

**METODA ZYSKÓW W WYCENIE
NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH
(dwudniowe zajęcia warsztatowe)**

Wrocław, 25 lipca 2018 r.

Wrocław, 25 lipca 2018 r.

Szanowni Państwo,

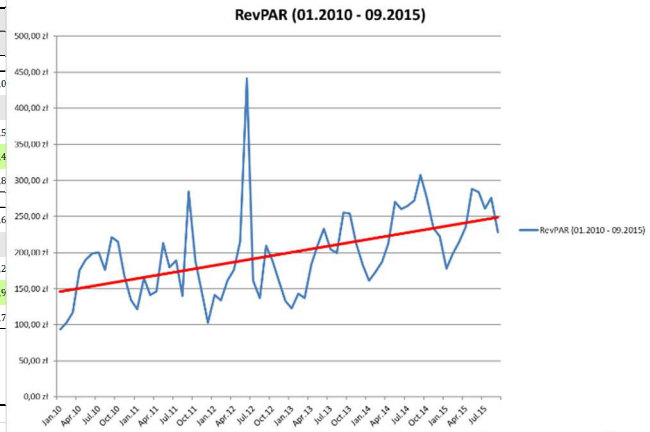
postępujący rozwój rynku nieruchomości, coraz częstsze postrzeganie nieruchomości jako zespołu aktywów generujących przepływy pieniężne, wielkość rynku obrotu spółkami celowymi oraz wzrastające wymagania i oczekiwania stawiane rzeczoznawcom majątkowym powodują, że coraz istotniejsze staje się rozumienie zasad wyceny nieruchomości operacyjnych, czyli nieruchomości, których wartość rynkowa jest funkcją zyskowności określonej działalności operacyjnej.

W związku z tym, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom dużej części środowiska rzeczoznawców majątkowych, przygotowaliśmy dwudniowe **zajęcia warsztatowe z metody zysków**, na przykładzie wyceny nieruchomości hotelowej. W ramach zajęć słuchacze posiadą wiedzę praktyczną z zakresu:

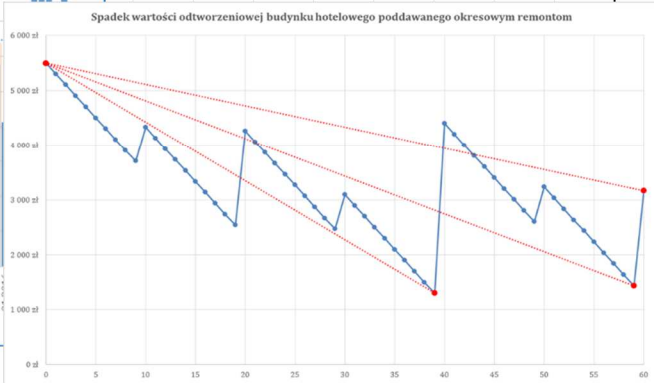
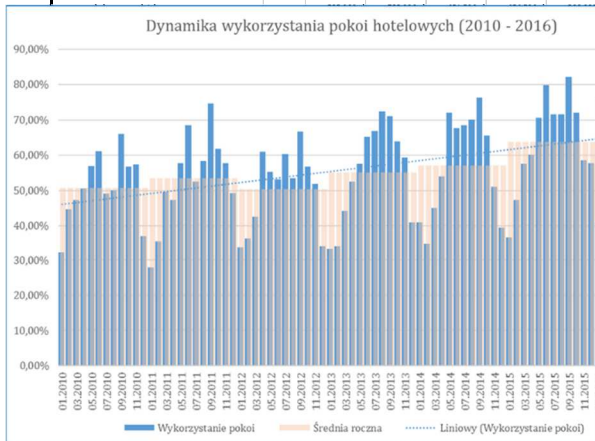
- wykorzystywania metody zysków w wycenie nieruchomości operacyjnych;
- modelowania przepływów pieniężnych dla potrzeb wyceny nieruchomości;
- praktycznego wykorzystywania elementów analiz ilościowych (m.in. analiza korelacji i regresji);
- zależności pomiędzy metodami wyceny nieruchomości, a szacowaniem wartości spółki celowej;
- elementów analizy sprawozdań finansowych (bilans, rachunek zysków i strat) spółek celowych;
- elementów analizy przychodów i kosztów operacyjnych, z uwzględnieniem stopnia ich zmienności;
- wyznaczania nakładów na wydatki kapitałowe (CAPEX) oraz zmian w kapitale obrotowym netto;
- sposobów analizy rynku nieruchomości stanowiących bezpośrednią i pośrednią konkurencję;
- sposobów identyfikacji oraz metod analizy ilościowej czynników kreujących podaż i popyt
- prognozowania poziomu przychodów i kosztów operacyjnych oraz zysku operacyjnego;
- określania okresu szczegółowej prognozy oraz sposobów kalkulacji wartości rezydualnej;
- sposobów ustalania rozliczeń pomiędzy właścicielem i użytkownikiem nieruchomości (operatorem);
- ustalania udziału nieruchomości w łącznej wartości aktywów operacyjnych;
- szacowania wartości rynkowej, wartości godziwej oraz wartości inwestycyjnej nieruchomości.

