**PLAN SZKOLENIA**

**05.10.2018 r.**

**Godz. 10:30 – 16:00**

|  |  |
| --- | --- |
| Lp. | Temat |
| 1. | Podstawowe zagadnienia podejścia dochodowegoo    Pojęcie nieruchomości komercyjnejo    Motywacje inwestora nabywającego nieruchomość komercyjnąo    Znaczenie przebiegu typowej transakcji sprzedaży dla wyceny nieruchomościo    Dwa podstawowe parametry determinujące wartość nieruchomości komercyjnejo    Właściwe kryterium wyboru techniki wyceny w podejściu dochodowymo    Podejmowanie decyzji w zakresie długości okresu projekcji cash flow |
| 2. | Znaczenie umów najmu w wycenie nieruchomości komercyjnycho    Czynsz wywoławczyo    Czynsz nominalnyo    Czynsz efektywny |
| 3. | Analiza rynku w zakresie czynszówo    Dane z rzeczywistych umów najmu w nieruchomościach podobnycho    Stawki ofertoweo    Znaczenie umów najmu w nieruchomości wycenianejo    Okresy bezczynszoweo    Tzw. „zachęty” dla najemcy-  Zwolnienia czynszowe-  Udział w kosztach aranżacji powierzchni- Tzw. „czynsze kroczące”o    Prowizje pośredników |
| 4. | Znaczenie ryzyka w wycenie nieruchomości komercyjnych |
| 5. | Czynniki wpływające na wysokość stóp zwrotu w wycenie nieruchomości komercyjnych |
| 6. | Rodzaje projekcji przepływów dochodówo    Pośrednie Przepływy Dochodówo    Bezpośrednie Przepływy Dochodów |
| 7. | Jak zbudować cash flow za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel |
| 8. | Przyczyny chaosu informacyjnego w zakresie stóp zwrotu w Polsce |
| 9. | Stopy zwrotu na podstawie ugruntowanej praktyki polskiego rynku nieruchomościo    Stopa kapitalizacjio    Stopa dyskontowa |
| 10. | Sposoby podejmowania decyzji w zakresie stóp zwrotu na potrzeby wyceny |
| 11. | Źródła informacji o stopach zwrotu w Polsce |
| 12. | Znaczenie badania rynku w zakresie stóp zwrotu i typowe błędy w analizie transakcji |
| 13. | Wielość rodzajów stóp zwrotu i dlaczego musimy je rozróżniaćo    Stopa Wszelkich Ryzyko    Początkowa Stopa Zwrotuo    Stopa Kapitalizacji dla Wartości Rezydualnejo    Wyrównana Stopa Zwrotuo    Klasyczna Stopa Dyskontowao    Stopy Nettoo    Stopy Bruttoo    Stopy Nominalneo    Stopy Rzeczywiste |
| 14. | Wyznaczanie Wyrównanej Stopy Zwrotu przy pomocy arkusza kalkulacyjnego Excel |
| 15. | Czy istnieje uniwersalna „metoda obliczania” stóp zwrotu?o    Stopy Prime Yields i uwzględnianie ryzyka inwestycjio    „Porównania relatywne” w szacowaniu stóp zwrotu |

**Lunch**

13:30 – 14:20