

Instytut Finansów Korporacji i Inwestycji

Zakład Miasta Innowacyjnego

Projekt ścieżki międzykierunkowej:

Inwestycje w nieruchomości

Poziom studiów: I stopień – studia licencjackie,

Objętość czasowa – około **21 ECTS – 210 godzin zajęć**

Zajęcia prowadzone przede wszystkim w formie blended learning- jako kombinacja e-learningu oraz zajęć warsztatowych. Udział warsztatów –**ok. 60%**

Sylwetka absolwenta

Absolwent specjalności międzykierunkowej *Inwestycje w nieruchomości* będzie specjalistą z zakresu organizacji, przygotowywania i prowadzenia inwestycji na rynku nieruchomości.

Oprócz wiedzy teoretycznej oraz praktycznej – zdobytej poprzez pracę w oparciu o rzeczywiste nieruchomości, studentów wyróżni zrozumienie gry interesów poszczególnych interesariuszy aktywnych na rynku nieruchomości oraz potencjalnych miejsc konfliktu ich interesów.

Absolwent będzie posiadał umiejętność czytania i tworzenia raportów rynkowych, poszukiwania informacji na temat analizowanych nieruchomości oraz oceny ich potencjału inwestycyjnego. Student będzie posiadał wiedzę z zakresu kształtowania wartości nieruchomości na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego oraz jej wpływu na dostępność finansowania.

Celem nowej specjalności na poziomie licencjackim jest wykształcenie studentów, których profil edukacji odpowiadałby rynkowemu zapotrzebowaniu na specjalistów działających na rynku nieruchomości, zwłaszcza komercyjnych, oraz członków zespołów deweloperskich.

Efekty kształcenia	Wiedza	Po zrealizowaniu programu specjalności student: <ol style="list-style-type: none">1. dysponuje wiedzą w zakresie rodzajów i charakterystyki głównych segmentów rynku nieruchomości;2. posiada wiedzę dotyczącą wymogów technicznych nowoczesnych nieruchomości komercyjnych,3. rozumie rolę wyceny w procesie inwestycyjnym i wie jakie charakterystyki różnych typów nieruchomości determinują ich wartość,4. zna kolejne etapy uzyskiwanych decyzji i pozwoleń administracyjnych w procesie inwestycyjnym,
--------------------	--------	--

		<ol style="list-style-type: none"> 5. rozumie rolę instytucji finansowych oraz potrafi ocenić ich ofertę pod kątem finansowania inwestycji w nieruchomości, 6. zna proces komercjalizacji nieruchomości i rozumie jego znaczenie w procesie inwestycyjnym, 7. potrafi przygotować wstępny harmonogram inwestycji, 8. zna w podstawowym zakresie prawo zamówień publicznych i inne regulacje dotyczące inwestycji na rynku nieruchomości,
	Umiejętności	<p>Po zrealizowaniu programu specjalności student umie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zgromadzić i przeanalizować dane na potrzeby analizy rynku nieruchomości, 2. opracować raport z analizy lokalnego rynku nieruchomości, 3. przeprowadzić pełną analizę stanu nieruchomości komercyjnej, 4. dobrać źródła finansowania i formułę organizacyjno-prawną adekwatne do nieruchomości danego typu i wielkości, 5. przygotować ofertę najmu oraz sprzedaży nieruchomości.
	Inne kompetencje	<p>Po zrealizowaniu programu specjalności student:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. posiada doświadczenie w pracy w interdyscyplinarnych zespołach, 2. jest w stanie ocenić dostępne analizy i badania dotyczące stanu nieruchomości i jej potencjału inwestycyjnego, 3. rozumie grę interesów przedsiębiorstw i instytucji zaangażowanych na poszczególnych etapach inwestycji. 4. potrafi krytycznie patrzeć na publikowane dane

W ramach poszczególnych przedmiotów przewiduje się współpracę z firmami działającymi na rynku nieruchomości i aktywnymi w odpowiadających treści przedmiotu zakresie. Oprócz agencji nieruchomości do tej grupy należy zaliczyć m.in.: banki, fundusze inwestycyjne, deweloperów, sieci handlowe i najemców nieruchomości magazynowych. Wymagać to będzie nawiązania współpracy z kilkoma podmiotami jednak da możliwość skonfrontowania wiedzy z praktycznym podejściem profesjonalistów.

W ramach specjalności dodatkowymi elementami będą:

1. Wizytacja nieruchomości komercyjnych - na etapie budowy i eksploatacji,

2. Spotkanie z przedstawicielami międzynarodowych agencji nieruchomości operujących na rynku komercyjnym,
3. Prowadzenie projektu w grupach zajmujących się określoną nieruchomością – od początku do końca analiza tej samej nieruchomości gruntowej. (W związku z różnymi wyborami studentów prowadzone będą analizy tych samych nieruchomości. Zmianie ulegać będą jedynie „zespoły analityczne” przypisane do poszczególnych nieruchomości)
4. Zajęcia z zastosowania oprogramowania komputerowego
 - a. MS Project – harmonogramy inwestycji
 - b. Argus – na potrzeby wyceny i zarządzania portfelem

Współpraca z firmami zewnętrznymi:

Przedmioty i przypisane im godziny dydaktyczne oraz forma zajęć, zebrano w tabelach poniżej.