METODA ZYSKÓW W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI - ZAJĘCIA WARSZTATOWE

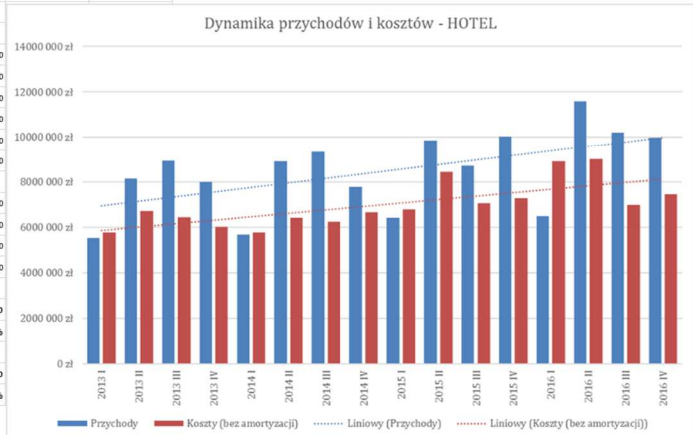
Zestawienie podaży i popytu	Rok objęty analizą danych				
	2010	2011	2012	2013	2014
Wykorzystanie miejsc noclegowych	48,50%	50,40%	49,70%	53,10%	53,0
w tym:					
- hotele 5-gwiazdkowe	54,80%	58,90%	59,90%	68,00%	68,5
- hotele 4-gwiazdkowe	49,60%	53,90%	62,50%	62,10%	59,4
- hotele 3-gwiazdkowe	41,40%	43,20%	38,00%	42,30%	42,8
Wykorzystanie pokoi hotelowych	60,60%	64,50%	63,30%	65,90%	66,6
w tym:					
- hotele 5-gwiazdkowe	66,50%	68,60%	67,90%	79,10%	78,2
- hotele 4-gwiazdkowe	62,80%	70,20%	79,40%	70,70%	72,9
- hotele 3-gwiazdkowe	54,30%	58,10%	51,20%	55,60%	56,7



	1	2	3	4	5	
	2016	2017	2018	2019	2020	
Rybnokowy stopień wykorzystania pokoi hotelowych	63,90%	72,20%	65,40%	67,50%	70,70%	75,40%
Korekta ze względu na etap rozwoju hotelu	0,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Przyjęty efektywny stopień wykorzystania pokoi	47,90%	65,00%	65,40%	67,50%	70,70%	75,40%
wyślijony poziom ADR (Average Daily Rate)	311,90 zł	345,60 zł	296,60 zł	276,70 zł	323,40 zł	323,40 zł
Przyjęty poziom ADR (Average Daily Rate)	296,30 zł	328,30 zł	281,80 zł	262,90 zł	307,20 zł	307,20 zł
Przychody ogółem	20 995 000 zł	31 566 000 zł	27 262 000 zł	26 251 000 zł	32 128 000 zł	34 263 000 zł
- przychody ze sprzedaży noclegów	12 597 000 zł	18 940 000 zł	16 357 000 zł	15 750 000 zł	19 277 000 zł	20 558 000 zł
- przychód z działalności gastronomicznej	7 348 000 zł	11 048 000 zł	9 542 000 zł	9 188 000 zł	11 245 000 zł	11 992 000 zł
- przychody z pozostałej działalności	1 050 000 zł	1 578 000 zł	1 363 000 zł	1 313 000 zł	1 606 000 zł	1 713 000 zł
Koszty wydatkowe (Departament Expense)	8 188 000 zł	12 310 600 zł	10 632 300 zł	10 238 100 zł	12 529 900 zł	13 362 500 zł
- koszty usług noclegowych	2 519 400 zł	3 788 000 zł	3 271 400 zł	3 150 000 zł	3 855 400 zł	4 111 600 zł
- koszty gastronomiczne	5 143 600 zł	7 733 600 zł	6 679 400 zł	6 431 600 zł	7 871 500 zł	8 394 400 zł



