UNIWERSYTET WSB MERITO CHORZÓW KATOWICE

wcześniej Wyższa Szkoła Bankowa

Zarządzanie i inwestowanie w nieruchomości

STUDIA PODYPLOMOWE

Program studiów

9	182	10	2
Liczba miesięcy nauki	Liczba godzin zajęć	Liczba zjazdów	Liczba semestrów

Podstawy wiedzy z zakresu prawa (68 godz.)

- **Cześć ogólna prawa cywilnego (6 godz.)**
  - Zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych
  - Osoby fizyczne
  - Osoby prawne
  - Osoby nie posiadające osobowości prawnej
  - Czynności prawne
  - Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego
- **Podstawy prawa rzeczowego (10 godz.)**
  - Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości
  - Sposób rozporządzania prawami do nieruchomości- forma i treść
  - Konstytucyjna ochrona prawa własności
  - Własność, współwłasność, użytkowanie wieczyste
  - Ograniczone prawa rzeczowe
  - Posiadanie
  - Najem i dzierżawa
- **Podstawy prawa zobowiązań (6 godz.)**
  - Pojęcia ogólne
  - Rodzaje umów
  - Omówienie wybranych umów
  - Czyny niedozwolone i bezpodstawne wzbogacenie
  - Wykonanie zobowiązania. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania
  - Wygaśnięcie zobowiązania
  - Zmiana dłużnika lub wierzyciela
- **Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)**
  - Wybrane zagadnienia prawa opiekuńczego
  - Dziedziczenie ustawowe
  - Dziedzicznie testamentowe

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Chorzowie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- **Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)**
  - Ogólne zasady prawa administracyjnego
  - Struktura i kompetencje organów administracji publicznej
  - Postępowanie administracyjne
  - Strony postępowania administracyjnego
  - Decyzje i postanowienia
  - Odwołania
  - Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
  - Postępowanie sądowo- administracyjne
- **Gospodarka przestrzenna (8 godz.)**
  - Pojęcia ogólne
  - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
  - Warunki zabudowy
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- **Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)**
  - Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
  - Zasady obrotu nieruchomościami stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego
  - Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców
- **Gospodarka mieszkaniowa (6 godz.)**
  - Nieruchomości lokalowe
  - Ochrona praw lokatorów
  - Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, jej organy i właściwości
  - Statuty i regulaminy spółdzielni
  - Spółdzielcze prawa do nieruchomości i ich przekształcenie
- **Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)**
  - Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi i leśnymi
  - Gospodarka wodna
- **Ochrona danych osobowych (2 godz.)**
  - Organy ochrony danych osobowych
  - Zasady przetwarzania danych

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Chorzowie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

Podstawy wiedzy ekonomicznej (16 godz.)

- **Podstawy ekonomii (4 godz.)**
  - Podstawowe pojęcia
  - Makro i mikro ekonomia
  - Krzywa popytu i podaży
- **Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (4 godz.)**
  - Kategorie ekonomiczne nieruchomości
  - Inwestycje w nieruchomości- opłacalność ekonomiczna
  - Finansowanie rynku nieruchomości
- **Podstawy matematyki finansowej (2 godz.)**
- **Elementy analizy finansowo-ekonomicznej (6 godz.)**

Analiza finansowa nieruchomości (16 godz.)

- **Analiza finansowa- podstawowe informacje (4godz.)**
- **Przepływu środków pieniężnych i zasady zmienności wartości pieniądza w czasie – praktyczne zastosowanie (4 godz.)**
  - Model przepływu środków pieniężnych z nieruchomości i jego komponenty
  - Obliczanie dochodu operacyjnego w oparciu o dane źródłowe
  - Zmienności wartości pieniądza w czasie oraz jego wpływ na wyniki osiągane przez inwestycję
  - Dostępne źródła finansowania
  - Parametry kredytów hipotecznych
- **Określenia wartości nieruchomości i jej znaczenie (4 godz.)**
  - Ocena wniosku kredytowego przez kredytodawcę
  - Różnice pomiędzy ceną nieruchomości, jej wartością i kosztem
  - Podejścia i metody stosowane przez rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości nieruchomości
  - Kryteria stosowane przez kredytodawców przy ocenie wniosku kredytowego
- **Wartości inwestycji i pomiar wyników osiąganych przez inwestycję. Wpływ opodatkowania na nieruchomość (4 godz.)**
  - Wartości inwestycji poprzez porównanie transakcji sprzedaży
  - Metody określania wyników osiąganych przez inwestycję
  - Wartości bieżącej netto - miara wyników osiąganych przez inwestycję

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Chorzowie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- Stopą dyskontowa i stopa kapitalizacji

Analiza rynkowa i inwestycyjna nieruchomości (34 godz.)

