



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
  - Czynny niedozwolony i bezpodstawny 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
- **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

## **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 osiągnane 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 osiągniętych 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
- 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.)**
  - 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

▪ **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