

Karta przedmiotu

Nazwa i kod przedmiotu	Inwestycje na rynku nieruchomości, PG_00132909						
Kierunek studiów	Zarządzanie (O)						
Data rozpoczęcia studiów	październik 2023 r.		Rok akademicki realizacji przedmiotu		2024/2025		
Poziom kształcenia	I stopnia - licencjackie		Grupa zajęć		Grupa zajęć fakultatywnych Grupa zajęć powiązanych z prowadzonymi badaniami naukowymi w dziedzinie nauki związanej z kierunkiem - profil ogólnoakademicki		
Forma studiów	stacjonarne		Sposób realizacji		na uczelni		
Rok studiów	2		Język wykładowy		polski		
Semestr studiów	4		Liczba punktów ECTS		7.0		
Profil kształcenia	ogólnoakademicki		Forma zaliczenia		egzamin		
Jednostka prowadząca	Rektor -> Wydział Zarządzania -> Katedra Inwestycji i Nieruchomości						
Imię i nazwisko wykładowcy (wykładowców)	Odpowiedzialny za przedmiot		dr hab. Dariusz Trojanowski				
	Prowadzący zajęcia z przedmiotu		Monika Prochownik				
			dr hab. Dariusz Trojanowski				
			dr inż. Aleksandra Koszarek-Cyra				
Formy zajęć	Forma zajęć	Wykład	Ćwiczenia	Laboratorium	Projekt	Seminarium	RAZEM
	Liczba godzin zajęć	30.0	30.0	15.0	0.0	0.0	75
	W tym liczba godzin zajęć na odległość: 0.0						
Aktywność studenta i liczba godzin pracy	Aktywność studenta	Udział w zajęciach dydaktycznych, objętych planem studiów		Udział w konsultacjach		Praca własna studenta	RAZEM
	Liczba godzin pracy studenta	75		0.0		0.0	75
Cel przedmiotu	Celem zajęć jest syntetyczne przedstawienie zagadnień związanych z inwestowaniem w nieruchomościach, również w zakresie doradztwa na rynku nieruchomości. W szczególności, celem przedmiotu jest przygotowanie studentów do wykonywania zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami.						

Efekty uczenia się przedmiotu	Efekt kierunkowy	Efekt z przedmiotu	Sposób weryfikacji i oceny efektu
	[ZARZL3_U04] Potrafi zastosować zdobytą wiedzę z nauk o zarządzaniu i jakości w praktyce zawodowej.	Potrafi zastosować zdobytą wiedzę dotyczącą rynku nieruchomości i inwestycji w praktyce zawodowej, w szczególności do rozwiązywania zadań problemowych.	[SU2] prezentacja/projekt/referat/raport [SU5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZL3_W14] Ma uporządkowaną wiedzę szczegółową z zakresu wybranej specjalności na kierunku zarządzanie.	Ma uporządkowaną wiedzę szczegółową z zakresu teoretycznych aspektów rynku nieruchomości.	[SW4] test/egzamin - ustny lub pisemny [SW5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZL3_W13] Zna zaawansowane metody i techniki analiz menedżerskich wspomagające proces podejmowania decyzji gospodarczych, a także zna źródła pozyskiwania danych i informacji z zakresu poszczególnych dziedzin nauk społecznych, w szczególności nauki o zarządzaniu i jakości.	Zna zaawansowane metody i techniki w szczególności z zakresu oceny inwestycji rzeczowych, w tym inwestycji w nieruchomości.	[SW4] test/egzamin - ustny lub pisemny [SW5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZL3_K06] Jest gotów do pracy w grupach, współtworzenia ich bądź zarządzania nimi. Potrafi myśleć i działać w sposób przedsiębiorczy.	Jest gotów do pracy w grupach, współtworzenia ich bądź zarządzania nimi. Potrafi myśleć i działać w sposób przedsiębiorczy w szczególności w zakresie podejmowania decyzji dotyczących inwestycji w nieruchomości.	[SK1] wypowiedź ustna/rozmowa/dyskusja [SK2] prezentacja/projekt/referat/raport [SK5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZL3_K05] Jest gotów do dokonania właściwej oceny zjawisk oraz jasnego uzasadnienia swojego stanowiska poprzez racjonalny, logiczny i przedsiębiorczy sposób wykorzystania wiedzy - opierając swoje twierdzenia i decyzje na analizie otrzymywanych informacji.	Jest gotów do dokonania właściwej oceny zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości oraz jasnego uzasadnienia swojego stanowiska poprzez racjonalny, logiczny i przedsiębiorczy sposób wykorzystania wiedzy - opierając swoje twierdzenia i decyzje na analizie otrzymywanych informacji.	[SK1] wypowiedź ustna/rozmowa/dyskusja [SK2] prezentacja/projekt/referat/raport [SK4] test/egzamin - ustny lub pisemny [SK5] realizacja zadania problemowego
	[ZARZL3_U08] W sposób poprawny posługuje się terminologią z dziedziny nauk społecznych, a zwłaszcza z dyscypliny nauk o zarządzaniu i jakości, jasno i komunikatywnie wyraża swój punkt widzenia.	W sposób poprawny posługuje się terminologią związaną z rynkiem nieruchomości i inwestycjami, jasno i komunikatywnie wyraża swój punkt widzenia, posługując się językiem polskim i językiem angielskim.	[SU1] wypowiedź ustna/rozmowa/dyskusja [SU4] test/egzamin - ustny lub pisemny [SU8] obserwacja samodzielnej lub zespołowej pracy studenta