Lp.	Przedmiot	Rok/ Semestr	E-learning (h)	Warsztaty (h)	Razem (h)
1.	Proces inwestycyjny na rynku nieruchomości - przygotowanie analityczne	II/III III/I	27	33	60
2.	Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości	III/I	15	15	30
3.	Realizacja procesu inwestycyjnego	III/I	24	21	45
4.	Komercjalizacja inwestycji w nieruchomości	III/II	9	21	30
5.	Zarządzanie nieruchomościami	III/II	12	33	45
	SUMA:		87	123	210

Sylabusy

Proces inwestycyjny na rynku nieruchomości - przygotowanie analityczne	
Rodzaj przedmiotu	Kierunkowy do wyboru
Proponowane uruchomienia	Semestr letni II rok i zimowy III rok
Wymiar i forma zajęć	60 h (27 h e-learning, 33 h warsztaty)
Program	<p>Część I – Proces Inwestycyjny – wprowadzenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Etapy projektu inwestycyjnego, – Typy projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości, – Proces inwestycji na rynku pierwotnym, – Proces inwestycji w nieruchomości na rynku wtórnym, – Proces inwestycyjny w sektorze publicznym, – Rozwiązania prawne stosowane na potrzeby procesu inwestycyjnego – spółki celowe, prawo zamówień publicznych. – Interesariusze procesu inwestycji w nieruchomości ich cele, priorytety i siła oddziaływania. <p>Część II – Analiza rynku nieruchomości – podejście inwestycyjne</p> <ul style="list-style-type: none"> – Podstawy zorganizowania i cechy charakterystyczne poszczególnych rynków nieruchomości komercyjnych, – Szacowanie potencjału rynku oraz identyfikacja czynników wpływających na jego rozwój, – Podstawowe cechy i wymogi techniczne poszczególnych typów nieruchomości komercyjnych oraz nowe standardy i kierunki rozwoju. – Podstawowe modele biznesowe stosowane przez przedsiębiorstwa oraz głównych graczy w poszczególnych segmentach rynku w Polsce. <p>Część III = Potencjał nieruchomości inwestycyjnej</p> <ul style="list-style-type: none"> – Analiza lokalizacji nieruchomości, – Analiza stanu prawnego nieruchomości, – Determinanty przeznaczenia nieruchomości inwestycyjnej, – Ocena stanu techniczno-użytkowego nieruchomości, – Ocena projektu inwestycyjnego – Analizy: Feasibility studies i Highest and Best Use (HBU)
Cel przedmiotu	<p>Przedmiot jest przewidziany, jako wprowadzenie do tematyki procesu inwestycyjnego i jego początkowej – analitycznej fazy.</p> <p>Część I – celem jest opisanie podstawowych faz i interesariuszy procesu inwestycji oraz przedstawienie teoretycznego ujęcia zagadnienia projektu inwestycyjnego.</p> <p>Część II - celem jest przekazanie podstawowej, lecz kompletnej wiedzy na temat funkcjonowania rynku nieruchomości inwestycyjnych, ze szczególnym naciskiem na nieruchomości komercyjne oraz inwestycje deweloperskie na rynku mieszkaniowym.</p> <p>Część III – celem jest weryfikacja wiedzy dotyczącej skali makro zdobytej w II Części przedmiotu na poziomie mikro- w oparciu o analizę rzeczywistej nieruchomości. Zapoznanie się z źródłami informacji na temat nieruchomości – zarówno administracyjno-prawnymi jak również rynkowymi i ocena jej potencjału na tle rynku.</p>
Kryteria selekcji	Zapisy.
Elementy oceny końcowej	Egzamin pisemny testowy – 40%

Proces inwestycyjny na rynku nieruchomości - przygotowanie analityczne

	<p>Opracowanie analizy lokalnego rynku nieruchomości (wybrane miasto lub miasta) – 30%</p> <p>Opracowanie raportu z analizy wybranej nieruchomości – 30%</p>
Literatura podstawowa	<p>Bryx M., 2008, <i>Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Gawron H., 2011, <i>Analiza rynku nieruchomości</i>, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań</p> <p>Bryx M, Matkowski R., 2001, <i>Inwestycje w Nieruchomości</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Kałowski A., Wysocki J. (red.), 2013, <i>Przygotowanie i ocena projektów inwestycyjnych: wybrane zagadnienia</i>, Oficyna SGH, Warszawa,</p> <p>Siemińska E., 2011, <i>Inwestowanie na rynku nieruchomości</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Werner W.A., 2007, <i>Proces inwestycyjny: studium przypadku</i>, Politechnika Warszawska, Warszawa</p>
Literatura uzupełniająca	<p>Doganowski R, 2012, <i>Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce</i>, PWN, Warszawa</p>
Najważniejsze publikacje autorów dotyczące proponowanych zajęć	<p>Bryx M., 2008, <i>Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Bryx M, Matkowski R., 2001, <i>Inwestycje w Nieruchomości</i>, Poltext, Warszawa</p>
Semestralny plan zajęć	<p>Część I – Proces Inwestycyjny – wprowadzenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wprowadzenie teoretyczne do zagadnień związanych z procesem inwestycyjnym, /2h - EL/ 2. Proces inwestycyjny na rynku komercyjnym i mieszkaniowym, /2h - EL/ 3. Proces inwestycyjny w sektorze publicznym, /2h - EL/ 4. Formy prawne wykorzystywane w procesie inwestycji na rynku nieruchomości /2h - EL/ 5. Interesariusze procesu inwestycyjnego (inwestorzy kapitałowi, projektanci i generalny wykonawca, administracja publiczna, nadzór inwestorski klienci, sąsiedzi, lokalna społeczność) ich cele i priorytety /2h - EL/ 6. Miejsca styku i konflikty interesów poszczególnych interesariuszy, konflikt celów i priorytetów /2h - EL/ 7. Poszukiwanie kompromisu pomiędzy interesariuszami w celu zrealizowania inwestycji /3h - W/ <p>Część II – Analiza rynku nieruchomości – podejście inwestycyjne</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dostępne źródła informacji na temat rynku nieruchomości –/2h – EL + 1 h W/ <ol style="list-style-type: none"> a. Kluczowe informacje z punktu widzenia inwestora, b. Źródła informacji pierwotnej i wtórnej, c. Źródła publiczne i prywatne, d. Ocena wiarygodności źródeł. 2. Rynek gruntów inwestycyjnych - /1h – EL + 2h W/ <ol style="list-style-type: none"> a. Czynniki decydujące o atrakcyjności inwestycyjnej gruntów, b. Szacowanie podaży nieruchomości i potencjału rynku w oparciu o dostępność gruntów inwestycyjnych, c. Budowanie banku gruntów,