Rok:	2014	2013	2012	2011	2010
Okres sprawozdawczy od:	01.01.2014	01.01.2013	01.01.2012	01.01.2011	01.01.2010
Okres sprawozdawczy do:	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Rachunek zysków i strat (wersja porównawcza)					
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	48 145 500,00	48 308 300,00	44 655 100,00	41 743 400,00	38 941 700,00
- od jednostek powiązanych	1 040 700,00	1 339 900,00	607 000,00	164 500,00	618 700,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 130 300,00	48 297 300,00	44 648 600,00	41 727 000,00	38 323 000,00
II. Zmiana stanu produktów					
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed.					
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	15 200,00	11 000,00	6 500,00		
B. Koszty działalności operacyjnej	43 908 500,00	46 134 200,00	42 832 100,00		
I. Amortyzacja	800 300,00	918 700,00	829 700,00		
II. Zużycie materiałów i energii	6 400 600,00	6 941 900,00	6 966 400,00		
III. Usługi obce	25 663 400,00	25 662 800,00	21 328 400,00		
IV. Podatki i opłaty w tym:	971 800,00	1 453 000,00	1 562 600,00		
- podatek akcyzowy					
V. Wynagrodzenia	7 550 200,00	8 542 900,00	9 253 000,00		
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 211 300,00	2 376 200,00	2 474 100,00		
VII. Pozostałe koszty różnego	296 000,00	228 100,00	377 800,00		
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 900,00	10 600,00	40 100,00		
Zysk EBITDA	5 037 300,00	3 092 800,00	2 652 700,00		
(jako procent przychodów ze sprzedaży)	10,5%	6,4%	5,9%		
Zysk EBIT	4 237 000,00	2 174 100,00	1 823 000,00		
(jako procent przychodów ze sprzedaży)	8,8%	4,5%	4,1%		



METODA ZYSKÓW W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI – ZAJĘCIA WARSZTATOWE

Czynnikiem warunkującym sukces zajęć *stricto* warsztatowych jest ograniczona liczba uczestników szkolenia oraz ich odpowiednie przygotowanie teoretyczne. Dlatego też niniejsze szkolenie skierowane jest do czynnie działających rzeczoznawców majątkowych, którzy w szczególności posiadają podstawową wiedzę teoretyczną i doświadczenie praktyczne w wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym oraz posiadają podstawowe umiejętności w zakresie obsługi arkusza kalkulacyjnego Excel (podstawowe formuły i wbudowane funkcje).

Ponieważ warsztaty będą prowadzone przy założeniu, że słuchacze posiadają podstawową wiedzę z zakresu technik podejścia dochodowego, zachęcamy do zapoznania się z cyklem prezentacji multimedialnych, w tym w szczególności dotyczących zasady współmierności stóp i dochodów, modelowania dochodów z nieruchomości oraz stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji (prezentacje dotyczące premii za ryzyko można pominąć). Link: <https://www.youtube.com/channel/UCwb7cZFUeZKDH-je4Uk89jA>

Dodatkowo można się zapoznać z częścią przykładów i zadań dydaktycznych (wraz z rozwiązaniami), które m.in. będą omawiane i rozwiązywane w trakcie zajęć. Plik z zadaniami jest do pobrania na stronie: www.iccs.pl w zakładce „Szkolenia” (do pobrania dla osób, które zapisały się na zajęcia). Przykładowe arkusze z zadaniami:

PODSUMOWANIE - WYŚCIE				
Statystyki regresji				
Wielokrotność R	0,976911727			
R kwadrat	0,954356522			
Dopasowany R kwadrat	0,946749276			
Błąd standardowy	16,2393926			
Obserwacje	15			
ANALIZA WARIANCJI				
	df	SS	MS	F
Regresja	2	66168,71887	33084,35943	125,4534
Resztkowy	12	3164,614465	263,7178721	
Razem	14	69333,33333		
Współczynniki				
Przecięcie	-86,52121937	29,17282418	-2,965815679	0,011792
Lokalizacja	28,94202032	7,363783851	3,9303191	0,001997
Standard	86,40167364	8,136665382	10,6188063	1,8651

ROZWIĄZANIE:				
	2012	2013	2014	
Liczba dostępnych pokoi w skali roku (365 dni)	584 000	584 000	613 200	
Liczba sprzedanych noclegów w skali roku	378 500	336 100	346 200	
Stopień wykorzystania pokoi hotelowych	64,81%	57,55%	56,46%	
Dynamika liczby pokoi hotelowych na rynku (obliczona z pominięciem 2012 roku)	w skali 4 lat 320	w skali 1 roku 80		
Dynamika liczby sprzedanych noclegów (obliczona z pominięciem 2012 roku)	w skali 4 lat 39 100	w skali 1 roku 9 775		
Prognoza czynników podaży i popytu	2017	2018	2019	2020
Liczba dostępnych pokoi w skali roku	700 800	730 000	759 200	788 400
Liczba sprzedanych noclegów	375 200	384 975	394 750	404 525
Stopień wykorzystania pokoi hotelowych	53,54%	52,74%	52,00%	51,31%

Wartość współczynnika kierunkowego funkcji regresji liniowej (wykorzystując funkcję REGLINF) **2,057**

Prognoza na 3 lata na podstawie wyników analizy danych z lat 2012 - 2017

2017	2018	2019	2020
360 zł	363 zł	366 zł	369 zł

Wartość współczynnika kierunkowego funkcji regresji liniowej (wykorzystując funkcję REGLINF) **9,000**

Prognoza na 3 lata na podstawie wyników analizy danych z lat 2013 - 2017

2017	2018	2019	2020
360 zł	369 zł	378 zł	387 zł

Chcąc w jak największym stopniu przybliżyć praktykę wyceny tzw. nieruchomości operacyjnych, zajęcia będą miały charakter kameralnych warsztatów komputerowych. Zdecydowana większość czasu będzie poświęcona na wykonywanie analiz i obliczeń w przygotowanych na przekazanych słuchaczom arkuszach kalkulacyjnych (dane wejściowe oraz formuły obliczeniowe). Dodatkowo zajęcia te będą miały charakter kameralny – liczba słuchaczy będzie wynosić od 12 (minimalna liczba uczestników) do maksymalnie 20 osób.

METODA ZYSKÓW W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI – ZAJĘCIA WARSZTATOWE

Na 2 tygodnie przed zajęciami uczestnicy dostaną komplet materiałów dotyczących wycenianej nieruchomości (opis nieruchomości oraz wyniki finansowe), dane i informacje dotyczące lokalnego rynku (zestawienie oraz opis hoteli stanowiących bezpośrednią konkurencję, syntetyczne dane statystyczne dotyczące lokalnego rynku hoteli w zakresie podaży i popytu). Umożliwi to uczestnikom warsztatów wcześniejsze przygotowanie się do zajęć. W ramach zajęć uczestnicy, przez dwa dni zajęć będą, krok po kroku, analizować i weryfikować dane dotyczące wycenianej nieruchomości, dokonywać analizy porównawczych konkurencji, analiz oraz prognoz wybranych czynników kreujących podaż i popyt, szacować poziom przewidywanych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej hotelu, a finalnie dokonają oszacowania wartości ogółu aktywów operacyjnych, w tym w szczególności wartości rynkowej nieruchomości hotelu.

