

DCF. Najpierw zrozum. Potem przyspiesz.

METODA INWESTYCJNA – OBLICZENIA WARTOŚCI NA DWA RÓŻNE SPOSOBY

(szczegółowy opis szkolenia oraz programu **iCCS – DCF Real Estate Valuation**)

Szanowni Państwo,

Serdecznie zapraszamy do wzięcia udziału w 8-godzinnym szkoleniu o charakterze warsztatowym z zakresu praktyki wyceny nieruchomości komercyjnych przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni dochodów.

Część 1 szkolenia: Jak policzyć wartość nieruchomości „na piechotę".

Pierwsza część warsztatów będzie polegała na oszacowaniu wartości rynkowej nieruchomości dla kilkunastu przypadków o rosnącym poziomie trudności. Dla każdego z tych przypadków uczestnicy dostaną arkusze Excel z wstępnie wprowadzonymi danymi wejściowymi, a następnie, krok po kroku, każdy z tych przypadków będzie wspólnie rozwiązany w sposób następujący:

1. Omówienie danych wejściowych, w szczególności specyfiki dochodów i wydatków.
2. Modelowanie dochodów operacyjnych brutto i netto w kolejnych latach prognozy.
3. Obliczenie wartości bieżącej tych dochodów (wartości rynkowej nieruchomości).
4. Analiza uzyskanego wyniku, w tym porównanie wyników dla różnych modeli wyceny.

Część 2 szkolenia: Oszczędność czasu, pewność prawidłowości wyniku.

Następnie, w drugiej części szkolenia, każdy z tych przykładów zostanie rozwiązany raz jeszcze, przy użyciu oprogramowania, którego autorem jest dr Piotr Cegielski, MAI, MRICS. Program jest dostępny w Internecie w formule on-line. Syntetyczny opis programu jest w dalszej części zaproszenia.

Podczas szkolenia każdy z użytkowników uzyska dostęp do tego oprogramowania i będzie mógł sam wprowadzać dane, na bieżąco dokonywać ich zmiany i na bieżąco obserwować uzyskiwane wyniki obliczeń – oszacowane wartości rynkowe nieruchomości dla każdego z przypadków obliczeniowych.

Część 3 szkolenia: Co jeszcze uzyskam ze szkolenia, oprócz samej wiedzy.

Przewiduje się, że program zostanie skomercjalizowany na początku 2027 roku. Przed komercjalizacją programu uczestnicy szkolenia przez pewien okres będą mogli bezpłatnie korzystać z programu w ramach trybu demonstracyjnego (jest to tryb standardowy z wyłączonym generowaniem plików wynikowych PDF oraz Excel).
Po komercjalizacji każdy uczestnik będzie mógł wykorzystać otrzymane podczas szkolenia 2 tokeny do wykonywania obliczeń w trybie standardowym.
W ramach pojedynczego tokena możliwe jest zdefiniowanie projektu, a następnie wielokrotnego przeliczania wartości nieruchomości dla różnych możliwych kombinacji danych wejściowych, takich jak stawki czynszu, poziomy pustostanów, wydatki operacyjne, stopa dyskontowa itp.
Po każdej zmianie danych automatycznie uzyskuje się wynik – zwrotną informację na temat wartości nieruchomości dla przyjętych danych. Pojedynczy token oznacza zatem możliwość wielokrotnego przeliczenia szacunkowej wartości dla pojedynczego projektu w trybie standardowym programu.

Syntetyczny opis programu „iCCS – DCF Real Estate Valuation"

Cechy szczególne programu w trybie standardowym:

- Możliwość zadeklarowania dowolnej liczby rynkowych czynszów (umów) najmu, różniących się pod względem stawki czynszu, tempa indeksacji, rynkowego stopnia wynajmu. Ponadto każdej z zadeklarowanych rynkowych zasad najmu można określić, które wydatki operacyjne dodatkowo obciążają najemców poprzez tzw. opłaty eksploatacyjne.
- Możliwość zadeklarowania dowolnej liczby budynków, a dla każdego z budynków dowolnej liczby powierzchni najmu różniących się pod względem wielkości i przypisanej mu rynkowej stawki czynszu. Dla każdego z budynków jest możliwość zadeklarowania jego przewidywanej żywotności technicznej (okresu, po którym dalsze użytkowanie budynku nie jest możliwe).