- **Analiza rynkowa – teoria i praktyka (8godz.)**
  - Wykonalność rynkowa a analiza rynkowa
  - Analiza lokalizacji i przydatności działki
  - Analiza wykonalności finansowej
  - Podjęcie decyzji o rozpoczęciu inwestycji, nierozpoczynaniu inwestycji lub rozpoczęciu inwestycji z modyfikacjami w oparciu o informacje zebrane na kolejnych etapach analizy rynkowej
- **Dane rynkowe – pozyskiwanie i wykorzystanie (4 godz.)**
  - Zbieranie danych przez Internet
  - Pozyskiwanie danych przy pomocy specjalistycznego oprogramowania i systemów informacji geograficznej (GIS)
  - Interpretacja danych przy pomocy statystyk i innych źródeł informacji
  - Prowadzenie testów wykonalności przy pomocy programów kalkulacyjnych
  - Rozwiązywanie studiów przypadku
- **Dane o podaży i popycie – praktyczne zastosowanie (4 godz.)**
  - Ocena i prognozowanie sytuacji gospodarczej i wzrostu liczby ludności
  - Wpływ dynamiki rynku na podaż i popyt
  - Przewaga ekonomiczna regionu i jej określanie
  - Prognozowanie i interpretacja tendencji rynkowych
  - Podstawy teorii centralnego miejsca
- **Cechy charakterystyczne różnych typów nieruchomości (4 godz.)**
  - Określenie kategorii deagregacji, połączeń krytycznych i parametrów popytu dla każdego rodzaju nieruchomości
  - Wpływ wieku, dochodu i innych parametrów demograficznych na popyt na mieszkania
  - Analiza luki zagregowanej dla nieruchomości przemysłowych i biurowych
  - Wyznaczanie obszaru handlowego nieruchomości przy pomocy kilku różnych modeli
- **Inwestycja jako proces (6 godz.)**
  - Określenie strategii inwestycyjnej klienta
  - Analiza nieruchomości dostępnych na rynku i wybór optymalnej nieruchomości
  - Efektywne metody przedstawienia rekomendacji klientowi
- **Analiza wpływu kredytowania inwestycji i ryzyka (4 godz.)**

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Chorzowie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- Tradycyjne i nowo pojawiające się źródła finansowania
- Kryteria stosowane przez kredytodawcę przy podejmowaniu decyzji o finansowaniu inwestycji
- Proces finansowania z perspektywy kredytobiorcy
- Analiza różnych sposobów zaangażowania kapitału własnego

- **Strategie zbycia nieruchomości (4 godz.)**
  - Wybór najlepszej strategii zbycia nieruchomości
  - Analiza refinansowania, zamiany i innych inwestycji alternatywnych

Nieruchomości jako źródło dochodu (24 godz.)

- **Przyszłe korzyści i koszty – podejmowanie decyzji (4 godz.)**
  - Przepływy z działalności operacyjnej a wartość inwestycji i stopa zwrotu
  - Rozszerzone techniki analizy wartości pieniądza w czasie oraz zależność pomiędzy ryzykiem a zwrotem
- **Zarządzanie transakcją i proces podejmowania decyzji przez użytkownika nieruchomości (4godz.)**
  - Czynniki motywacyjne w przypadku inwestorów i użytkowników powierzchni
  - Różnice pomiędzy różnymi rodzajami rynków nieruchomości
  - Rola menedżera transakcji w procesie zarządzania transakcją
  - Zastosowanie zasad zarządzania transakcją przez pośredników reprezentujących inwestorów i użytkowników
- **Terminologia związana z najmem (4 godz.)**
  - Podstawowa terminologia najmu (powierzchnia brutto, użytkowa i najmu, czynsz procentowy, utrzymanie powierzchni wspólnej, przepisy określające indeksacje płatności)
  - Terminologia kosztów w umowach najmu
- **Techniki analizy porównawczej najmów (4 godz.)**
  - Koszty wynajmowania / koszty posiadania na własność nieruchomości
  - Analiza korzyści z zakupu nieruchomości w porównaniu z korzyściami z jej wybudowania
  - Określenie kosztów podnajęcia i wykupu najmu
  - Alternatywne decyzje użytkownika – dzierżawa gruntu, najem z udziałem kapitałowym w nieruchomości, sprzedaż i wynajem od kupującego
- **Określenie wartości najmu (4 godz.)**
  - Określanie wartości najmu i podnajmu
  - Podejmowanie decyzji o wykupie najmu
  - Ryzyka związane z podnajmem

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Chorzowie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.

- **Due diligence nieruchomości i jego znaczenie (4 godz.)**

Umiejętności interdyscyplinarne (18 godz.)

- Doradztwo na rynku nieruchomości – case studies (4 godz.)
- Warsztat tworzenia projektu zaliczeniowego (6 godz.)
- Negocjacje- warsztaty (8 godz.)

Seminarium dyplomowe (6 godz.)

- Seminarium

Forma zaliczeniowa

- Projekt
- Obrona projektu

Dane zamieszczone w niniejszej karcie kierunku mają charakter wyłącznie informacyjny. Dane te nie stanowią oferty zawarcia umowy w rozumieniu art. 66 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 160 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, umowa między Uniwersytetem WSB Merito w Chorzowie, studentem zawierana jest w formie pisemnej.