



## Program szkolenia (4 godz.) i warsztatów (4 godz.)

### **Część I. Wybrane elementy podejścia dochodowego**

1. Wprowadzenie.
2. Kiedy stosujemy podejście dochodowe w wycenie nieruchomości?
  - 2.1. Obszary zastosowania podejścia dochodowego
  - 2.2. Wartość rynkowa nieruchomości a wartość indywidualna. Przykład wyceny
  - 2.3. Wartość rynkowa nieruchomości a wartość przedsiębiorstwa określone w podejściu dochodowym. Podobieństwa i różnice
3. Podstawy prawne i metodyczne stosowania podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości
  - 3.1. Uwarunkowania prawne stosowania podejścia dochodowego
  - 3.2. Uwarunkowania metodyczne stosowania podejścia dochodowego według Noty Interpretacyjnej
4. Warunki poprawności wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym.
  - 4.1. Poprawność matematyczna. Prawidłowe zastosowanie teorii wartości pieniądza w czasie. Modele dochodu.
  - 4.2. Prawidłowe odzwierciedlenie rynku

### **Część II. Stopy zwrotu jako czynnik kształtujący wartość nieruchomości w podejściu dochodowym**

1. Wprowadzenie do tematyki stóp zwrotu
2. Klasyfikacja stóp zwrotu.
3. Ryzyko inwestowania a wysokość stopy zwrotu Przykłady
4. Stopy zwrotu w wycenie wartości rynkowej nieruchomości
  - 4.1. Definicje stóp zwrotu według *Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości* i Noty Interpretacyjnej
  - 4.2. Zastosowanie zasady współmierności przy obliczaniu stopy kapitalizacji
  - 4.3. Wyznaczanie stopy kapitalizacji jako stopy zwrotu. Przykłady.
  - 4.4. Inne sposoby określania stopy kapitalizacji. Przykłady
  - 4,5. Stopa kapitalizacji a stopa dyskonta. Sposoby określania stopy dyskonta dla potrzeb wyceny wartości nieruchomości. Przykłady
5. Stopa kapitalizacji i stopa dyskonta w technice DCF.
6. Stopa kapitalizacji w technice kapitalizacji prostej. Przykłady.
7. Przykład wyceny nieruchomości komercyjnej
8. Podsumowanie