



Seria kursów ASM prezentuje w sposób rozbudowany i kompleksowy zasady zarządzania nieruchomością jako inwestycją. Kurs jest rozwinięciem i uzupełnieniem zagadnień prezentowanych podczas szkolenia FIN402: Nieruchomość jako inwestycja - narzędzia finansowe. Podczas pięciu dni zajęć szkolenia ASM dowiesz się między innymi:

- w jaki sposób przygotować się do zaprojektowania strategii zarządzania nieruchomością jako inwestycją: jak zrozumieć cele i oczekiwania właściciela nieruchomości, jak analizować cykle gospodarcze – w tym na rynku nieruchomości, rozumieć wpływ zjawisk makroekonomicznych na rynek nieruchomości;
- jakie są możliwe źródła finansowania na rynku nieruchomości oraz ich wady i zalety;
- wszystkiego o finansowaniu nieruchomości jako inwestycji z kredytu: na podstawie jakich kryteriów i w jaki sposób oceniani są potencjalni kredytobiorcy, jak porównywać różne rodzaje kredytów, jak ocenić ryzyka związane z kredytem i obliczyć zwrot z kredytu (przedstawione zostaną m.in.: wskaźnik kredyt do wartości (LTV), wskaźnik pokrycia obsługi długu (DCR), zasady określania rodzaju dźwigni, zasady analizy zapewnienia progowego);
- jakie są zasady prawidłowej wyceny i określania wartości nieruchomości (podejście kosztowe, podejście rynkowe i podejście dochodowe);
- jakie metody obliczania stóp kapitalizacji stosować w odniesieniu do prognozowanego przychodu, aby prawidłowo określić wartość nieruchomości (m.in. analiza zwrotu z kredytu i zwrotu z kapitału, metoda sumaryczna, model obliczania wartości rezydualnej kapitału inwestora do określania wartości inwestycyjnej); jak zmienia się wartość pieniądza w czasie i w jaki sposób wykorzystać tę wiedzę przy zarządzaniu nieruchomością jako inwestycją;
- wszystkiego o analizie zdyskontowanych środków pieniężnych jako narzędziu wyceny nieruchomości, jak również ważnym narzędziem wykorzystywanym do obliczania zwrotu z inwestycji;
- jak działają i jak stosować różne miary zwrotu z inwestycji (stopa zwrotu ze środków własnych; wzrost wartości; wartość bieżąca netto; wewnętrzna stopa zwrotu; prowadzenie analizy pośredniej);
- jakie są rodzaje najmu i czynszu, jak określić czynsz efektywny oraz jak ustalić kwoty czynszu w oparciu o czynniki ekonomiczne aby zoptymalizować przychód;
- jak zaprojektować alternatywne rozwiązania zarządzania nieruchomością jako inwestycją, jak obliczać dla nich stopy zwrotu, analizować alternatywy przed wdrożeniem strategii, przedstawiać właścicielowi rekomendacje zgodne z jego celami;
- jakie potencjalne konsekwencje podatkowe mogą mieć przepływy środków pieniężnych związane z nieruchomością dla właściciela.

# ASM605 Finansowanie i wycena nieruchomości jako inwestycji – Część trzecia

## 1. Analiza przepływów przed opodatkowaniem

### Kluczowe koncepcje

Zarządcy nieruchomości wykonując analizę prognozowanych przepływów środków pieniężnych mogą zbadać szereg aspektów funkcjonowania nieruchomości. Pomiar zwrotu pozwala im na podejmowanie najlepszych decyzji finansowych, które zawsze powinny mieć na uwadze realizację celów i zamierzeń właściciela.

### Cele nauczania

- Omówienie znaczenia zrozumienia celów i zamierzeń właściciela
- Zastosowanie analizy przed opodatkowaniem do pomiaru wyników inwestycji

### Tematy

- Powtórzenie: Cele i zamierzenia właściciela
- Analiza przepływów przed opodatkowaniem

## 2. Analiza alternatywnych sposobów działania

### Kluczowe koncepcje

Analizy finansowe pozwalają zarządcom nieruchomości ocenić rentowność różnych działań przed ich rozpoczęciem. Dzięki analizom, mogą oni pomóc właścicielom nieruchomości w podejmowaniu najlepszych decyzji.

### Cele nauczania

- Przeprowadzenie analizy skutków finansowych wdrożenia różnych sposobów postępowania z nieruchomością

### Tematy

- Analiza działań alternatywnych

## 3. Rekomendacja

### Kluczowe koncepcje

Po przeprowadzeniu analizy rentowności alternatywnych sposobów działania przy pomocy różnych mierników finansowych, nadchodzi czas zaprezentowania właścicielowi lub inwestorowi rekomendowanego sposobu działania. Jak zawsze, również w tej sytuacji należy kierować się konkretnymi celami i zamierzeniami właściciela.

### Cele nauczania

- Przedstawienie właściwej rekomendacji zgodnej z celami właściciela

### Tematy

- Przedstawienie rekomendacji

## **4. Analiza przepływów środków pieniężnych po opodatkowaniu**

### **Kluczowe koncepcje**

Decyzje podejmowane w związku z zarządzaniem nieruchomością często mają poważne konsekwencje podatkowe dla jej właściciela. Dlatego zarządcy muszą mieć wiedzę na temat przepisów dotyczących podatku dochodowego oraz podatku od zysku kapitałowego. Jednak w celu otrzymania konkretnej porady podatkowej powinni kierować oni swoich klientów do doradców podatkowych lub księgowych specjalizujących się w rozliczeniach podatkowych.

### **Cele nauczania**

- Porównanie dwóch federalnych podatków od inwestycji na rynku nieruchomości (fragment dotyczący realiów amerykańskich)
- Wyjaśnienie, jakie elementy składowe tworzą dochód podlegający opodatkowaniu
- Obliczanie podatku od zysku kapitałowego
- Wykonanie analizy przepływów środków pieniężnych po opodatkowaniu

### **Tematy**

- O podatkach
- Podatek dochodowy
- Podatek od zysku kapitałowego
- Przepływy środków pieniężnych po opodatkowaniu

**Czas trwania:** 1 dzień