**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.SMS258

**Semestr nominalny:**

2 / rok ak. 2022/2023

**Liczba punktów ECTS:**

4

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

1. Liczba godzin kontaktowych - 64, w tym:
a) uczestnictwo w wykładach - 15 godz.
b) uczestnictwo w ćwiczeniach audytoryjnych - 15 godz.
c) uczestnictwo w ćwiczeniach projektowych - 30 godz.
d) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 4 godz.
2. Praca własna studenta - 36 godzin, w tym:
a) przygotowanie do ćwiczeń projektowych - 12 godz.
b) opracowanie w domu wyników tematów/projektów realizowanych w ramach ćwiczeń - 5 godz.
c) przygotowanie do egzaminu - 10 godz.
d) przygotowanie do sprawdzianu z ćwiczeń - 6 godz.
e) przygotowanie do obrony projektu - 3 godz.
Łączny nakład pracy studenta wynosi 100 godzin, co odpowiada 4 punktom ECTS.

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

2,6 pkt. ECTS - liczba godzin kontaktowych - 64, w tym:
a) uczestnictwo w wykładach - 15 godz.
b) uczestnictwo w ćwiczeniach audytoryjnych - 15 godz.
c) uczestnictwo w ćwiczeniach projektowych - 30 godz.
d) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 4 godz.

**Język prowadzenia zajęć:**

polski

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

3,0 pkt. ECTS - 75 godzin, w tym:
a) uczestnictwo w ćwiczeniach audytoryjnych - 15 godz.
b) uczestnictwo w ćwiczeniach projektowych - 30 godz.
c) udział w konsultacjach związanych z realizacją projektu - 4 godz.
d) przygotowanie do ćwiczeń projektowych - 12 godz.
e) opracowanie w domu wyników tematów/projektów realizowanych w ramach ćwiczeń - 5 godz.
f) przygotowanie do sprawdzianu z ćwiczeń - 6 godz.
g) przygotowanie do obrony projektu - 3 godz.

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

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

**Wymagania wstępne:**

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

**Limit liczby studentów:**

16 – studentów na ćwiczeniach projektowych, 60 – studentów na wykładzie, 30 - studentów na ćwiczeniach audytoryjnych

**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.

**Treści kształcenia:**

WYKŁADY:
WPROWADZENIE. PODSTAWY PRAWNE I PROCEDURA WYCENY NIERUCHOMOŚCI - PRZYPOMNIENIE
OPŁATA PLANISTYCZNA I ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE.
WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB USTALENIA OPŁAT ADIACENCKICH:
- z tytułu doprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej,
- z tytułu podziału nieruchomości,
- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.
PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO:
1. Wycena prawa użytkowania wieczystego.
2. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z uwzględnieniem nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego.
3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.
WYCENA WYBRANYCH OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH:
Przykłady wycen:
1. Określenie wartości prawa użytkowania.
2. Określenie wartości służebności gruntowej dla potrzeb określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia.
3. Określenie wartości służebności gruntowej dla potrzeb wywłaszczenia.
4. Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych.
6. Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb przekształceń.
WYCENA NIERUCHOMOŚCI NABYTYCH, PRZEZNACZONYCH LUB ZAJĘTYCH POD DROGI PUBLICZNE DLA POTRZEB USTALENIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA.
ROLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W PROCESIE REWITALIZACJI
ĆWICZENIA AUDYTORYJNE:
Rozwiązywanie zadań problemowych stanowiących określone, praktyczne zastosowanie wiedzy teoretycznej pozyskanej na wykładach.
ĆWICZENIA PROJEKTOWE:
Projekt operatu szacunkowego z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej według przeznaczenia przed i po wprowadzeniu (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb naliczenia opłaty planistycznej.
Studenci w ramach przedmiotu odbywają spotkania z Ekspertami z biznesu i administracji samorządowej z zakresu problematyki omawianej na wykładach.

**Metody oceny:**

Przedmiot obejmuje trzy formy zajęć: wykłady, ćwiczenia audytoryjne i ćwiczenia projektowe.
FORMA ZALICZENIA ĆWICZEŃ PROJEKTOWYCH:
Warunkiem zaliczenia ćwiczeń projektowych jest prawidłowe wykonanie i obrona ustna projektu operatu szacunkowego. Projekt realizowany jest w zespole 2-osobowym. Projekt realizowany jest w 7 etapach. Wykonanie poszczególnych etapów projektów jest sprawdzane na bieżąco. Dwukrotne nieprzygotowanie się do ćwiczeń skutkuje obniżeniem o pół stopnia oceny z projektu. Student jest zobowiązany dostarczyć projekt w formie elektronicznej (PDF) w terminie wskazanym przez prowadzącego. Trzykrotna nieobecność na ćwiczeniach w ciągu semestru powoduje niezaliczenie 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.
FORMA ZALICZENIA ĆWICZEŃ AUDYTORYJNYCH:
Warunkiem zaliczenia ćwiczeń jest otrzymanie pozytywnej oceny ze sprawdzaniu (wymagane jest uzyskanie minimum 51% punktów). Sprawdzian obejmuje krótkie zadania obliczeniowe i problemowe. Do sprawdzianu poprawkowego mogą przystąpić studenci, którzy nie pisali lub nie zaliczyli sprawdzianu pisemnego. Najwyższą ocenę jaką można wówczas otrzymać to 3,0. Trzykrotna nieobecność na zajęciach w ciągu semestru powoduje niezaliczenie przedmiotu. Aktywność na ćwiczeniach będzie promowana dodatkowymi 15% punktami do sprawdzianu.
FORMA ZALICZENIA WYKŁADU:
Warunkiem zaliczenia wykładów jest zdanie egzaminu. Do egzaminu w terminie zerowym mogą przystąpić wyłącznie studenci, którzy mają zaliczone ćwiczenia na co najmniej ocenę dobrą plus. Egzamin odbywa się w formie pisemnej w terminach ustalonych przez Dziekana Wydziału. W sesji zimowej są dwa terminy egzaminu. Trzeci termin jest w sesji poprawkowej - we wrześniu. Student może przystąpić do egzaminu najwyżej trzy razy w danym roku akademickim w dowolnie wybranym przez siebie terminie. Egzamin odbywa się w formie pisemnej. Obejmuje zagadnienia teoretyczne. Do zdania egzaminu wymagane jest uzyskanie minimum 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 prowadzącego miejscu). Stwierdzenie korzystania z materiałów pomocniczych lub urządzeń elektronicznych skutkuje niezaliczeniem egzaminu i utratą dodatkowego terminu.
Ocenę łączną ustala się na podstawie średniej ważonej z zaliczenia wykładu - ocena z egzaminu (waga 2), ćwiczeń audytoryjnych (waga 1) i ćwiczeń projektowych (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:**

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. 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 9 października 2015 r. o rewitalizacji
8. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (załącznik do obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. (poz. 555))
i inne regulujące zagadnienia tematyczne omawiane w ramach wykładów.
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:**

## Efekty przedmiotowe

### Profil ogólnoakademicki - wiedza

**Efekt GP.SMS258\_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.SMS258\_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.SMS258\_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.SMS258\_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\_U09

**Efekt GP.SMS258\_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:** S2A\_U04

### Profil ogólnoakademicki - kompetencje społeczne

**Efekt GP.SMS258\_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