

**Katarzyna Śmietana, Tomasz Ramian**

**ANALIZA EKONOMICZNA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

**Podręcznik dydaktyczny**

Celem pracy jest prezentacja w kompleksowym ujęciu zakresu i narzędzi analiz ekonomiczno-finansowych w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych oraz możliwości ich wykorzystania w procesie zarządzania wartością.

W ujęciu teoretycznym w pracy omówione zostały zagadnienia związane z zarządzaniem wartością oraz wykorzystaniem narzędzi analizy finansowej oraz techniczno-ekonomicznej w tym procesie. Analiza rozbudowanego studium przypadku stanowi prezentację praktycznego wykorzystania narzędzi analiz ekonomiczno-finansowych w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnej.

Podręcznik zawiera jedenaście rozdziałów, które obejmują treści teoretyczne, metodyczne studium oraz rozdział empiryczny. W rozważaniach teoretycznych przedstawiono przesłanki wykorzystania, zakres i narzędzia analizy ekonomicznej nieruchomości inwestycyjnych. Przeanalizowano kategorie wartości w analizie ekonomicznej, czynniki jej kształtowania oraz obszary zarządzania wartością. Wyróżniono standard, w tym rynkowy, użytkowy i środowiskowy jako istotny współcześnie element zarządzania wartością. Przedstawiono koncepcję optymalnego sposobu użytkowania, narzędzia analizy finansowej, inwestycyjnej i techniczno-ekonomicznej, metody wyceny oraz analizę due diligence dla nieruchomości inwestycyjnych. Ostatni rozdział o charakterze empirycznym zawiera prezentację rozbudowanego studium przypadku – kompleksową analizę inwestycyjną z wyceną niezbędną w celu ujęcia wartości w analizie.

## Spis treści podręcznika:

Wstęp .....	
1. Nieruchomość jako instrument inwestycyjny .....	
1.1. Nieruchomości jako aktywa rzeczowe .....	
1.2. Dylematy identyfikacji nieruchomości inwestycyjnych.....	
1.3. Cechy ekonomiczne nieruchomości .....	
1.4. Czynniki kształtowania wartości nieruchomości inwestycyjnych.....	
1.5. Siły wpływające na poziom wartości nieruchomości inwestycyjnych.....	
1.6. Obszary zarządzania wartością nieruchomości inwestycyjnych ....	
2. Zakres i narzędzia analizy ekonomicznej nieruchomości inwestycyjnych.....	
2.1. Potencjał ekonomiczny nieruchomości .....	
2.2. Przesłanki wykorzystania narzędzi analizy ekonomicznej w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych .....	
2.3. Narzędzia analizy ekonomicznej nieruchomości inwestycyjnych.....	
2.4. Wykorzystanie narzędzi analizy ekonomiczno-finansowej w odniesieniu do nieruchomości .....	
3. Kategorie wartości w analizie ekonomicznej nieruchomości.....	
3.1. Podstawowe zagadnienia dotyczące wartości .....	
3.2. Rynkowe i nierynkowe kategorie wartości na tle podstaw wyceny .....	
3.3. Wartość rynkowa.....	
3.4. Wartość użytkowa .....	
3.5. Wartość inwestycyjna.....	
3.6. Wartość odtworzeniowa .....	
3.7. Wartość godziwa .....	
4. Standard w kreowaniu wartości nieruchomości inwestycyjnych .....	
4.1. Standard w klasyfikacji nieruchomości na przykładzie obiektów biurowych.....	
4.2. Standard rynkowy .....	
4.3. Standard użytkowy .....	
4.4. Standard środowiskowy .....	
4.5. Benchmarking w zarządzaniu wartością nieruchomości inwestycyjnych.....	
5. Koncepcja optymalnego sposobu użytkowania w analizie ekonomiczno- finansowej nieruchomości inwestycyjnej .....	
5.1. Definicja najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości .....	

5.2.	Analiza OSU dla nieruchomości dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej i zabudowanej .....	
5.3.	Test czterech kryteriów w analizie OSU .....	
5.4.	Przykłady testu czterech kryteriów dla gruntu niezabudowanego (nieulepszonoego).....	
5.5.	Test czterech kryteriów dla nieruchomości jako ulepszonej .....	
5.6.	Przykłady testu czterech kryteriów dla gruntu zabudowanego .....	
6.	Analiza finansowa i techniczno-ekonomiczna nieruchomości inwestycyjnych.....	
6.1.	Wskaźniki operacyjne w ocenie sprawności działania nieruchomości .....	
6.2.	Wskaźniki ryzyka finansowego nieruchomości .....	
6.3.	Wskaźniki rynkowe w ocenie nieruchomości .....	
6.4.	Wskaźniki analizy techniczno-ekonomicznej jako uzupełnienie analizy finansowej nieruchomości .....	
7.	Analiza inwestycyjna nieruchomości generujących dochody.....	
7.1.	Cykl życia nieruchomości jako inwestycji .....	
7.2.	Faza inwestycyjna – parametry i zakres analizy .....	
7.3.	Faza operacyjna – parametry i zakres analizy .....	
7.4.	Faza likwidacji – wyjścia z inwestycji – parametry i zakres analizy .....	
7.5.	Proste wskaźniki oceny inwestycji w nieruchomości.....	
7.6.	Metody dyskontowe w ocenie inwestowania w nieruchomości.....	
7.7.	Wykorzystanie modeli wartości w ocenie efektywności inwestowania w nieruchomości.....	
8.	Metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych .....	
8.1.	Uwarunkowania wyceny nieruchomości i podejścia w wycenie.....	
8.2.	Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości .....	
8.3.	Podejście dochodowe .....	
8.3.1.	Podstawowe założenia metody inwestycyjnej .....	
8.3.2.	Główne elementy procedury wyceny w podejściu dochodowym .....	
8.3.3.	Stopy zwrotu w wycenie nieruchomości podejściem dochodowym.....	
8.3.4.	Metoda zysków .....	
8.4.	Podejście kosztowe.....	
8.5.	Metoda pozostałościowa .....	
8.6.	Współmierność stopy zwrotu i dochodu w wycenie nieruchomości i analizie opłacalności inwestycji.....	
9.	Due dilligence nieruchomości inwestycyjnych.....	

9.1.	Definicje i rodzaje due diligence .....
9.2.	Analiza stanu nieruchomości w wycenie .....
9.3.	Due diligence przedsiębiorstwa .....
9.4.	Due diligence nieruchomości komercyjnych .....
9.5.	Praktyka due diligence wśród inwestorów instytucjonalnych .....
10.	Kompleksowa analiza nieruchomości inwestycyjnej z zastosowaniem metod dyskontowych – studium przypadku .....
	<b>Bibliografia</b> .....
	<b>Załączniki</b> .....