**TEMATYKA WARSZTATÓW**

**I. Określanie wartości rynkowej gruntu metodą pozostałościową w sektorze deweloperskim - Adam Polanowski**

Podczas szkolenia zostaną omówione w szczególności następujące tematy:

• Metoda pozostałościowa jako główna, a często jedyna metoda określania wartości gruntu z punktu widzenia dewelopera i jego założeń inwestycyjnych. Wartość inwestycyjna (niekoniecznie – rynkowa) jako podstawa decyzji dewelopera.

• Ujęcie metody pozostałościowej w polskich normach prawnych (GospNierU, WycNierR) i zawodowych (NI), a także w normach zagranicznych i międzynarodowych (RICS, IVSC, TEGOVA).

 • Sposoby pozyskiwania i selekcji terenów pod przedsięwzięcia inwestycyjne (zwłaszcza „sklejanie” większych terenów), średnioważona cena jednostkowa nabycia gruntów.

• Przetrzymywanie gruntów inwestycyjnych w tzw. „zamrażarce” / „banku ziemi”. Koszty z tym związane vs. aprecjacja wartości gruntu.

• Wypracowanie „pomysłu” na nieruchomość w oparciu o analizę HABU, tworzenie tzw. proformy, podejmowanie decyzji o „uruchomieniu” gruntu dla konkretnego przedsięwzięcia.

• Określanie wartości przyszłej (docelowej) przedsięwzięć inwestycyjnych dla różnego rodzaju obiektów (budownictwo mieszkalne i niemieszkalne). Polityki / strategie cenowe stosowane przez firmy deweloperskie.

• Szacowanie kosztów bezpośrednich i pośrednich (tzw. okołokosztów) realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych dla różnego rodzaju obiektów na podstawie danych rynkowych (nie tylko katalogowych). Waloryzacja / trendy czasowe tych kosztów.

• Kalkulacja kosztów rozbiórki dotychczasowych obiektów powierzchniowych, kubaturowych i liniowych, a także określanie innych kosztów przygotowania gruntów pod inwestycję (na konkretnych przykładach „z życia wziętych).

• Prowadzenie przedsięwzięć etapowanych (wieloetapowych) i praktyczne implikacje takiego rozwiązania dla stosowania metody pozostałościowej (koszty wspólne, uruchamianie i koszty poszczególnych etapów, linia czasowa wydatków i przychodów itp.).

• Uwzględnianie ryzyk projektu na różnych etapach przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz przełożenie tych ryzyk na kalkulacje dokonywane w metodzie pozostałościowej (tzw. analizy zmiennoparametryczne, testy wrażliwości projektu).

• Dochodzenie do możliwej do zapłacenia ceny za grunt dla danego oraz dla hipotetycznego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Odniesienie udziału ceny / wartości gruntu do całości przedsięwzięcia. Określanie granicznej ceny / wartości gruntu, przy której przedsięwzięcie „spina się” i podejmowanie decyzji o procedowaniu projektu lub odstąpieniu od dalszych prac (make or break).

**II. Praktyczne wskazówki wyceny roślin ozdobnych i wieloletnich upraw sadowniczych - Bożena Pietrzak**

1. Cele wyceny ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich i ogrodów przydomowych, wynikające z przepisów prawa
2. Wycena dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nasadzenia roślin ogrodniczych:
* *wycena drzew i krzewów owocowych (plantacje kultur wieloletnich)*

- zastosowanie metody „skierniewickiej”

* *wycena roślin ozdobnych i trawników w ogrodach działkowych i przydomowych*

- praktyczne wskazówki do ustalenia składu gatunkowego i wieku roślin

- określenie kosztów założenia i pielęgnacji roślin

- źródła informacji o cenach materiału szkółkarskiego

1. Jak uwzględnić wartość „zieleni urządzonej” na nieruchomościach o funkcji mieszkalnej.
* aktualnie kształtujące się koszty zakładania ogrodów przydomowych
* nowe trendy – ogrody deszczowe, kieszonkowe.