Proces inwestycyjny na rynku nieruchomości - przygotowanie analityczne

	<p>3. Rynek powierzchni magazynowych – /1h – EL + 2 h W/ a. Kluczowe cechy nieruchomości z punktu widzenia inwestycji, b. Istniejące formaty nieruchomości oraz ich klient docelowy, c. Standardy techniczne i nowe trendy, d. Podstawowe podmioty aktywne na rynku i ich strategię działania – modele biznesowe, e. Kierunki rozwoju - potencjalne obszary ekspansji,</p> <p>4. Rynek obiektów handlowo-usługowych – /2h – EL + 2 h W/ a. Jak w punkcie 3 b. Pojemność rynku – czynniki ją determinujące, sposoby pomiaru,</p> <p>5. Rynek powierzchni biurowej – /2h – EL + 2 h W/ a. Jak w punkcie 3</p> <p>6. Rynek inwestycji mieszkaniowych – /2h – EL + 2 h W/ a. Jak w punkcie 3</p> <p>7. Rynek nieruchomości „hotelowych” – /1h – EL + 1 h W/ 8. Rynki nieruchomości nietypowych – /1h EL/ Warsztaty - Analiza rynku i potencjału rozwoju z punktu widzenia inwestora na rynku nieruchomości w wybranym dużym mieście w Polsce /6h - W/</p> <p>Część III = Potencjał nieruchomości inwestycyjnej</p> <p>1. Źródła danych na temat nieruchomości –/1h – EL / 2. Determinanty potencjału inwestycyjnego nieruchomości –/2h – EL / 3. Warsztaty – Opracowanie analizy potencjału inwestycyjnego wybranej nieruchomości./12h W – w tym 4 h – warsztaty komputerowe/ a. Lokalizacja nieruchomości i. Analiza pod kątem wszystkich rodzajów nieruchomości komercyjnych b. Stan prawny i faktyczny nieruchomości i. źródła informacji o stanie prawnym i faktycznym nieruchomości, ii. Wskazanie czynników ryzyka, iii. Sposoby minimalizacji i kompensowania ryzyka c. Przeznaczenie nieruchomości i. znaczenie dokumentów planistycznych ii. przełożenie zapisów MPZP na wartość nieruchomości, iii. wpływ stanu dokumentacji planistycznej na proces inwestycyjny, d. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości e. Feasibility studies f. Highest and Best Use (HBU) g. Ocena projektu inwestycyjnego h. Metody oceny opłacalności inwestycji na rynku nieruchomości</p>
<p>Efekty kształcenia</p>	<p><u>Wiedza:</u></p> <p>1. Poznanie istoty i specyfiki i poszczególnych etapów procesu inwestycyjnego na rynku nieruchomości, 2. Poznanie form prawnych i podstawowych regulacji decydujących o formie i zakresie procesu inwestycyjnego na rynku nieruchomości,</p>

