



Poziom zaawansowany:

14.05.2026 r. prowadzący- dr Piotr Cegielski

2.1 Metody analizy i modelowania danych dla potrzeb podejścia dochodowego.

- Źródła danych o przychodach i kosztach wycenianej nieruchomości.
- Analiza zasad najmu i dzierżawy obowiązujących na nieruchomości.
- Źródła danych rynkowych. Analiza stawek czynszu nieruchomości podobnych.
- Metody analizy kosztów i wydatków operacyjnych na nieruchomości.
- Sprowadzanie stawek czynszu najmu do poziomu porównywalności.
- Analiza sprawozdań finansowych – bilans.
- Analiza sprawozdań finansowych – rachunek zysków i strat.
- Analiza zestawień sald i obrotów.

15.05.2026 r.- prowadzący dr hab. Dariusz Trojanowski

2.2 Stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji w podejściu dochodowym.

- Pojęcie i konstrukcja stopy kapitalizacji oraz stopy dyskontowej
- Podział (klasyfikacja) stóp zwrotu stosowanych w wycenie nieruchomości
- Zasada współmierności – szersze zastosowanie
- Stopy w modelach implicit (pośrednich, niejawnych) i explicit (bezpośrednich, jawnych)
- Sposoby wyznaczania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej – metoda wyciągu
- Sposoby wyznaczania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej na ograniczonym rynku



2.3 Metoda inwestycyjna – zagadnienia metodyczne wraz z przykładami obliczeniowymi.

21.05.2026 r.- prowadzący dr Piotr Cegielski

- Identyfikacja i analiza źródeł dochodów brutto z nieruchomości.
- Parametry użytkowe nieruchomości. Definicja powierzchni najmu.
- Analiza i modelowanie dochodów wynikających ze stanu rynku nieruchomości.
- Analiza i modelowanie dochodów z umów najmu zawartych na nieruchomości.
- Prognozowanie dochodu potencjalnego i dochodu efektywnego brutto.
- Prognozowanie wydatków operacyjnych i dochodu operacyjnego netto.
- Wybór techniki wyceny (kapitalizacja prosta / DCF) wraz z uzasadnieniem.
- Technika DCF – okres szczegółowej prognozy i wartość rezydualna nieruchomości.

2.4 Metoda zysków – zagadnienia metodyczne wraz z przykładami obliczeniowymi.

22.05.2026 r.- prowadzący dr hab. Dariusz Trojanowski

- Zastosowanie metody zysków, wybór techniki wyceny
- Przedsiębiorstwo a nieruchomość – co zawiera wartość
- Identyfikacja i analiza źródeł dochodów przy zastosowaniu metody zysków
- Prognozowanie dochodów operacyjnych
- Udział właściciela nieruchomości w dochodzie z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości – procedura
- Udział właściciela nieruchomości w dochodzie z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości – przykład obliczeniowy
- Wybór techniki wyceny (kapitalizacja prosta / DCF) wraz z uzasadnieniem.
- Technika DCF – okres szczegółowej prognozy i wartość rezydualna nieruchomości