Treści przedmiotu	1. Inwestowanie w nieruchomości - 1.1 Charakterystyka inwestowania na rynku nieruchomości. 1.2 Fundusze nieruchomościowe. 1.3 Inwestycje deweloperskie - pojęcie, klasyfikacja. 1.4 Inwestor na rynku nieruchomości. 1.5 Proces deweloperski - faza przygotowawcza, etap wstępny, organizacyjny, faza realizacji, faza eksploatacji. 1.6 Organizacja procesu deweloperskiego. 1.7 Uczestnicy procesu deweloperskiego. 1.8 Ryzyko w inwestycjach na rynku nieruchomości. 1.9 Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości - przykłady ekspertyz 1. Inwestowanie na rynku nieruchomości 2.1 Fluktuacje na rynku nieruchomości - case study 2.2 Analiza źródeł informacji o dynamice cen na rynku nieruchomości. Budowa indeksu cen 2.3 Narzędzia badania dynamiki cen nieruchomości 2.4 Analiza segmentów rynku nieruchomości w oparciu o raporty rynkowe 2.5 Analiza przeznaczenia nieruchomości, wybór lokalizacji inwestycji w oparciu o portale mapowe 2.6 Założenia projektowe i budżet w procesie deweloperskim 2.7 Kalkulacja dochodu operacyjnego w projekcie deweloperskim 2.8 Kalkulacja kosztów finansowych w projekcie deweloperskim 2.9 Rachunek przepływów pieniężnych w projekcie deweloperskim 2.10 Ocena opłacalności w projektach deweloperskich 2.11 Analiza wrażliwości w projektach deweloperskich 2.12 Budowa harmonogramu działań w procesie deweloperskim, wykres Gantta 2.13 Podejmowanie decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości 2.14 Ocena wyników pośrednich form inwestycji dostępnych na rynku nieruchomości 1. Podstawy prawa rzeczowego, prawa zobowiązań i gospodarka nieruchomościami 3.1 Podstawy prawa rzeczowego
-------------------	--

3.2 Podstawy prawa zobowiązań

3.2 Gospodarka nieruchomościami

Treści programowe przedmiotu obejmują minimalne wymogi programowe, o których mowa w: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości

2. Podstawy prawa rzeczowego (10 godz.)

2.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego

2.1.1. Pojęcie praw majątkowych

2.1.2. Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach

2.2. Mienie państwowe, samorządowe i prywatne

2.3. Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)

2.4. Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych

2.5. Definicja nieruchomości

2.5.1. Rodzaje nieruchomości nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe

2.5.2. Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości

2.5.3. Pojęcie części składowych nieruchomości

2.5.4. Pojęcie przynależności i pożytków

2.6. Własność pojęcie, ochrona, współwłasność

2.7. Użytkowanie wieczyste

2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem praw na nieruchomościach