Proces inwestycyjny na rynku nieruchomości - przygotowanie analityczne

	<ol style="list-style-type: none">3. Poznanie interesariuszy procesu inwestycyjnego oraz ich specyficznych celów i priorytetów,4. Poznanie podstaw zorganizowania poszczególnych segmentów rynku nieruchomości,5. Zapoznanie się z poziomem rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na podstawie wybranych miast,6. Poznanie podstawowych modeli biznesowych w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości,7. Zapoznanie się z współczesnymi wymogami technicznymi i funkcjonalnymi stawianymi poszczególnym typom nieruchomości inwestycyjnym.8. Zapoznanie się z metodami analitycznymi wykorzystywanymi na potrzeby analizy rynku nieruchomości.9. Poznanie dostępnych źródeł informacji na temat nieruchomości,10. Poznanie czynników wpływających na atrakcyjność nieruchomości inwestycyjnych w zależności od ich przeznaczenia <p><u>Umiejętności:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Umiejętność identyfikacji celów innych podmiotów zaangażowanych w proces realizacji inwestycji,2. Operacyjne zastosowanie informacji na temat procesu inwestycyjnego na rynku nieruchomości w celu oszacowania czasu jego trwania, wymaganego kapitału oraz interesariuszy.3. Umiejętność oceny wiarygodności i przydatności publikowanych danych w analizie rynku,4. Szacowanie potencjału rynku oraz identyfikacja czynników wpływających na jego rozwój,5. Umiejętność opracowania raport z analizy rynku nieruchomości na potrzeby inwestycyjne.6. Umiejętność analizy źródeł informacji na temat nieruchomości: dokumentów planistycznych: SKiUZZT, MPZP, Ksiąg Wieczystych, Rejestru Gruntów,7. Umiejętność oceny cech rynkowych nieruchomości poszczególnych typów.8. Ocena opłacalności inwestycji i wskazanie najlepszego zagospodarowania dla danej nieruchomości. <p><u>Kompetencje społeczne:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Umiejętność wykorzystania wiedzy na temat celów i priorytetów podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjny w procesie negocjacji w celu wypracowania kompromisowego rozwiązania.2. Praktyczna wiedza na temat źródeł – instytucji umożliwiających zgromadzenie informacji na temat nieruchomości.
Opiekun przedmiotu	Prof. Dr hab. M. Bryx
Zespół	Dr A Stankowska Dr J. Kopyra Dr hab. G. Główska mgr T. Brach doktoranci

Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości	
Rodzaj przedmiotu	Kierunkowy do wyboru
Proponowane uruchomienia	Semestr letni II rok oraz letni i zimowy III rok
Wymiar i forma zajęć	30 h (15 h e-learning, 15 h warsztaty)
Program	<p>Część I - Finansowanie inwestycji w nieruchomości</p> <ul style="list-style-type: none"> – Źródła finansowania na rynku nieruchomości komercyjnych, – Formy finansowania – kredyt a leasing nieruchomości, – Finansowanie inwestycji deweloperskich, – Wykorzystanie pomocowych instrumentów finansowych w procesie inwestycji na rynku nieruchomości, – Finansowanie inwestycji w nieruchomości podmiotów publicznych, <p>Część II – Wycena w procesie inwestycyjnym</p> <ul style="list-style-type: none"> – Podstawowe zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych, – Podmioty zaangażowane w proces wyceny, – Standardy wyceny nieruchomości: krajowe, TEGOVA, RICS, – Wartość rynkowa a inne wartości nieruchomości, – Czynniki wpływające na wartość nieruchomości inwestycyjnych, – Znaczenie wyceny nieruchomości w procesie inwestycyjnym, – Oprogramowanie stosowane w wycenie nieruchomości,
Cel przedmiotu	<p>Celem realizacji przedmiotu jest:</p> <p>W Części I - zapoznanie studentów z procesem finansowania inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych oraz z różnymi źródłami finansowania tego typu inwestycji.</p> <p>W Części II - przedstawienie roli wyceny nieruchomości w procesie inwestycyjnym. Celem jest przedstawienie różnic pomiędzy wartością rynkową a wartością nieruchomości z punktu widzenia inwestora, Ponadto przedstawienie czynników wpływających na wartość nieruchomości oraz sposobów zarządzania nimi.</p>
Kryteria selekcji	Zapisy.
Elementy oceny końcowej	<p>Egzamin pisemny – 40%</p> <p>Analiza najlepszej formy finansowanie planowanej inwestycji – 30%</p> <p>Oszacowanie wartości inwestycyjnej analizowanej nieruchomości na – 30%</p>
Literatura podstawowa	<p>Bryx M. 1999, <i>Finansowanie inwestycji mieszkaniowych w miastach</i>, SGH Warszawa</p> <p>Czerkas K., 2010, <i>Finansowanie nieruchomości komercyjnych w Polsce: czynniki ryzyka i modele transakcji : biura, mieszkania, hotele, centra handlowe, magazyny</i>, Instytut Rynku Hotelarskiego, Warszawa</p> <p>Główska G., 2008, <i>Nieruchomość, kredyt, hipoteka : praca zbiorowa</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Konowalczyk J., 2014, <i>Wycena nieruchomości do celów kredytowych</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Ling, D.C., 2013, <i>Real estate principles : a value approach</i>, McGraw-Hill Irwin, New York</p>
Literatura uzupełniająca	<p>Kalasińska M. (red.), 2009, <i>Usługi finansowe na rynku nieruchomości</i>, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Wrocław</p> <p>Trojanek M., 2014, <i>Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości : przykłady i zadania</i>, Wydawnictwo UE w Poznaniu, Poznań</p>

Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości

Najważniejsze publikacje autorów dotyczące proponowanych zajęć	<p>Bryx M. 1999, Finansowanie inwestycji mieszkaniowych w miastach, SGH Warszawa</p> <p>Główka G. i inni, 2008, <i>Nieruchomość, kredyt, hipoteka</i> : praca zbiorowa, Poltext, Warszawa</p>
Semestralny plan zajęć	<p>Część I - Finansowanie inwestycji w nieruchomości</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Źródła Finansowania nieruchomości komercyjnych -/3h – EL / <ol style="list-style-type: none"> a. Parametry finansowania, b. Czynniki decydujące o uzyskaniu finansowania, 2. Finansowanie inwestycji deweloperskich -/3h – EL / <ol style="list-style-type: none"> a. Model biznesowy firmy deweloperskiej b. Źródła finansowania inwestycji deweloperskich c. Ustawa deweloperska i rachunek powierniczy, d. Proces finansowania – analiza CF 3. Finansowanie inwestycji w sektorze publicznym -/3h – EL / <ol style="list-style-type: none"> a. Partnerstwo Publiczno-Prywatne b. JESSICA c. Finansowanie własne podmiotów publicznych 4. Szacowanie kosztu finansowania inwestycji na rynku nieruchomości oraz poszukiwanie potencjalnych źródeł pozyskania finansowania /6h W / - analiza w oparciu o rzeczywistą nieruchomość inwestycyjną. <p>Część II – Wycena w procesie inwestycyjnym</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Znaczenie wyceny nieruchomości w procesie inwestycyjnym. -/1h – EL / 2. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w Polsce i Europie oraz ich standardy wyceny -/1h – EL / 3. Podstawy wyceny nieruchomości -/2h – EL / 4. Czynniki determinujące wartość nieruchomości -/2h – EL / 5. Warsztaty – analiza wycen nieruchomości komercyjnych /3h W / 6. Warsztaty – oszacowanie wartości analizowanej nieruchomości /6h W /
Efekty kształcenia	<p><u>Wiedza:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zapoznanie się z podstawowymi źródłami finansowania nieruchomości komercyjnych, 2. Zapoznanie się z procesem finansowania oraz czynnikami kluczowymi w ocenie dostępności finansowania, 3. Poznanie modelu działalności deweloperskiej i sposobu finansowania inwestycji deweloperskich – identyfikacja miejsca powstawania zysku dewelopera, 4. Zapoznanie się z rolą wyceny w procesie inwestycyjnym, 5. Poznanie podstaw wyceny na potrzeby finansowania inwestycji, 6. Poznanie głównych czynników wpływających na wartość nieruchomości, 7. Zapoznanie się z rolą krajowych i międzynarodowych standardów wyceny i organizacji zrzeszających osoby zaangażowane w proces wyceny, <p><u>Umiejętności:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ocena kosztów finansowania zewnętrznego inwestycji, 2. Umiejętność dopasowania formy finansowania do planowanej inwestycji na rynku nieruchomości,

Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Umiejętność identyfikacji instrumentów wsparcia UE możliwych do wykorzystania w procesie inwestycyjnym, 4. Umiejętność analizy operatu szacunkowego, 5. Umiejętność oszacowania wartości nieruchomości na potrzeby inwestycji, 6. Umiejętność zidentyfikowania czynników wpływających w głównej mierze na wartość nieruchomości. <p><u>Kompetencje społeczne:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Umiejętności analityczne, 2. Wyciąganie wniosków, 3. Podejmowanie i argumentacja decyzji, 4. Praktyczna rozumienie roli rzeczoznawcy majątkowego i jego niezależności w wycenie nieruchomości
Opiekun przedmiotu	dr hab. Gabriel Główka
Zespół	dr Magdalena Cicharska mgr T. Brach doktoranci

Realizacja procesu inwestycyjnego

Rodzaj przedmiotu	Kierunkowy do wyboru
Proponowane uruchomienia	Semestr zimowy i letni III rok
Wymiar i forma zajęć	45h (24 h e-learning, 21 h warsztaty)
Program	<p>Część I – Pozwolenia i decyzje administracyjne</p> <ul style="list-style-type: none"> – Podstawowe decyzje administracyjne konieczne do przeprowadzenia inwestycji na pierwotnym rynku nieruchomości, – Wymogi dot. dokumentacji niezbędnej do uzyskania poszczególnych decyzji i pozwoleń, – Ograny administracji zaangażowane na poszczególnych etapach realizacji inwestycji, <p>Część II – realizacja inwestycji budowlanej</p> <ul style="list-style-type: none"> – Podmioty zaangażowane w procesie budowlanym realizacji inwestycji, – Kosztorys inwestycji, – Harmonogram i kamienie milowe procesu budowlanego, – Umowa o roboty budowlane, roboty budowlane – Prawo zamówień publicznych – wpływ na proces inwestycyjny podmiotów publicznych, – Standardy prowadzenia inwestycji – procedury FIDIC,
Cel przedmiotu	<p>Celem realizacji przedmiotu jest:</p> <p>W Części I - zdobycie przez studenta wiedzy w zakresie poszczególnych etapów inwestycji i procesu uzyskiwania kolejnych wymaganych decyzji administracyjnych niezbędnych do przeprowadzenia i zakończenia procesu inwestycyjnego.</p> <p>W Części II - zapoznanie studentów z procesem wykonawczym inwestycji, z podmiotami zaangażowanymi</p>

