**Nazwa przedmiotu:**

Wycena nieruchomości dla potrzeb gospodarki przestrzennej

**Koordynator przedmiotu:**

dr inż. Wioleta Krupowicz

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia II stopnia

**Program:**

Gospodarka Przestrzenna

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GP.NMS301S

**Semestr nominalny:**

3 / rok ak. 2021/2022

**Liczba punktów ECTS:**

3

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

1. Liczba godzin kontaktowych - 35, w tym:
a) uczestnictwo w wykładach - 16 godz.
b) uczestnictwo w ćwiczeniach projektowych - 16 godz.
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 3 godz.
2. Praca własna studenta - 40 godzin, w tym:
a) przygotowanie do ćwiczeń projektowych - 10 godz.
b) opracowanie w domu wyników tematów/projektów realizowanych w ramach ćwiczeń - 20 godz.
c) przygotowanie do 2 kolokwiów z wykładów - 10 godz.
Łączny nakład pracy studenta wynosi 75 godzin, co odpowiada 3 pkt. ECTS.

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

1,4 pkt. ECTS - liczba godzin kontaktowych - 35, w tym:
a) uczestnictwo w wykładach - 16 godz.
b) uczestnictwo w ćwiczeniach projektowych - 16 godz.
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 3 godz.

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

2,0 pkt. ECTS - 49 godzin, w tym:
a) uczestnictwo w ćwiczeniach projektowych - 16 godz.
b) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 3 godz.
c) przygotowanie do ćwiczeń projektowych - 10 godz.
d) opracowanie w domu wyników tematów/projektów realizowanych w ramach ćwiczeń - 20 godz.

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

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

**Wymagania wstępne:**

Wiedza z prawa cywilnego i administracyjnego oraz z zakresu kształtowania polityki przestrzennej na poziomie gminy.
Znajomość podstawowych zasad i procedury wyceny nieruchomości.

**Limit liczby studentów:**

30 - studentów na wykładzie, 16 - studentów na ćwiczeniach projektowych

**Cel przedmiotu:**

1. Zasadność określania wartości nieruchomości dla potrzeb gospodarki przestrzennej, z odniesieniem do obowiązujących uwarunkowań prawnych.
2. Nabycie umiejętności doboru i korzystania z przepisów prawnych związanych ze szczegółowymi uwarunkowaniami gromadzenia informacji i wykonywania badań rynkowych dla potrzeb analiz cen rynkowych nieruchomości.
3. 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.
4. Zdobycie wiedzy z zakresu budowy i treści prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jej miejsca i znaczenia w kształtowaniu polityki przestrzennej przez gminę.

**Treści kształcenia:**

WYKŁADY:
1. WPROWADZENIE.
2. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALANIA LUB ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO.
3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB USTALENIA OPŁAT ADIACENCKICH:
- z tytułu doprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej,
- z tytułu podziału nieruchomości,
- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.
4. PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO:
- Wycena prawa użytkowania wieczystego.
- Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z uwzględnieniem nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego.
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.
5. WYCENA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH:
- Określenie wartości służebności gruntowej dla potrzeb określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia.
- Określenie wartości służebności gruntowej dla potrzeb wywłaszczenia.
8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI NABYTYCH, PRZEZNACZONYCH LUB ZAJĘTYCH POD DROGI PUBLICZNE
9. ROZWIĄZYWANIE ZADAŃ w ramach każdego z powyższych tematów.
ĆWICZENIA PROJEKTOWE:
Wykonanie projektu operatu szacunkowego z określenia wzrostu wartości nieruchomości gruntowej z tytułu wprowadzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej/porównywania parami, w tym:
- analiza uwarunkowań planistycznych wybranego obszaru - interpretacja dokumentacji planistycznej i określenie możliwości inwestycyjnych;
- charakterystyka i analiza rynku nieruchomości oraz zgromadzenie danych dla potrzeb wyceny nieruchomości.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje dwie formy zajęć: wykłady i ćwiczenia projektowe.
FORMA ZALICZENIA ĆWICZEŃ PROJEKTOWYCH:
1. Warunkiem zaliczenia ćwiczeń projektowych jest prawidłowe wykonanie i obrona projektu operatu szacunkowego.
2. Formę i zakres projektu określa prowadzący ćwiczenia.
3. Wykonanie poszczególnych etapów projektu będzie sprawdzane na bieżąco. Dwukrotne nieprzygotowanie się do ćwiczeń skutkuje obniżeniem o pół stopnia oceny z projektu operatu szacunkowego.
4. Student jest zobowiązany dostarczyć projekt w formie pisemnej i elektronicznej (PDF) w terminie wyznaczonym przez prowadzącego ćwiczenia.
5. Dwukrotna nieobecność na ćwiczeniach w ciągu semestru powoduje niezaliczenie przedmiotu.
6. Nieobecność na zajęciach nie zwalnia studenta z obowiązku rozliczenia się z poprzednich zajęć i przygotowania się do następnych zajęć z realizacji poszczególnych etapów projektu operatu szacunkowego.
FORMA ZALICZENIA WYKŁADU:
1. Warunkiem zaliczenia wykładów jest otrzymanie pozytywnej oceny z pisemnego sprawdzianu (wymagane jest uzyskanie minimum 51% punktów).
2. Sprawdzian obejmuje zagadnienia teoretyczne oraz krótkie zadania obliczeniowe i problemowe.
3. Termin pisemnego sprawdzianu zaliczeniowego i sprawdzianu poprawkowego podaje prowadzący na pierwszych zajęciach.
4. Do sprawdzianu poprawkowego mogą przystąpić studenci, którzy nie pisali lub nie zaliczyli sprawdzianu pisemnego. W takim wypadku możliwa do uzyskania ocena to 3,0.
5. Podczas sprawdzianu nie dopuszcza się korzystania z materiałów pomocniczych oraz urządzeń elektronicznych (telefony, tablety itp. muszą być wyłączone i pozostawione w wyznaczonym przez prowadzącego miejscu).
Ocenę łączną ustala się na podstawie średniej ważonej z zaliczenia wykładu (waga 2) i ćwiczeń (waga 1), oraz przyporządkowania wyniku tego obliczenia do następujących przedziałów liczbowych odpowiadających ocenom:
5,0 – pięć (średnia 4,76 – 5,0);
4,5 – cztery i pół (4,26-4,75),
4,0 – cztery (3,76-4,25),
3,5 – trzy i pół (3,26-3,75),
3,0 – trzy (3,0-3,25),
2.0 – dwa (poniżej 3,0).
Każdy składnik wpływający na ocenę łączną przedmiotu musi być zaliczony.