- Możliwość zadeklarowania kilkunastu różnych wydatków operacyjnych. Każdy z wydatków może się różnić pod względem wysokości, tempa wzrostu w kolejnych latach oraz sposobu, w jaki jest alokowany na poszczególne powierzchnie. Ponadto można zdefiniować jaka część każdego z wydatku jest stała (niezależna od stopnia wynajmu), a jaka jego część jest zmienna (rośnie wraz ze wzrostem stopnia wynajmu).
- Użytkownik może wprowadzić informację co do aktualnej wartości rynkowej gruntu oraz dynamiki cen gruntów. Umożliwi to obliczenie żywotności ekonomicznej budynków, czyli okresu, po którym dalsze czerpanie dochodów z ich wynajmu przestaje być opłacalne. Jest to zarazem sposób określenia wartości rezydualnej nieruchomości.
- Użytkownik może też zdefiniować pozaczynszowe źródła dochodów, okresowe stałe koszty i opłaty obciążające właściciela oraz nakłady kapitałowe na nieruchomość. Ponadto program umożliwia uwzględnienie okresowych płatności za pośrednictwo w wynajmie, nakłady typu Out-Fit oraz prowizje za zarządzanie najmem, zależne od wysokości czynszu.

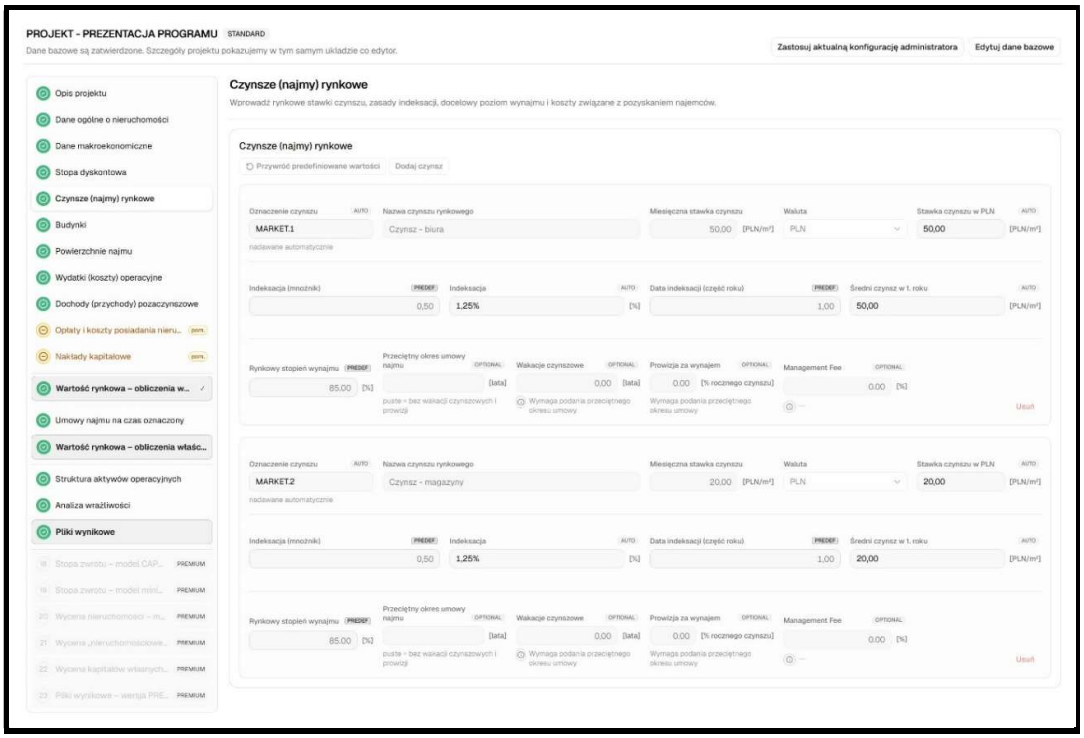
Po wprowadzeniu danych można dokonywać obliczeń i obserwować wyniki. W każdym momencie można zmienić dowolne dane (np. stawę czynszu, stopień wynajmu itp.), a program automatycznie przeliczy wartość.

