

# Zarządzanie i inwestowanie w nieruchomości

STUDIA PODYPLOMOWE



## Program

**9**

**182**

**10**

**2**

Liczba miesięcy nauki   Liczba godzin zajęć   Liczba zjazdów   Liczba semestrów

### **Podstawy wiedzy z zakresu prawa (68 godz.)**

#### **1. Część 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

#### **2. 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

#### **3. 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

#### **4. Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)**

- Wybrane zagadnienia prawa opiekuńczego
- Dziedziczenie ustawowe
- Dziedziczenie testamentowe



## **5. 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 sądowno- administracyjne

## **6. Gospodarka przestrzenna (8 godz.)**

- Pojęcia ogólne
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Warunki zabudowy
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

## **7. 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

## **8. 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

## **9. Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)**

- Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi i leśnymi
- Gospodarka wodna

## **10. Ochrona danych osobowych (2 godz.)**

- Organy ochrony danych osobowych
- Zasady przetwarzania danych

## **Podstawy wiedzy ekonomicznej (16 godz.)**

### **1. Podstawy ekonomii (4 godz.)**



- Podstawowe pojęcia
- Makro i mikro ekonomia
- Krzywa popytu i podaży

## **2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (4 godz.)**

- Kategorie ekonomiczne nieruchomości
- Inwestycje w nieruchomości- opłacalność ekonomiczna
- Finansowanie rynku nieruchomości

## **3. Podstawy matematyki finansowej (2 godz.)**

## **4. Elementy analizy finansowo-ekonomicznej (6 godz.)**

### **Analiza finansowa nieruchomości (16 godz.)**

#### **1. Analiza finansowa- podstawowe informacje (4godz.)**

#### **2. 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 osiągnięte przez inwestycję
- Dostępne źródła finansowania
- Parametry kredytów hipotecznych

#### **3. 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

#### **4. Wartości inwestycji i pomiar wyników osiągniętych przez inwestycję. Wpływ opodatkowania na nieruchomość (4 godz.)**

- Wartości inwestycji poprzez porównanie transakcji sprzedaży
- Metody określania wyników osiągniętych przez inwestycję
- Wartości bieżącej netto - miara wyników osiągniętych przez inwestycję
- Stopę dyskontowa i stopa kapitalizacji

### **Analiza rynkowa i inwestycyjna nieruchomości (34 godz.)**

#### **1. 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

## **2. 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

## **3. 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

## **4. 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

## **5. Inwestycja jako proces (6 godz.)**

- Określenie strategii inwestycyjnej klienta
- Analiza nieruchomości dostępnych na rynku i wybór optymalnej nieruchomości
- Efektywne metody przedstawienia rekomendacji klientowi

## **6. 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

## **7. Strategie zbycia nieruchomości (4 godz.)**

- Wybór najlepszej strategii zbycia nieruchomości



- Analiza refinansowania, zamiany i innych inwestycji alternatywnych

## **Nieruchomość jako źródło dochodu (24 godz.)**

### **1. 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

### **2. 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

### **3. 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

### **4. 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

### **5. Określenie wartości najmu (4 godz.)**

- Określanie wartości najmu i podnajmu
- Podejmowanie decyzji o wykupie najmu
- Ryzyka związane z podnajmem

### **6. 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 zaliczenia**

- projekt
- obrona projektu