**PLAN SZKOLENIA**

**05.10.2018 r.**

**Godz. 10:30 – 16:00**

|  |  |
| --- | --- |
| Lp. | Temat |
| 1. | Podstawowe zagadnienia podejścia dochodowego o    Pojęcie nieruchomości komercyjnej o    Motywacje inwestora nabywającego nieruchomość komercyjną o    Znaczenie przebiegu typowej transakcji sprzedaży dla wyceny nieruchomości o    Dwa podstawowe parametry determinujące wartość nieruchomości komercyjnej o    Właściwe kryterium wyboru techniki wyceny w podejściu dochodowym o    Podejmowanie decyzji w zakresie długości okresu projekcji cash flow |
| 2. | Znaczenie umów najmu w wycenie nieruchomości komercyjnych o    Czynsz wywoławczy o    Czynsz nominalny o    Czynsz efektywny |
| 3. | Analiza rynku w zakresie czynszów o    Dane z rzeczywistych umów najmu w nieruchomościach podobnych o    Stawki ofertowe o    Znaczenie umów najmu w nieruchomości wycenianej o    Okresy bezczynszowe o    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 dochodów o    Pośrednie Przepływy Dochodów o    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 nieruchomości o    Stopa kapitalizacji o    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 rozróżniać o    Stopa Wszelkich Ryzyk o    Początkowa Stopa Zwrotu o    Stopa Kapitalizacji dla Wartości Rezydualnej o    Wyrównana Stopa Zwrotu o    Klasyczna Stopa Dyskontowa o    Stopy Netto o    Stopy Brutto o    Stopy Nominalne o    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 inwestycji o    „Porównania relatywne” w szacowaniu stóp zwrotu |

**Lunch**

13:30 – 14:20