Po wykonaniu wstępnych, wariantowych obliczeń, a następnie po ich ostatecznym zatwierdzeniu program generuje pliki wynikowe – kilkunastostronicowy plik PDF z danymi wejściowymi, wynikami w formie tabel i wykresów oraz plik Excel z przepływami pieniężnymi z nieruchomości w kolejnych latach prognozy, m.in. w rozbiciu na dochody z najmu, dochody z refakturowania kosztów, ze źródeł pozaczynszowych, wydatki operacyjne oraz dodatkowe koszty i opłaty. Dane liczbowe w pliku Excel (przepływy) są przedstawione w ujęciu nominalnym, realnym oraz po ich zdyskontowaniu na datę wyceny.

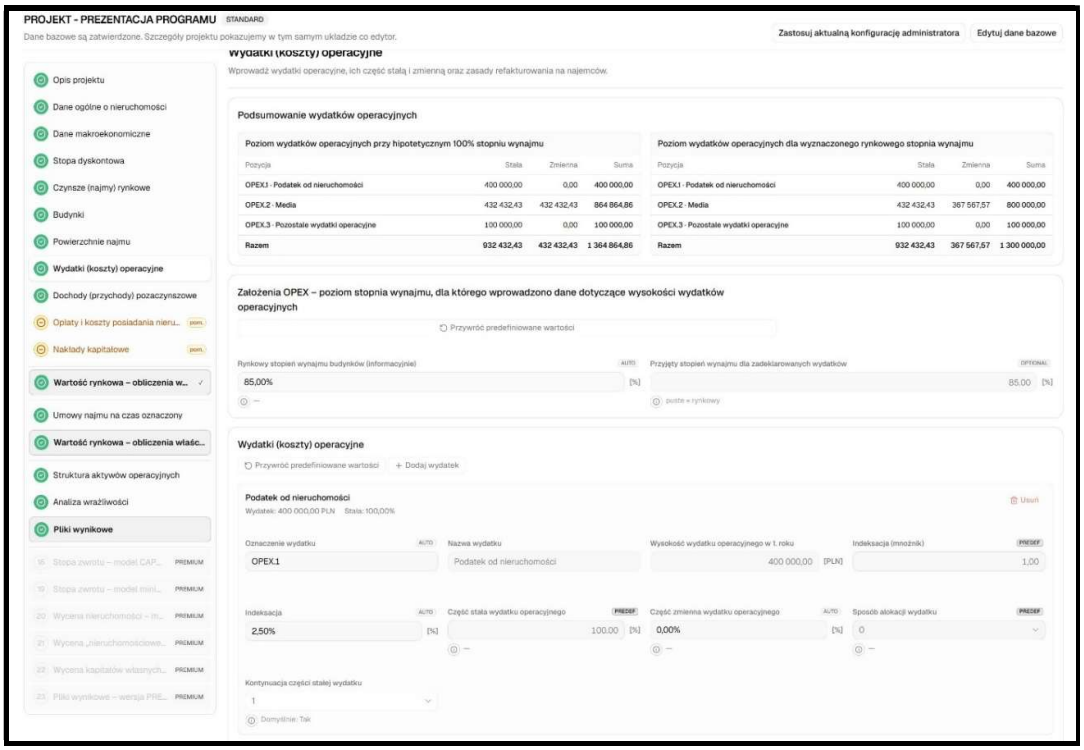
W ramach trybu zaawansowanego, użytkownik uzyskuje następujące dodatkowe opcje, m.in.:

