



## ZAPROSZENIE

Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych  
serdecznie zaprasza na szkolenie on-line, które odbędzie się dnia  
**13-14 listopada 2024 r. (środa-czwartek) w godzinach 9.00-12.15**

**Tematem szkolenia będzie:**

**"Praktyczne aspekty stosowania podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości"**

**Prowadzący:**

**Dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska**

**Dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska** – rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień MGPIB 414, inżynier budownictwa, doktor nauk technicznych, wieloletni pracownik naukowy Wydziału Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej i Katedry Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. Uprawnienia do wyceny nieruchomości posiada od 1993 r. (nr upraw. 414).

W latach 1994-2001 współorganizatorka i pierwsza Przewodnicząca Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM).

W latach 1993-2006 założycielka i Prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, a obecnie Prezes Honorowy Stowarzyszenia.

Od 1998 r. do chwili obecnej członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Od 2004r. do 2012 r. Przewodnicząca Rady Naukowo Programowej PFSRM.

Inicjatorka i współautorka dokumentu PFSRM „Kierunki rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego” (1995 r.). W 2005 r. odznaczona najwyższym odznaczeniem PFSRM – Medalem Amicus de Rebus Peritorum Polonorum.

Od 1996r. najpierw współwłaściciel firm VALOR Instytut Nieruchomości s.c. i VALOR Obsługa Nieruchomości s.c., a obecnie właściciel kancelarii rzeczoznawców majątkowych VALOR ADVISOR.

W latach 2000-2020 biegła w postępowaniach administracyjnych Urzędu Miasta Łodzi.

Wieloletnia biegła sądowa Sądu Okręgowego w Łodzi. Współautorka Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” wchodzącej w skład Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych PFSRM.

**Forma szkolenia:** on-line.

Liczba godzin warsztatowych: **6 (3 pkt).**

Liczba godzin wykładowych: **2 (1 pkt).**

### **Koszt uczestnictwa:**

- dla członków Stowarzyszenia – **250,00 zł** (bez zaległości składkowych)

- dla rzeczoznawców majątkowych nie będących członkami MSRM oraz członków MSRM posiadających zaległości składkowe - **400,00 zł**

- dla osób nie będących rzeczoznawcami majątkowymi - **400,00 zł + 23% VAT** (492,00 zł).



### Forma rejestracji na szkolenie:

Rejestracja uczestników na szkolenie odbywa się za pomocą formularza zgłoszeniowego (wzór w załączeniu) przystanego wraz z potwierdzeniem dokonania przelewu na adres e-mail: [msrm@msrm.org.pl](mailto:msrm@msrm.org.pl)

**Zgłoszenia bez wypełnionego i podpisanego formularza zgłoszeniowego wraz z potwierdzeniem dokonania przelewu, nie będą uznawane jako gwarantujące udział w szkoleniu.**

**Termin zgłoszenia uczestnictwa w szkoleniu: do 08.11.2024 r.** (piątek).

Po wskazanym terminie formularze i wpłaty nie będą przyjmowane.

**Brak obecności na szkoleniu uniemożliwia otrzymanie zaświadczenia o odbyciu szkolenia.**

Organizator zastrzega możliwość dokonania zmian przedstawionego ramowego programu szkolenia.

Zaświadczenia o odbyciu szkolenia, zostaną wysłane pocztą mailową po realizacji szkolenia.

### Dzięki szkoleniu uzyskasz informacje w poniższym zakresie:

- Kiedy stosujemy podejście dochodowe w wycenie nieruchomości?
- Obszary zastosowania podejścia dochodowego.
- Wartość rynkowa nieruchomości, a wartość indywidualna.
- Wartość rynkowa nieruchomości, a wartość przedsiębiorstwa określanego w podejściu dochodowym. Podobieństwa i różnice.
- Podstawy prawne i metodyczne stosowania podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości wg przepisów i aktualnej Noty Interpretacyjnej.
- Pozostałe warunki poprawności wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym.
- Poprawność matematyczna. Prawidłowe zastosowanie teorii wartości pieniądza w czasie. Model dochodu i sposoby obliczania wartości.
- Prawidłowe odzwierciedlenie rynku.
- Zakres proponowanych zmian w stosowaniu podejścia dochodowego w Polsce.
- Wprowadzenie do tematyki stóp zwrotu.
- Klasyfikacja stóp zwrotu.
- Ryzyko inwestowania, a wysokości stopy zwrotu.
- Stopy zwrotu w wycenie wartości rynkowej nieruchomości.
- Definicja stóp zwrotu według Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i Noty Interpretacyjnej.
- Zastosowanie zasady współmierności przy obliczaniu stopy kapitalizacji.
- Wyznaczanie stopy kapitalizacji jako stopy zwrotu.
- Inne sposoby określania stopy kapitalizacji.
- Stopa kapitalizacji, a stopa dyskonta. Sposób określania stopy dyskonta dla potrzeb wyceny wartości nieruchomości.
- Stopa kapitalizacji i stopa dyskonta w technice DCF.



- Stopa kapitalizacji w technice kapitalizacji prostej.
- Przykłady wyceny nieruchomości komercyjnej.

### Omawiane będą następujące zagadnienia:

#### 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 określane w podejściu dochodowym. Podobieństwa i różnice
3. Podstawy prawne i metodyczne stosowania podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości wg przepisów i aktualnej Noty Interpretacyjnej
4. Pozostałe warunki poprawności wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym
  - 4.1 Poprawność matematyczna. Prawidłowe zastosowanie teorii wartości pieniądza w czasie. Modele dochodu i sposoby obliczania wartości
  - 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

**Serdecznie zapraszamy!**