Realizacja procesu inwestycyjnego	
	w ten proces. Przedstawienie znaczenia harmonogramu inwestycji oraz zapoznanie z kluczowymi etapami realizacji procesu budowlanego i jego kamieniami milowymi.
Kryteria selekcji	Zapisy.
Elementy oceny końcowej	Egzamin pisemny – 50% Aktywność i prace w ramach zajęć warsztatowych – 50%
Literatura podstawowa	Adamczyk W., 2011, <i>Podręcznik dla inwestorów przedsięwzięć infrastrukturalnych</i> , Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa Okolski D., 2014, <i>Prawo budowlane i nieruchomości</i> , C.H. Beck, Warszawa, Werner W.A., 2007, <i>Proces inwestycyjny: studium przypadku</i> , Politechnika Warszawska, Warszawa
Literatura uzupełniająca	Pellicer E., 2008, <i>Zarządzanie budową</i> , Borowicz A., 2005, <i>Zamówienia publiczne w procesie inwestycyjno-budowlanym i gospodarce nieruchomościami</i> , Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, Kisilowska H. (red.), 2010, <i>Proces inwestycyjno-budowlany : wzory pism i umów</i> , Wydawnictwo Prawnicze "LexisNexis", Warszawa, Miedziński B. 2012, <i>Podstawy zarządzania projektami</i> , Jański, Warszawa, Bryx M, (red), 2006, <i>Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości</i> , SGH, Warszawa
Najważniejsze publikacje autorów dotyczące proponowanych zajęć	Kopyra J, Krawiec G, Bacia B, 2012, <i>Prawo nieruchomości</i> , Poltext, Warszawa Bryx M, (red), 2006, <i>Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości</i> , SGH, Warszawa Bryx M, Matkowski R, 2001, <i>Inwestycje w nieruchomości</i> , Poltext, Warszawa
Semestralny plan zajęć	<p>Część I – Pozwolenia i decyzje administracyjne</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Administracyjne etapy realizacji inwestycji – wymagane decyzje i pozwolenia – kamienie milowe inwestycji – /2h – EL / 2. Decyzja o środowiskowych, –/1h – EL / 3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, –/1h – EL / 4. Pozwolenie na budowę, –/2h – EL / 5. Pozwolenie na użytkowanie, –/1h – EL / 6. Zaświadczenie o odrębności lokalu mieszkalnego, –/1h – EL / 7. Metody działania wykorzystywane na potrzeby przyspieszenia procesu inwestycyjnego, –/1h – EL / 8. Analiza wymaganych dokumentów i kosztów niezbędnych do poniesienia w celu uzyskania decyzji administracyjnej /6h W / <ul style="list-style-type: none"> • Analiza rzeczywistej nieruchomości inwestycyjnej, która była przedmiotem analizy w ramach wcześniejszych przedmiotów. <p>Część II – realizacja inwestycji budowlanej</p>

Realizacja procesu inwestycyjnego

	<ol style="list-style-type: none">1. Kosztorys i harmonogram inwestycji –/3h – EL /2. Podmioty zaangażowane w proces realizacji inwestycji, ich rola i priorytety –/3h – EL /<ol style="list-style-type: none">a. Generalny Wykonawca,b. Realizacja i nadzór nad inwestycjąc. Zmiany projektowe – rola projektanta i potencjale źródła konfliktu na linii projektant-inwestor-wykonawcad. Inżynier Kontraktu,e. Kierownik projektu,f. Największe firmy działające na rynku,3. Wybór wykonawcy i organizacja procesu wykonawczego przez podmioty publiczne –/3h – EL /<ol style="list-style-type: none">a. Podstawy PZPb. Cele PZPc. SIWZd. Opis Przedmiotu Zamówieniae. Roboty dodatkowe4. Umowy w procesie inwestycyjnym –/3h – EL /5. Podstawy MS Projekt –/3h – W /6. Budowa rzeczowego i finansowego harmonogramu inwestycji –z wykorzystaniem oprogramowania MS Project /6h W /7. Tworzenie opisu przedmiotu zamówienia dotyczące inwestycji budowlanej i przygotowanie przetargu na wykonanie inwestycji /6h W /8. Wizytacja inwestycji w trakcie budowy /3h W/
Efekty kształcenia	<p><u>Wiedza:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Zapoznanie się ze znaczeniem poszczególnych dokumentów administracyjnych.1. Zebranie doświadczeń odnośnie czasu niezbędnego na uzyskanie poszczególnych dokumentów i ich roli w procesie inwestycyjnym.2. Zgromadzenie wiedzy odnośnie materiałów koniecznych do uzyskania poszczególnych decyzji administracyjnych w procesie inwestycyjnym,3. Poznanie podmiotów zaangażowanych w proces realizacji inwestycji, ich ról oraz celów.4. Poznanie podstaw tworzenia harmonogramu procesu budowlanego inwestycji.5. Zapoznanie z procesem realizacji inwestycji i jego kamieniami milowymi.6. Zapoznanie się z podstawami Prawa Zamówień Publicznych i ich skutkami dla podmiotów zobowiązanych do ich stosowania. <p><u>Umiejętności:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Umiejętność gromadzenia informacji niezbędnych do uzyskania odpowiedniej decyzji administracyjnej,2. Umiejętność oceny wpływu stanu dokumentacji nieruchomości na jej wartość inwestycyjną,

Realizacja procesu inwestycyjnego

	<ol style="list-style-type: none">3. Podstawy obsługi programu MS Project,4. Umiejętność identyfikacji „wąskich gardeł” w procesie inwestycyjnym,5. Umiejętność przygotowania opisu przedmiotu zamówienia na potrzeby przetargu na roboty budowlane. <p><u>Kompetencje społeczne:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Praktyczna wiedza w zakresie organów odpowiedzialnych za wydawanie wymaganych decyzji administracyjnych,2. Rozwijanie umiejętności planowania działań w ramach projektu,3. Praca w grupie4. Praca pod presją czasu
Opiekun przedmiotu	Dr A. Stankowska
Zespół	dr J. Kopyra mgr T. Brach doktoranci