- Wyznaczanie stopy dyskontowej przy użyciu jednego z dwóch modeli addytywnych. Każdy z tych modeli działa w oparciu o dane z rynku kapitałowego, które są na bieżąco aktualizowane (stopy kapitalizacji Prime, stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka, prognoza inflacji itp.) w odstępach tygodniowych, miesięcznych lub kwartalnych.
- Możliwość zadeklarowania stawek czynszu w EUR oraz USD. W ramach programu dane na temat rynku walutowego (kursy walut i ich dynamika) są okresowo aktualizowane, a co za tym idzie automatycznie przeliczane na stan w dacie wyceny. Oczywiście użytkownik może samodzielnie zmienić dane proponowane przez program.
- Możliwość wprowadzenia danych dotyczących umów najmu zawartych na czas oznaczony. Każda z tych umów najmu może być zadeklarowana na innej powierzchni w innym budynku. Program automatycznie uwzględni, że po zakończeniu umowy najmu, w miejsce dochodów wynikających z tej umowy pojawią się dochody wynikające z czynszu rynkowego, który został przypisany danej powierzchni. Oczywiście na każdej powierzchni można zadeklarować wiele różnych umów najmu. Dodatkowo, dla każdej z umów najmu można zadeklarować określone prawdopodobieństwo jej przedłużenia na kolejny okres, a program sam dokona wszystkich odpowiednich obliczeń.
- Możliwość zadeklarowania innego, niż rynkowy stopnia wynajmu każdej z powierzchni wraz z zadeklarowaniem przewidywanego okresu „dojścia" do rynkowego stopnia wynajmu, który został zadeklarowany dla danej powierzchni. Program obliczy zmiany poziomu dochodów z wynajmu wraz ze zmianą stopnia wynajmu, ale jednocześnie uwzględni też zmiany poziomu tych wydatków operacyjnych, które w części są wydatkami zmiennymi, czyli ich poziom także zależy od stopnia wynajmu.
- Wykonanie obliczeń polegających na alokacji oszacowanej wartości rynkowej na grunt, każdy z budynków i na pozostałe obiekty budowlane, a opcjonalnie również na wartość przypisaną umowom najmu zawartym na czas oznaczony (co jest istotne, jeżeli umowy najmu są bardziej lub mniej korzystne, niż wynikałoby to z realiów rynkowych).
- Dokonanie analizy ryzyka oszacowanej wartości rynkowej poprzez przeprowadzenie analizy wrażliwości. Polega ona na wykonaniu do 100.000 przeliczeń wartości dla wprowadzonych przez użytkownika zakresów możliwych w przyszłości wahań stawek czynszu, pustostanów i stóp procentowych. Wynikami obliczeń są wybrane statystyki oraz rozkłady wartości (cen) nieruchomości i stóp zwrotu z inwestycji. Uzyskuje się zatem informację, w jakim zakresie może zawierać się oszacowana wartość oraz jak bardzo mogą się różnić zrealizowane stopy zwrotu z inwestycji, jeżeli inwestor zakupiłby nieruchomość za cenę równą oszacowanej wartości rynkowej. Informacje istotne z punktu widzenia tzw. ryzyka modelu wyceny.