Bloki tematyczne:

1. Wprowadzenie do przykładu, definicje podstawowych pojęć.
2. Wstępna analiza bilansu oraz wyników finansowych z działalności operacyjnej hotelu.
3. Analiza i weryfikacja przychodów oraz ich dekompozycja na wybrane źródła przychodów.
4. Analiza i weryfikacja kosztów oraz identyfikacja stałych i zmiennych kosztów operacyjnych.
5. Analiza sprawozdań finansowych (bilans, RZiS) porównywalnych spółek celowych (hotele).
6. Omówienie modelu DCF w wycenie nieruchomości hotelu, w tzw. pośredniej metodzie zysków.
7. Analiza konkurencji oraz prognozowanie czynników podaży i popytu na usługi noclegowe.
8. Prognozowanie przychodów, kosztów oraz zysków z działalności operacyjnej hotelu.
9. Szacowanie wartości rynkowej aktywów operacyjnych (w tym nieruchomości hotelu).

Zajęcia odbywać się będą we Wrocławiu. Dopuszcza się możliwość zorganizowania szkolenia w innym mieście, ale przy spełnieniu wymogu dotyczącego maksymalnej liczby uczestników warsztatów (do uzgodnienia, osoby zainteresowane zrealizowaniem zajęć warsztatowych w innej miejscowości są proszone o kontakt mailowy).

Całkowita wysokość odpłatności za szkolenie wynosi 690,00 zł netto (848,70 zł brutto). W ramach odpłatności za szkolenie uczestnicy otrzymają:

- pliki zawierające dane i materiały wejściowe do obliczeń (pliki PDF oraz Excel);
- materiał zawierający podstawowe informacje z zakresu metody zysków (plik PDF);
- arkusze Excel przygotowane do wykonywania poszczególnych analiz i obliczeń;
- wybrane raporty rynkowe oraz artykuły dotyczące rynku hoteli (pliki PDF);
- świadectwo odbytego szkolenia.

Ponadto w ramach odpłatności, w każdym dniu przewidziany jest lunch oraz stały serwis kawowy.

METODA ZYSKÓW W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI – ZAJĘCIA WARSZTATOWE

Warsztaty będą organizowane 3 razy do roku (w marcu, maju lub czerwcu oraz październiku lub listopadzie). Szczegółowy harmonogram zostanie podany w późniejszym terminie, przy czym co najmniej na dwa miesiące przed pierwszymi zajęciami warsztatowymi.

Uwaga: W przypadku zbyt małej liczby chętnych dopuszcza się odwołanie lub przesunięcie terminu szkolenia. W przypadku dużej liczby chętnych istnieje możliwość organizacji szkolenia w dodatkowym terminie.

Dzień 1:

- 09:00 – 09:30 – sprawy organizacyjne
- 09:30 – 10:15 – blok tematyczny nr 1 (1 godz.)
- 10:15 – 11:45 – blok tematyczny nr 2 (2 godz.)
- 11:45 – 13:15 – blok tematyczny nr 3 (2 godz.)
- 13:15 – 14:00 – przerwa na lunch
- 14:00 – 15:30 – blok tematyczny nr 4 (2 godz.)
- 15:30 – 17:00 – blok tematyczny nr 5 (2 godz.)

Dzień 2:

- 09:00 – 09:45 – blok tematyczny nr 6 (1 godz.)
- 09:45 – 11:15 – blok tematyczny nr 7 (2 godz.)
- 11:15 – 12:45 – blok tematyczny nr 8 (2 godz.)
- 12:45 – 13:30 – przerwa na lunch
- 13:30 – 15:00 – blok tematyczny nr 9 (2 godz.)
- 15:00 – 15:30 – pytania i odpowiedzi, zakończenie zajęć

Osoby zainteresowane uczestnictwem w zajęciach proszone są o wysłanie korespondencji na adres:

szkolenia@iccs.pl

Informacje o prowadzącym szkolenie (Piotr Cegielski):

www.iccs.pl/cegielski/

Serdecznie wszystkich pozdrawiamy i zachęcamy do udziału w zajęciach.

W imieniu spółki iCCS Spółka z o.o.:

Ksemena Chrystowicz, Piotr Cegielski, Bogusław Stelmach