

Zarządzanie i inwestowanie w nieruchomości

STUDIA PODYPLOMOWE



Program zajęć

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 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
- **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 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 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 dyplomowe (6 godz.)

Forma zaliczeniowa

- Projekt
- Obrona projektu