3. Podstawy prawa zobowiązań (6 godz.)

3.1. Ogólne zasady zawierania umów

3.1.1. Zasada swobody umów

3.1.2. Tryb zawarcia umowy oferta, aukcja, przetarg

3.2. Niedozwolone postanowienia umowne
3.3. Umowy obligacyjne o korzystanie z nieruchomości (najem, dzierżawa, leasing, timesharing)
8. Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)
8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz ustaw odrębnych regulujących zasady gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa
8.3. Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
8.3.1. Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego
8.3.2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami
8.3.3. Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości
8.3.4. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej
8.3.5. Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat
8.3.6. Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego
8.4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
8.5. Pojęcie trwałego zarządu
8.6. Prawo pierwokupu nieruchomości
8.7. Podziały nieruchomości
8.8. Scalenia i podziały nieruchomości
8.9. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
8.10. Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty nieruchomości
8.11. Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych
8.12. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w tym nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

Wymagania wstępne i dodatkowe	A. Wymagania formalne: Ukończenie podstawowego kursu z matematyki finansowej, rachunkowości i zarządzania inwestycjami.		
	B. Wymagania wstępne: Student powinien posiadać wiedzę:		
	• z matematyki finansowej w zakresie rachunku procentów prostych i złożonych oraz zmienności wartości pieniądza w czasie,		
	• z prawa w zakresie podstawowych pojęć i form władania nieruchomościami,		
	• z rachunkowości w zakresie podstaw rachunku zysków i strat, bilansu oraz przepływów pieniężnych, • z zarządzania inwestycjami w zakresie metod oceny opłacalności stosowanych do podejmowania decyzji dotyczących inwestycji rzeczowych.		
Sposoby i kryteria oceniania osiągniętych efektów uczenia się	Sposób oceniania (składowe)	Próg zaliczeniowy	Składowa oceny końcowej
	projekt i zadania problemowe	51.0%	50.0%
	test	51.0%	50.0%
Zalecana lista lektur	Podstawowa lista lektur	1. Czerwińska T., Kowalke K., Nawrocka E., Rymarzak M., Szczepaniak K., Trojanowski D., Wojewnik-Filipkowska A., Zarządzanie Inwestycjami i nieruchomościami, wybrane problemy, Fundacja Rozwoju Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2011, s. 13-16, 89-100. 2. Dziworska K., Trojanowski D., Projekt deweloperski-fazy, etapy i działania - Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, nr 3/2007, s.2 5-38. 3. Nawrocka E. Metody badania dynamiki cen nieruchomości w Polsce dla potrzeb wyceny, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2020 r., s. 31-49. 4. Siemińska E. (red)., Inwestowanie na rynku nieruchomości, Poltext, Warszawa 2011, s. 111-133. 5. Trojanowski D. Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2020, rozdziały 1 i 2. 6. Dydenko J (red.) 2020 Szacowanie nieruchomości, Warszawa : Wolters Kluwer, Rozdziały : III Nieruchomości. Definicje i pojęcia, VII Prawo rzeczowe i inne prawa do nieruchomości, VII Podstawy prawa zobowiązań	
	Uzupełniająca lista lektur	1. Bryx M. Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie, Poltext, Warszawa 2008. 2. Henzel H., Strategie inwestowania na rynku nieruchomości, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice 2009. 3. Trojanowski D., Kim jest deweloper-cz. I i II", Nieruchomości CH Beck, 2004. 4. Nawrocka E., Szczepaniak K., Welzant K., Wojewnik-Filipkowska A., Inwestycje przedsiębiorstw w niepewnych warunkach rynkowych, CeDeWu, 2022. 5. Czerkas K., Finansowanie nieruchomości komercyjnych w Polsce, czynniki ryzyka i modele transakcji, IHR, 2010. 6. Koszarek-Cyra A. 2022. SPATIAL MANAGEMENT IN RURAL COMMUNES AROUND LARGE CONTEXT CITIES IN THE OF THE REGION'S DEVELOPMENT. Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie, ISSN 1641-3466 t.163, s. 265-281	
	Adresy eZasobów		
Przykładowe zagadnienia/ przykładowe pytania/ realizowane zadania			
Praktyki zawodowe w ramach przedmiotu	Nie dotyczy		

Dokument wygenerowany elektronicznie. Nie wymaga pieczęci ani podpisu.