**Nazwa przedmiotu:**

Gospodarka nieruchomościami

**Koordynator przedmiotu:**

dr inż. Wioleta Krupowicz, dr hab. inż. Adrianna Czarnecka, prof. uczelni

**Status przedmiotu:**

Obowiązkowy

**Poziom kształcenia:**

Studia I stopnia

**Program:**

Gospodarka Przestrzenna

**Grupa przedmiotów:**

Obowiązkowe

**Kod przedmiotu:**

GP.SIK429

**Semestr nominalny:**

4 / rok ak. 2019/2020

**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, podstawy planowania przestrzennego, 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. Opanowanie podstawowych zasad wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, dochodowym, kosztowym i mieszanym.
6. Nabycie umiejętności identyfikowania głównych cech nieruchomości decydujących o ich ekonomicznej atrakcyjności oraz wartości.
7. Zapoznanie się z możliwościami rozwoju zawodowego w sektorze nieruchomości.

**Treści kształcenia:**

WYKŁADY:
Podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości. Zasoby nieruchomości SP i JST. Zbywanie nieruchomości SP i JST – procedury. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w zarządzie Lasów Państwowych. Procesy przygotowania nieruchomości pod działalność inwestycyjną (podziały nieruchomości, scalenie i podziały nieruchomości, wywłaszczenie nieruchomości). Ekonomiczny wymiar nieruchomości. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości o różnych funkcjach. System prawny regulujący podstawy wyceny nieruchomości w Polsce. Rodzaje wartości nieruchomości. Podejścia, metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości z elementami praktyki. Budowa i treść operatu szacunkowego. Panel ekspercki, spotkania z: zarządcą nieruchomości, rzeczoznawcą majątkowym i pośrednikiem w obrocie nieruchomościami.
ĆWICZENIA:
Realizacja 5 ćwiczeń z zakresu wyceny nieruchomości lokalowej, w ramach których Student:
- zapozna się z metodyką wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym,
- przeprowadzi analizę rynku nieruchomości,
- dokona identyfikacji głównych cech nieruchomości lokalowej decydujących o jej ekonomicznej atrakcyjności oraz wartości,
- pozyska informacje nt. nieruchomości z różnych źródeł danych.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje dwie formy zajęć: wykłady i ćwiczenia.
1. Warunkiem zaliczenia wykładów jest zdanie egzaminu. Egzamin odbywa się w formie pisemnej w terminach ustalonych przez Dziekana Wydziału. Egzamin obejmuje zagadnienia teoretyczne oraz krótkie zadania obliczeniowe i pytania problemowe. Do zdania egzaminu wymagane jest uzyskanie co najmniej 51% punktów. Podczas egzaminu nie dopuszcza się korzystania z materiałów pomocniczych oraz urządzeń elektronicznych (telefony, tablety itp. muszą być wyłączone i pozostawione w wyznaczonym przez egzaminującego miejscu). Stwierdzenie korzystania z materiałów pomocniczych lub urządzeń elektronicznych skutkuje niezaliczeniem egzaminu i utratą dodatkowego terminu. Student może przystąpić do egzaminu najwyżej trzy razy w danym roku akademickim w dowolnie wybranym przez siebie terminie. Wyniki z egzaminu przekazywane są Studentom za pomocą poczty elektronicznej oraz systemu USOSWEB PW.
2. Warunkiem zaliczenia ćwiczeń jest wykonanie wszystkich ćwiczeń przewidzianych programem zajęć i uzyskanie co najmniej 3/5 pkt za każde z nich. Ćwiczenia realizowane są indywidualnie. Student jest zobowiązany dostarczyć ćwiczenie w formie pisemnej w wyznaczonym terminie wskazanym przez Prowadzącego. Nieoddanie ćwiczenia w terminie skutkuje obniżeniem oceny. Obecność na ćwiczeniach jest obowiązkowa. Nieobecność na zajęciach nie zwalnia studenta z obowiązku rozliczenia się z poprzednich zajęć i przygotowania się do następnych zajęć z realizacji poszczególnych ćwiczeń. W programie zajęć została przewidziana jedna wizja lokalna nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot ćwiczeń. Wizje nieruchomości powinny zostać przeprowadzone indywidualnie, w terminie wyznaczonym przez Prowadzącego i udokumentowane zdjęciami. Zaliczenie ćwiczeń jest warunkiem dopuszczenia do egzaminu. Ćwiczenia są powiązane z wykładem, dlatego też zaleca się regularne uczęszczanie na wykłady.
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 4,76 – 5,0);
4,5 – cztery i pół (4,25-4,75),
4,0 – cztery (3,76-4,24),
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:**

tak

**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. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
i inne regulujące zagadnienia tematyczne omawiane w ramach wykładów.
Publikacje (wydania aktualne):
1. Kucharska-Stasiak E., Ekonomiczny wymiar nieruchomości. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
2. Dydenko J. (red.), Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. LEX Grupa Wolters Kluwer, Warszawa.
3. Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa.
4. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo GALL, Katowice.
5. Cymerman R. i in., Gospodarka nieruchomościami. Politechnika Koszalińska, Koszalin.
Podstawy metodologiczne:
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - wybrane standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych dostępne na stronie int. PFSRM.

**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