

MATERIAŁ DODATKOWY W RAMACH ZAJĘĆ WARSZTATOWYCH Z METODY ZYSKÓW - PRZYKŁAD MODELOWANIA PREMII ZA RYZYKO SPECYFICZNE WYNIKAJĄCE ZE ZMIENNOŚCI POZIOMU STAWEK CZYNSZU NAJMU

Nieruchomość wzorcowa (bazowa) (z reguły nieruchomość typu Prime)			Nieruchomość objęta wyceną (o wyższym poziomie ryzyka DON)		
scenariusz negat.	Wartość średnia	scenariusz pozyt.	scenariusz negat.	Wartość średnia	scenariusz pozyt.

Miesięczna stawka czynszu najmu (Monthly Rent)	13,00 zł	15,00 zł	17,00 zł	10,00 zł	12,00 zł	14,00 zł
	(±2,00 zł w stosunku do wartości średniej)		(±2,00 zł w stosunku do wartości średniej)			
Współczynnik wynajmu powierzchni (Occupancy Rate)	85,00%	90,00%	95,00%	85,00%	90,00%	95,00%
	(±5% w stosunku do wartości średniej)		(±5% w stosunku do wartości średniej)			
Roczne wydatki operacyjne (Annual Operating Expenses)	30,00 zł	25,00 zł	20,00 zł	30,00 zł	25,00 zł	20,00 zł
	(±5,00 zł w stosunku do wartości średniej)		(±5,00 zł w stosunku do wartości średniej)			
Roczny jednostkowy dochód operacyjny netto (Annual Unit Net Operating Income)	102,60 zł	137,00 zł	173,80 zł	72,00 zł	104,60 zł	139,60 zł
	74,89%		126,86%	68,83%		133,46%

Stopa typu Prime / Stopa kapitalizacji prostej (Prime Yield / Overall Capitalization Rate)	6,50%	(według danych rynkowych)	7,07%	(obliczona według modelu)
	w tym:		w tym:	
	1,00%	- stopa wolna od ryzyka	1,00%	- stopa wolna od ryzyka
	5,50%	- premia za ryzyko systematyczne	5,50%	- premia za ryzyko systematyczne
			0,57%	- premia za ryzyko specyficzne
	4,87%	- spodziewana min. stopa kapitaliz.		

Zestawienie możliwych wyników przy różnym poziomie wyjściowej stawki czynszu		
Stawka czynszu	Stopa kapitalizacji	Premia za ryzyko specyf.
15,00 zł	6,50%	0,00%
14,50 zł	6,57%	0,07%
14,00 zł	6,65%	0,15%
13,50 zł	6,74%	0,24%
13,00 zł	6,83%	0,33%
12,50 zł	6,95%	0,45%
12,00 zł	7,07%	0,57%
11,50 zł	7,22%	0,72%
11,00 zł	7,39%	0,89%
10,50 zł	7,59%	1,09%
10,00 zł	7,83%	1,33%
9,50 zł	8,12%	1,62%
9,00 zł	8,49%	1,99%
8,50 zł	8,96%	2,46%
8,00 zł	9,58%	3,08%
7,50 zł	10,44%	3,94%
7,00 zł	11,73%	5,23%
6,50 zł	13,84%	7,34%
6,00 zł	17,94%	11,44%

Interpretacja wyników w powyższym przykładzie:

- Jeżeli na nieruchomości wzorcowej spodziewamy się jednostkowego rocznego DON na poziomie 137,00 zł to przy stopie kapitalizacji 6,50% wartość rynkowa wynosi:
 $137,00 / 6,50\% = 2.107,69 \text{ zł}$
- Niekorzystny scenariusz oznacza, że przy dochodzie równym 102,60 zł, w rzeczywistości zrealizowana zostanie stopa kapitalizacji równa:
 $102,60 / 2.107,69 = 4,87\%$
- Przy stopie kapitalizacji 7,07%, dla zakładanego DON równego 104,60 zł, oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wyniesie:
 $104,60 / 7,07\% = 1.479,49 \text{ zł}$
- Co w przypadku realizacji negatywnego scenariusza (DON równy 72,00 zł) oznaczać będzie zrealizowanie stopy kapitalizacji na poziomie:
 $72,00 / 1.479,49 = 4,87\%$