Komercjalizacja inwestycji w nieruchomości	
Rodzaj przedmiotu	Kierunkowy do wyboru
Proponowane uruchomienia	Semestr zimowy i letni III rok
Wymiar i forma zajęć	30h (9 h e-learning, 21 h warsztaty)
Program	<p>Część I – proces wynajmu nieruchomości komercyjnych</p> <ul style="list-style-type: none"> – Podmioty zaangażowane w procesie komercjalizacji – Formy procesu komercjalizacji, – Czynsz umowny a czynsz efektywny, – Umowa najmu nowoczesnych nieruchomości komercyjnych, <p>Część II – Strategie inwestowania i wyjścia z inwestycji w nieruchomości</p> <ul style="list-style-type: none"> – Proces nabywania i zbywania nieruchomości komercyjnych, – Rozwiązania typu master-lease, pre-let oraz Build To Suit, – Strategie inwestowania w nieruchomości komercyjne,
Cel przedmiotu	<p>Celem realizacji przedmiotu jest:</p> <p>W Części I - przedstawienie procesu komercjalizacji nieruchomości oraz wpływu jego założeń na proces realizacji i finansowania oraz format nieruchomości komercyjnych oraz inwestycji deweloperskich na rynku mieszkaniowym.</p> <p>W Części II - przedstawienie strategii inwestowania na rynku nieruchomości stosowanych przez głównych inwestorów kapitałowych.</p>
Kryteria selekcji	Zapisy.
Elementy oceny końcowej	<p>Egzamin pisemny – 50%</p> <p>Zajęcia warsztatowe – 50%</p>
Literatura podstawowa	<p>Bryx M., Matkowski R., 2001, <i>Inwestycje w nieruchomości</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Bryx M, (red), 2006, <i>Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości</i>, SGH, Warszawa</p> <p>Foryś I. (red.), 2009, <i>Obrót nieruchomościami: praca zbiorowa</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Marcinek K., 2014, <i>Inwestycje i nieruchomości: wybrane zagadnienia</i>, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach,</p>
Literatura uzupełniająca	<p>Foryś i inni, 2006, <i>Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Brzeziński Zb., i inni, 2005, <i>Pośrednik na rynku nieruchomości</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Karpiński R.M., 2012, <i>Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami: tworzenie i doskonalenie warsztatu pracy</i>, C.H. Beck, Warszawa</p> <p>Białopiotrowicz B, 2010, <i>Psychologia sprzedaży nieruchomości</i>, Poltext, Warszawa</p> <p>Foryś I. (red.), 2014, <i>Zarządzanie nieruchomościami handlowymi</i>, Poltext, Warszawa</p>

Komerccjalizacja inwestycji w nieruchomości	
	Cichoń D., Jurek K., Rogatko B. (red.), 2012, <i>Nieruchomości w Polsce: pośrednictwo i zarządzanie: kompendium</i> , Europejski Instytut Nieruchomości, Warszawa, Kraków
Najważniejsze publikacje autorów dotyczące proponowanych zajęć	Bryx M., Matkowski R., 2001, <i>Inwestycje w nieruchomości</i> , Poltext, Warszawa Bryx M. (red), 2006, <i>Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości, SGH, Warszawa</i>
Semestralny plan zajęć	<p>Część I – proces wynajmu nieruchomości komercyjnych</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Podmioty aktywne w procesie komercjalizacji nieruchomości –modele komercjalizacji –/1h – EL / 2. Komerccjalizacja nieruchomości handlowych – z punktu widzenia najemcy i właściciela –/1h – EL/ 3. Komerccjalizacja nieruchomości biurowych z punktu widzenia najemcy i właściciela –/1h – EL/ 4. Inwestycje BTS –/1h – EL/ 5. Czynniki najmu i inne elementy finansowe umowy najmu- kalkulacja –/1h – EL 6. Treść umowy najmu lokalu w nowoczesnej nieruchomości komercyjnej, umowa typu „triple-net” – /1h – EL/ 7. Przygotowanie oferty wynajmu nieruchomości – na rzecz wynajmującego oraz najemcy – analiza potrzeb i dopasowania nieruchomości do najemcy –case study /6h W / 8. Negocjacje warunków umowy najmu- kluczowe elementy umowy /3h W / <p>Część II – Strategie inwestowania i wyjścia z inwestycji w nieruchomości</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Podmioty inwestujące w nieruchomości i zaangażowane w transakcje kupna-sprzedaży –/1h – EL / 2. Strategie inwestycyjne funduszy inwestujących na rynku nieruchomości, –/1h – EL / 3. Główni inwestorzy na Polskim rynku nieruchomości – przyczyny przewagi kapitału obcego nad krajowym. – /1h – EL / 4. Przygotowanie oferty sprzedaży nieruchomości i wybór potencjalnego kupca –/3h – W / 5. Opracowanie listy intencyjnego dot. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, –/3h – W / 6. Ustalenie warunków brzegowych transakcji – ćwiczenia negocjacyjne , –/3h – W /
Efekty kształcenia	<p><u>Wiedza:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zapoznanie się z procesem komercjalizacji nieruchomości i jego znaczeniem dla procesu realizacji inwestycji, 1. Zapoznanie się ze specyfiką procesu komercjalizacji nieruchomości w poszczególnych segmentach rynku,

