**PODEJŚCIE DOCHODOWE – METODA INWESTYCYJNA**

**– omówienie stosowania metody inwestycyjnej w wycenie nieruchomości na wybranych przykładach zrealizowanych wycen**

1. WSTĘP - Istota podejścia dochodowego
   1. Jakie nieruchomości można wyceniać w podejściu dochodowym?

Czy wszystkie nieruchomości przynoszące dochody z najmu nadają się do wyceny w podejściu dochodowym?

* 1. Kluczowe założenia przyjmowane do wyceny
  2. Procedura określania wartości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną
  3. Różnica pomiędzy techniką kapitalizacji prostej i dyskontowania strumieni dochodów

1. Jak prawidłowo ustalić przychód z nieruchomości
   1. Identyfikacja źródeł generujących dochody z nieruchomości – przykłady zróżnicowanych źródeł dochodów spotykanych na różnych nieruchomościach komercyjnych
   2. Jak analizować i porównywać czynsze najmu, warunki zawarcia umów, itp.
   3. Powierzchnia najmu – co to jest? Sposoby ustalania wielkości powierzchni najmu dla różnych nieruchomości komercyjnych
   4. Prognozowanie poziomu przychodów (wysokości czynszów) w przyszłości
2. Pustostany
   1. Co to są „pustostany” i jak je wyznaczyć
   2. Jak przyjąć wielkość wskaźnika pustostanów w nieruchomościach niewynajmowanych - użytkowanych przez właściciela lub dopiero przeznaczonych do komercjalizacji
3. Wydatki operacyjne
   1. Co to są wydatki operacyjne – identyfikacja i zakres
   2. Skąd czerpać informacje o wysokości wydatków operacyjnych
   3. Dlaczego nie można pomijać w wycenie żadnych pozycji wydatków operacyjnych (tzw. „koszty przerzucane na najemców”)
   4. Prognozowanie poziomu kosztów w przyszłości
4. Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa
   1. Co to jest stopa zwrotu, stopa kapitalizacji, stopa dyskontowa
   2. Sposoby wyznaczania wielkości stóp kapitalizacji / stóp dyskontowych
   3. Wzajemne zależności pomiędzy stopą kapitalizacji i stopą dyskontową
   4. Zasada współmierności sposobu wyznaczania dochodu i stóp kapitalizacji i dyskontowej – brak zachowania zasady współmierności, jako podstawowy (i podobno niestety częsty) błąd w wycenie dochodowej
5. Model wyceny w ujęciu realnym i nominalnym
   1. Czy się różnią dochody / koszty nominalne i realne
   2. Co to jest nominalna i realna stopa kapitalizacji / dyskontowa
   3. Wynik wyceny wartości w modelu nominalnym i realnym
6. Przykłady wycen nieruchomości komercyjnych, wykonanych w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

– prezentacja wycen i dyskusja w kontekście przyjętych założeń do wycen wykonanych w stabilnej przewidywalnej przeszłości (przed pandemią, wojną itp.), w stosunku do sytuacji obecnej – analiza aktualności wycen i skali zmiany poziomu wartości dochodowej