**Nazwa przedmiotu:**

Wycena nieruchomości dla potrzeb gospodarki przestrzennej

**Koordynator przedmiotu:**

prof. nzw. dr hab. inż. Krystyna Czarnecka, mgr 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. 2015/2016

**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: | 30h |
| Ćwiczenia: | 0h |
| Laboratorium: | 0h |
| Projekt: | 30h |
| Lekcje komputerowe: | 0h |

**Wymagania wstępne:**

Zaliczenie przedmiotów obejmujących podstawy katastru, elementy prawa cywilnego i administracyjnego, gospodarki nieruchomościami, zasady planowania przestrzennego.

**Limit liczby studentów:**

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

**Cel przedmiotu:**

Nabycie umiejętności doboru i korzystania z przepisów prawnych związanych ze szczegółowymi uwarunkowaniami gromadzenia informacji i wykonywania badań rynkowych dla potrzeb analiz cen rynkowych nieruchomości. 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.

**Treści kształcenia:**

WYKŁAD:
1. WPROWADZENIE
- Treści kształcenia. Regulamin przedmiotu.
- Cele wyceny dla potrzeb gospodarki przestrzennej.
- Przypomnienie podstawowych wiadomości z zakresu wyceny nieruchomości.
2. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALANIA LUB ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO
- Kształtowanie polityki przestrzennej na szczeblu gminy.
- Treść i charakter prawny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Udział rzeczoznawcy majątkowego w zespole opracowującym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Dochody i wydatki gminy jakie może generować uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym opłata planistyczna i roszczenia odszkodowawcze.
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 OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH
I. Zasady wyceny ograniczonych praw rzeczowych.
II. Przykłady wycen:
- Określenie prawa użytkowania.
- Określenie wartości nieruchomości obciążanej prawem służebności osobistej dla potrzeb sprzedaży nieruchomości.
- Określenie wartości służebności gruntowej dla potrzeb określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności.
- Określenie wartości służebności gruntowej dla potrzeb wywłaszczenia.
- Określenie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych.
- Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb przekształceń.
6. WYCENA PRAWA DOŻYWOCIA
7. ODSZKODOWANIA I ZWROTY Z TYTUŁU WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI
8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH LUB ZAJĘTYCH POD DROGI PUBLICZNE
- Cele wyceny.
- Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie: „specustawy drogowej”.
- Ustalenie wysokości odszkodowania.
- Doświadczenia z praktyki wyceny nieruchomości pod drogi w Polsce.
- Zasady dokonywania wywłaszczeń i procedury wyceny w wybranych krajach Unii Europejskiej.
9. WPŁYW PROCESU REPRYWATYZACJI NA GOSPODARKĘ PRZESTRZENNĄ
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy.
- Proces reprywatyzacji gruntów w Warszawie.
ĆWICZENIA PROJEKTOWE:
Wykonanie projektu operatu szacunkowego określenia wzrostu wartości nieruchomości gruntowej z tytułu wprowadzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w podejściu porównawczym metodami porównywania parami lub korygowania ceny średniej. Analiza uwarunkowań planistycznych wybranego obszaru - interpretacja dokumentacji planistycznej i przyszłe kierunki rozwoju. Przeprowadzenie badań 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 60% 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 oraz studenci, którzy chcą poprawić ocenę ostateczną z wykładów, w takim wypadku ocena ostateczna z wykładów będzie średnią arytmetyczną ze sprawdzianu pierwszego i sprawdzianu poprawkowego.
5. Wyniki sprawdzianu przekazane zostaną za pomocą poczty elektronicznej lub za pomocą wirtualnego dziekanatu (Verbis).
6. 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 4,75 – 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:**

nie

**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 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.).
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. 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).
7. 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).
8. 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).
Publikacje:
1. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. LEX Grupa Wolters Kluwer, Warszawa 2015.
2. Cymerman R. (red.) Opłaty adiacenckie. Educaterra, 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. Wolanin M., Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Komentarz. C.H.Beck, Warszawa 2010.
6. Wolanin M., Podziały, scalenia i rozgraniczenia nieruchomości. C.H.Beck, Warszawa 2013.
Podstawy metodyczne:
1. KRAJOWE STANDARDY WYCENY SPECJALISTYCZNE:
- Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych (uchwalony w dniu 07.04.2014 r.).
- Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych (uchwalony w dniu 08.12.2014 r.).
2. NOTY INTERPRETACYJNE:
- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

**Witryna www przedmiotu:**

-

**Uwagi:**

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt 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 efekty kierunkowe:** K\_W08

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_W04, T2A\_W08

**Efekt 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 efekty kierunkowe:** K\_W12\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_W03, T2A\_W08

### Profil ogólnoakademicki - umiejętności

**Efekt 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 efekty kierunkowe:** K\_U01, K\_U02, K\_U03, K\_U05, K\_U06

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U01, T2A\_U02, T2A\_U03, S2A\_U06, S2A\_U07, P2A\_U04, P2A\_U08

**Efekt 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 efekty kierunkowe:** K\_U13\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U15

**Efekt 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 efekty kierunkowe:** K\_U12\_SR

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_U07

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Efekt 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 efekty kierunkowe:** K\_K01, K\_K03

**Powiązane efekty obszarowe:** T2A\_K02, S2A\_K05