**Egzamin:**

nie

**Literatura:**

Podstawowe przepisy prawa:
1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
5. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
6. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów
7. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. 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).
Publikacje (wydania aktualne):
1. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. LEX Grupa Wolters Kluwer.
2. Cymerman R. (red.) Opłaty adiacenckie. Educaterra.
3. Horoszko M., Pęchorzewski D. (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz. C.H.Beck.
4. Prystupa M., Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. PFSRM.
5. Wolanin M., Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Komentarz. C.H.Beck.
6. Wolanin M., Podziały, scalenia i rozgraniczenia nieruchomości. C.H.Beck.
Podstawy metodologiczne:
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - wybrane standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych dostępne na stronie int. PFSRM.

**Witryna www przedmiotu:**

-

**Uwagi:**

## Charakterystyki przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Charakterystyka GP.NMS301S\_W1:**

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

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na kolokwium, oraz w ramach tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i podczas ich obrony

**Powiązane charakterystyki kierunkowe:** K\_W08

**Powiązane charakterystyki obszarowe:**

**Charakterystyka GP.NMS301S\_W2:**

rozumie konieczność wyceny nieruchomości w procesach gospodarowania przestrzenią

Weryfikacja:

ocena wiedzy wykazanej na kolokwium, oraz w ramach tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i podczas ich obrony

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

**Powiązane charakterystyki obszarowe:**

### Profil ogólnoakademicki - umiejętności

**Charakterystyka GP.NMS301S\_U1:**

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

Weryfikacja:

ocena wykonania i obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane charakterystyki kierunkowe:** K\_U01, K\_U02, K\_U03, K\_U05, K\_U06

**Powiązane charakterystyki obszarowe:**

**Charakterystyka GP.NMS301S\_U2:**

stosując podstawowe techniki informacyjno-komunikacyjne potrafi opisać stan istniejącego zagospodarowania terenu, w zakresie jego użytkowania, zabudowy, walorów technicznych, kulturowych i społecznych; potrafi ocenić właściwości funkcjonalne i konstrukcyjne budynku i odnieść je do otaczającej go przestrzeni

Weryfikacja:

ocena wykonania i obrony projektu operatu szacunkowego

**Powiązane charakterystyki kierunkowe:** K\_U13\_SR

**Powiązane charakterystyki obszarowe:**

**Charakterystyka GP.NMS301S\_U3:**

potrafi określić zmiany funkcjonalne przeznaczenia terenu i ich wpływ na ocenę skutków finansowych uchwalenia planu

Weryfikacja:

ocena wykonania tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i umiejętność ich obrony

**Powiązane charakterystyki kierunkowe:** K\_U12\_SR

**Powiązane charakterystyki obszarowe:**

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Charakterystyka GP.NMS301S\_K1:**

ma świadomość ważności w gospodarce przestrzennej zadania jakim jest określenie wartości nieruchomości i konieczności profesjonalnego podejścia do takiego zadania

Weryfikacja:

ocena poprawności wykonania tematów/projektów realizowanych na ćwiczeniach i umiejętność ich obrony

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

**Powiązane charakterystyki obszarowe:**