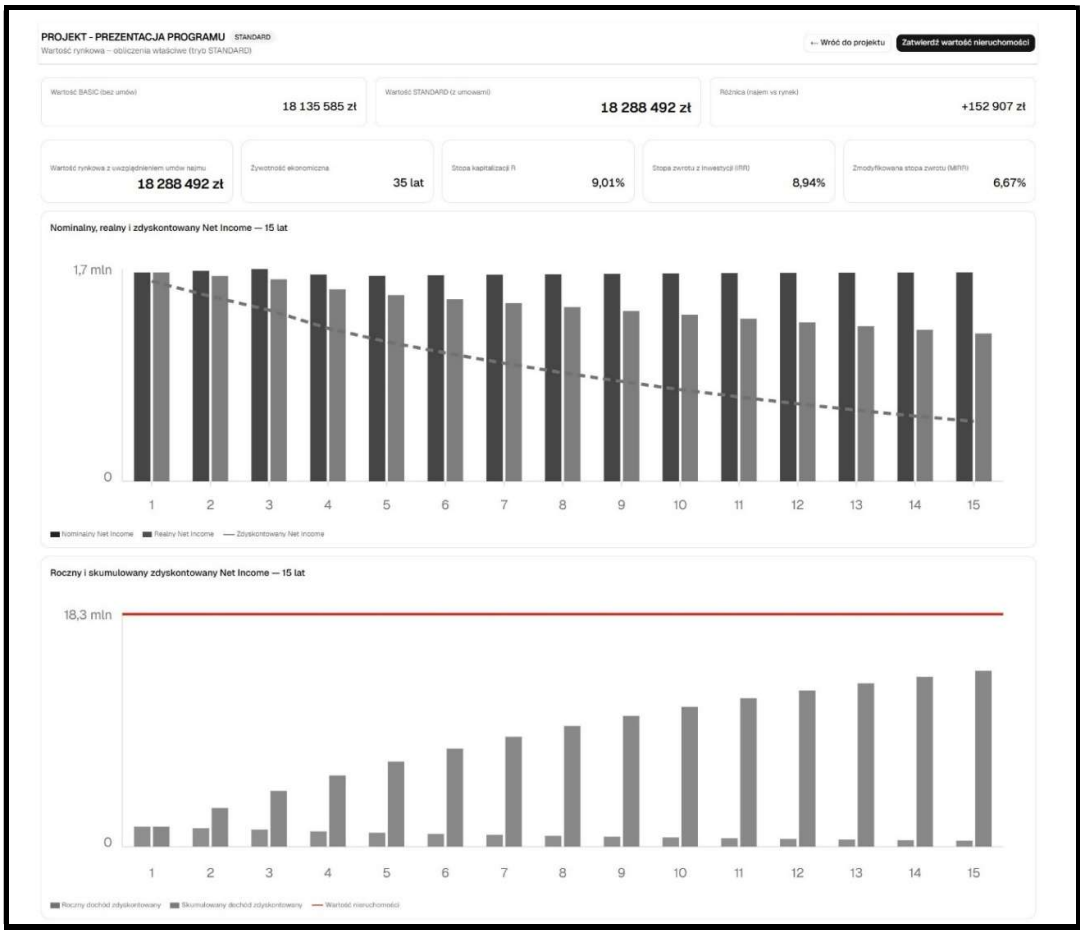
Przykładowy zrzut ekranu – wprowadzanie danych o rynkowych czynszach (umowach) najmu:

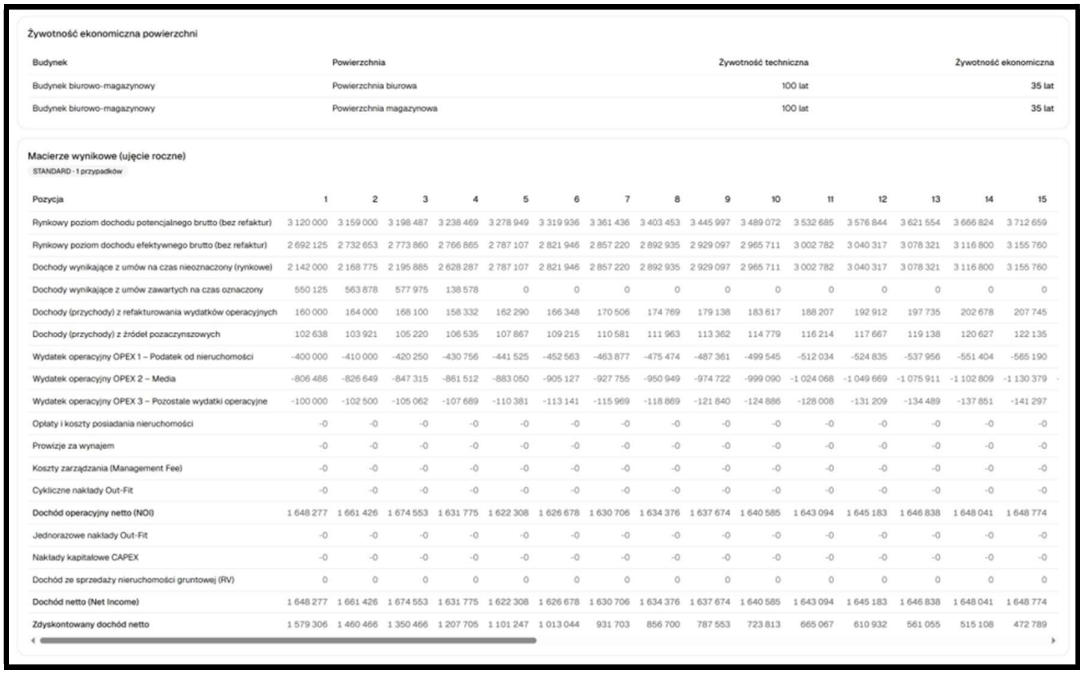


Przykładowy zrzut ekranu – wprowadzanie danych o wydatkach operacyjnych:



Przykładowy zrzut ekranu – prezentacja automatycznie aktualizujących się wyników obliczeń:





Żywotność ekonomiczna powierzchni

Budynek	Powierzchnia	Żywotność techniczna	Żywotność ekonomiczna
Budynek biurowo-magazynowy	Powierzchnia biurowa	100 lat	35 lat
Budynek biurowo-magazynowy	Powierzchnia magazynowa	100 lat	35 lat

Macierze wynikowe (ujęcie roczne)