Komercjalizacja inwestycji w nieruchomości

	<ol style="list-style-type: none">2. Poznanie typowych zapisów umów najmu lokali w nowoczesnych nieruchomościach komercyjnych3. Poznanie podmiotów aktywnych na rynku inwestycji w nieruchomości, ich strategii i formy działania,4. Rozumienie uwarunkowań określonych strategii działania na rynku inwestycji w nieruchomości5. Zapoznanie się z głównymi graczami aktywnymi na polskim rynku inwestycji w nieruchomości. <p><u>Umiejętności:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Przygotowanie oferty wynajmu nieruchomości,2. Rozumienie i reprezentowanie potrzeb najemcy i wynajmującego w procesie komercjalizacji,3. Dopasowanie oferty wynajmu nieruchomości do wymogów stawianych przez klienta.4. Umiejętność przygotowania oferty sprzedaży nieruchomości komercyjnej,5. Umiejętność oceny efektywności inwestycji na6. Umiejętność przygotowania oferty podmiotowi zainteresowanemu kupnem nieruchomości, <p><u>Kompetencje społeczne:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Praca w grupie,2. Praca pod presją czasu,3. Doskonalenie umiejętności negocjacyjnych4. Umiejętności analityczne,5. Argumentacja
Opiekun przedmiotu	Dr hab. A. Szelągowska
Zespół	dr Katarzyna Sobiech-Grabka dr Jerzy Kopyra dr Anna Stankowska mgr T. Brach doktoranci

Zarządzanie nieruchomościami

Rodzaj przedmiotu	Kierunkowy do wyboru
Proponowane uruchomienia	II rok semestr letni, III rok
Wymiar i forma zajęć	45 h (12 h e-learning, 33 h warsztaty)
Program	<ul style="list-style-type: none">– Koszty utrzymania nieruchomości,– Marketing nieruchomości komercyjnych,– Property management,– Wymogi prawne a zarządzanie nieruchomościami,
Cel przedmiotu	Celem zajęć jest przekazanie wiedzy dotyczącej aspektów technicznych oraz ekonomicznych dotyczących zarządzania nieruchomościami ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości komercyjnych.
Kryteria selekcji	Zapisy.
Elementy oceny końcowej	Egzamin pisemny – 50% Aktywność i prace w ramach zajęć warsztatowych – 50%

Zarządzanie nieruchomościami	
Literatura podstawowa	Bryx M, (red.), 2004, <i>Wprowadzenie do zarządzania nieruchomościami</i> , Poltext, Warszawa, Foryś I. (red.), 2014, <i>Zarządzanie nieruchomościami handlowymi</i> , Poltext, Warszawa Bryx M. 2008, <i>Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie</i> , Poltext Warszawa Najbar K., 2013, <i>Rynek usług zarządzania nieruchomościami</i> , Poltext, Warszawa, Bończak Kucharczyk E., 2014, <i>Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi: aspekty prawne i organizacyjne</i> , LEX, Warszawa
Literatura uzupełniająca	Trojanek M., 2013, <i>Uwarunkowania efektywnej gospodarki nieruchomościami publicznymi</i> , Kalisz,
Najważniejsze publikacje autorów dotyczące proponowanych zajęć	Bryx M, (red.), 2004, <i>Wprowadzenie do zarządzania nieruchomościami</i> , Poltext, Warszawa, Bryx M. 2008, <i>Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie</i> , Poltext Warszawa
Semestralny plan zajęć	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podstawy zarządzania nieruchomościami –/2h – EL / 2. Property management – zarządzanie stroną kosztową nieruchomości /łącznie 8h – EL/ <ol style="list-style-type: none"> a. Podmioty zaangażowane w proces zarządzania –/1h – EL / b. Główne wyzwania i aspekty zarządzania nieruchomościami: <ol style="list-style-type: none"> i. handlowymi –/1h – EL / ii. biurowymi –/1h – EL / iii. hotelowymi –/1h – EL / iv. magazynowymi –/1h – EL / v. mieszkaniowymi –/1h – EL / vi. użyteczności publicznej –/1h – EL / 3. Umowa o zarządzanie nieruchomością. –/2h – EL / 4. Asset management – zarządzanie stroną przychodową i wartością nieruchomości –/2h – EL / <ol style="list-style-type: none"> a. Strategie asset management –zróżnicowanie podmiotów działających na rynku i ich strategie a. Oprogramowanie wykorzystywane w procesie asset management –/1h – EL / 5. Wizytacja nieruchomości i spotkania z zarządcami nieruchomości komercyjnych (centrum handlowe, park biurowy, park magazynowy). –/9h – WAR / 6. Case-study –/6h – WAR / 7. Plan zarządzania nieruchomością - /15 – WAR/
Efekty kształcenia	<p><u>Wiedza:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zapoznanie się z podstawowymi aspektami zarządzania nieruchomościami, 2. Poznanie różnic pomiędzy asset i property management. 3. Poznanie różnic i podobieństw w zarządzaniu nieruchomościami różnych typów,

Zarządzanie nieruchomościami

	<p>4. Poznanie strategii aktywnego zarządzania i ich przełożenia na inwestycje w nieruchomości</p> <p><u>Umiejętności:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Umiejętność analizy kosztów utrzymania nieruchomości,2. Umiejętność tworzenia planów zarządzania nieruchomością,3. Podstawy poszukiwania nowych źródeł utrzymania nieruchomości, <p><u>Kompetencje społeczne:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Praca w grupie,2. Praca pod presją czasu,
Opiekun przedmiotu	dr Anna Stankowska
Zespół	dr M. Cicharska dr J. Kopyra mgr T. Brach doktoranci