_U4:**

potrafi integrować wiedzę pochodzącą z wielu dziedzin, stosując podejście systemowe, z uwzględnieniem aspektów pozatechnicznych w tym ekonomicznych i prawnych

Weryfikacja:

egzamin i ocena operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U05

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U10, T2A\_U11

**Efekt GK.SMS270\_U5:**

potrafi współpracować z ośrodkami dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w procesie pozyskiwania danych i dokumentacji niezbędnych dla potrzeb sporządzenia operatu szacunkowego jak również potrafi korzystać w tym celu z geoportali

Weryfikacja:

ocena operatu szacunkowego

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_U13

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U07, T2A\_U14, T2A\_U16, T2A\_U19, T2A\_U15

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Efekt GK.SMS270\_K1:**

potrafi myśleć i działać w sposób kreatywny, współdziałać i pracować w grupie oraz nawiązywać poprawne relacje w toku opracowywania operatu szacunkowego nieruchomości a także przekazać zamawiającemu usługę wyceny nieruchomości operat szacunkowy, ma świadomość ważności pozatechnicznych aspektów w procesie sporządzania operatu szacunkowego

Weryfikacja:

ocena operatu szacunkowego oraz rozmowa zaliczeniowa

**Powiązane efekty kierunkowe:** K\_K01, K\_K02, K\_K03, K\_K04, K\_K06

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_K06, T2A\_K07, T2A\_K02, T2A\_K03, T2A\_K02