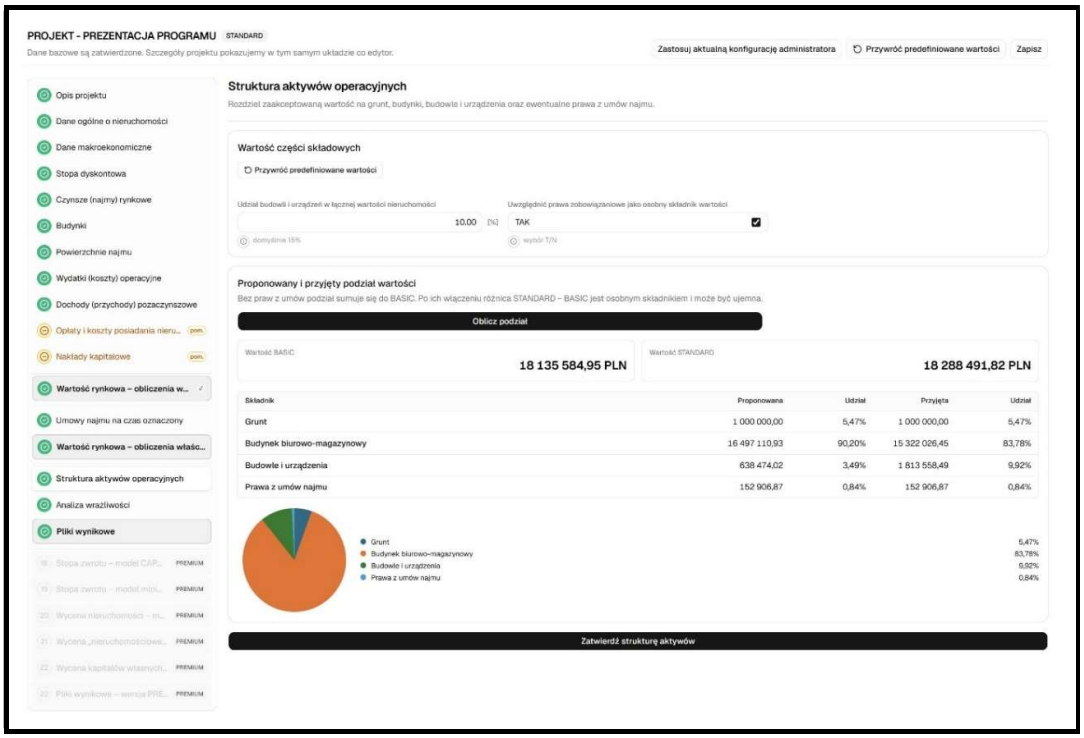
STANDARD · 1 przypadków

Pozycja	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Rynkowy poziom dochodu potencjalnego brutto (bez refaktur)	3 120 000	3 159 000	3 198 487	3 238 469	3 278 949	3 319 936	3 361 436	3 403 453	3 445 997	3 489 072	3 532 685	3 576 844	3 621 554	3 666 824	3 712 659
Rynkowy poziom dochodu efektywnego brutto (bez refaktur)	2 692 125	2 732 653	2 773 860	2 766 865	2 787 107	2 821 946	2 857 220	2 892 935	2 929 097	2 965 711	3 002 782	3 040 317	3 078 321	3 116 800	3 155 760
Dochody wynikające z umów na czas nieoznaczony (rynkowe)	2 142 000	2 168 775	2 195 885	2 628 287	2 787 107	2 821 946	2 857 220	2 892 935	2 929 097	2 965 711	3 002 782	3 040 317	3 078 321	3 116 800	3 155 760
Dochody wynikające z umów zawartych na czas oznaczony	550 125	563 878	577 975	138 578	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dochody (przychody) z refakturowania wydatków operacyjnych	160 000	164 000	168 100	158 332	162 290	166 348	170 506	174 769	179 138	183 617	188 207	192 912	197 735	202 678	207 745
Dochody (przychody) z źródeł pozaczynszowych	102 638	103 921	105 220	106 535	107 867	109 215	110 581	111 963	113 362	114 779	116 214	117 667	119 138	120 627	122 135
Wydatek operacyjny OPEX 1 – Podatek od nieruchomości	-400 000	-410 000	-420 250	-430 756	-441 525	-452 563	-463 877	-475 474	-487 361	-499 545	-512 034	-524 835	-537 956	-551 404	-565 190
Wydatek operacyjny OPEX 2 – Media	-806 486	-826 649	-847 315	-861 512	-883 050	-905 127	-927 755	-950 949	-974 722	-999 090	-1 024 068	-1 049 669	-1 075 911	-1 102 809	-1 130 379
Wydatek operacyjny OPEX 3 – Pozostałe wydatki operacyjne	-100 000	-102 500	-105 062	-107 689	-110 381	-113 141	-115 969	-118 869	-121 840	-124 886	-128 008	-131 209	-134 489	-137 851	-141 297
Opłaty i koszty posiadania nieruchomości	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Prowizje za wynajem	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Koszty zarządzania (Management Fee)	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Cykliczne nakłady Out-Fit	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Dochód operacyjny netto (NOI)	1 648 277	1 661 426	1 674 553	1 631 775	1 622 308	1 626 678	1 630 706	1 634 376	1 637 674	1 640 585	1 643 094	1 645 183	1 646 838	1 648 041	1 648 774
Jednorazowe nakłady Out-Fit	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Nakłady kapitałowe CAPEX	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Dochód ze sprzedaży nieruchomości gruntowej (RV)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dochód netto (Net Income)	1 648 277	1 661 426	1 674 553	1 631 775	1 622 308	1 626 678	1 630 706	1 634 376	1 637 674	1 640 585	1 643 094	1 645 183	1 646 838	1 648 041	1 648 774
Zdyskontowany dochód netto	1 579 306	1 460 466	1 350 466	1 207 705	1 101 247	1 013 044	931 703	856 700	787 553	723 813	665 067	610 932	561 055	515 108	472 789

Przykładowy zrzut ekranu – wyniki analizy wrażliwości wykonane w trybie STANDAROWYM:



Przykładowy zrzut ekranu – alokacja wartości rynkowej na poszczególne części składowe:



Koszt warsztatów:

600 zł od osoby (w tym 2 tokeny do wykorzystania w programie iCCS – DCF Real Estate Valuation)

Terminy warsztatów:

04.11.2026 r. godz. 09:00 – 15:00

02.12.2026 r. godz. 09:00 – 15:00 (minimalna liczebność grupy – 25 osób)

Piotr Cegielski