

## IV. Bieżąca analiza finansowa

### 4.1 Przychody i koszty w latach 2002 - 2005

#### 4.1.1 Przychody

Przychody otrzymywane są ze sprzedaży usług w postaci wynajmu pokoi hotelowych i lokali użytkowych przez cały rok.

Tabela IV.1 Przychody w latach 2002 - 2005

Rok	Ilość pokoi	Średnia cena	Wykorzystanie	Suma	Czynsze z lokali	Razem
2002	52 200	104 zł	41%	2 225 808	136 000	2 361 808
2003	52 200	109 zł	42%	2 389 716	95 898	2 485 614
2004	52 200	112 zł	37%	2 163 168	195 000	2 358 168
2005	52 200	112 zł	30%	1 753 920	242 000	1 995 920

#### 4.1.2 Koszty

Ewidencja kosztów omawianej nieruchomości przedstawia się w następującym układzie:

- koszty zarządu
- koszty materiałów - ogólne,
- koszty mediów (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda)
- koszty utrzymania czystości i wywozu nieczystości
- koszty konserwacji i remontów
- koszty amortyzacji
- koszty wynagrodzeń
- koszty usług obcych (pranie, telefony)
- koszty opłat publicznoprawnych ( podatek od nieruchomości)
- koszty reklamy
- pozostałe koszty

**Tabela IV.2. Koszty w latach 2002 - 2005**

<b>Lata</b>	<b>Energia</b>	<b>Podatek od nieruchomości</b>	<b>Remont</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>Płace, materiały eksploatacja</b>	<b>Razem</b>
2002	200 000	97 000	196 000	98 500	1 044 000	1 635 500
2003	189 000	105 000	180 000	85 000	1 202 000	1 761 000
2004	209 000	108 000	220 000	86 000	1 212 000	1 835 000
2005	180 000	127 000	25 000	50 000	1 146 930	1 528 930

**4.2 Przychody i koszty - specyfikacja poszczególnych pozycji i wartości łącznych**

**Tabela IV.3. Budżet operacyjny w latach 2002 - 2005**

Pozycja budżetu	Rok			
	2002	2003	2004	2005
Przychody ze sprzedaży pokoi	2 225 8089	2 389 716	2 163 168	1 753 920
Inne przychody	136 000	95 898	195 000	242 000
Przychody razem	2 361 808	2 485 614	2 358 168	1 995 922
Energia ciepła	119 000	122 000	126 100	130 000
Energia elektryczna	36 000	37 300	41 000	42 000
Woda	19 000	20 000	21 000	22 000
Usługi komunalne	22 000	23 000	24 500	25 000
Telekomunikacja	29 000	29 000	31 000	32 000
Sr. czystości, dezynsekcja	27 000	28 000	28 000	29 000
Remont, konserwacja,	180 000	150 000	250 000	75 000
Ubezpieczenie	14 000	14 000	13 000	12 000
Podatek od nieruchomości	104 000	112 000	120 000	128 000
Wynagrodzenie	600 000	630 000	670 000	700 000
Narzuty	120 000	126 000	134 000	140 000
Wyposażenie	104 000	100 000	67 000	0
Reklama	30 000	37 000	40 000	53 000
Amortyzacja	98 500	85 000	86 000	50 000
Pozostałe koszty	231 500	332 700	269 400	140 930
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>1 635 500</b>	<b>1 761 000</b>	<b>1 835 000</b>	<b>1 528 930</b>
<b>Dochód operacyjny</b>	<b>726 308</b>	<b>724 614</b>	<b>523 168</b>	<b>466 990</b>

Jak wynika z tabeli IV.3. nieruchomość w stanie istniejącym przynosi dochód. Przychody czerpie z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej z wynajmu pokoi i lokali użytkowych.

Wolne środki są lokowane na lokatach terminowych w banku.

Z powyższej tabeli można wyczytać, że przychody, a tym samym dochód w 2005 roku drastycznie się obniżył. Przyczyną tego stanu rzeczy jest pojawienie się konkurencji na rynku hotelarskim przedstawiającej do sprzedaży piękne nowoczesne wnętrza.. Przedmiotowa nieruchomość nie została doinwestowana w ostatnich latach i tego konsekwencje widać w dochodach.

Brak nakładów remontowo-inwestycyjnych w dalszym ciągu spowoduje, że tendencja ta

utrzyma się w kolejnych latach.

### **4.3. Wskaźnik rentowności gotówkowej**

Wskaźniki rentowności gotówkowej stosowane w ujęciu bieżącym oraz efektywnym są miarą wyników finansowych zarządzania, odnoszącą się do skumulowanych wyników rocznych, natomiast wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do początku danego roku.

W ten sposób powstaje wskaźnik bieżącej rentowności kapitałów łącznych.

#### **Dochód operacyjny netto/Wartość rynkowa nieruchomości**

$$466\ 990/3\ 891\ 583 = 0,12 = 12\%$$

Wskaźnik określa, że stopa zwrotu na kapitałach łącznych wynosi 12%.

### **4.4. Możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów**

Przeprowadzane prace remontowo-modernizacyjne, które będą prowadzone w latach 2006 - 2008 spowodują, że nieruchomość ta będzie generowała dochód poprzez zwiększony wynajem pokoi wówczas wykorzystanie bazy noclegowej może wzrosnąć od 10 do 15%. Podwyższą również wartość nieruchomości.

Z analizy preferencji klientów wynika, że zwiększona sprzedaż może nastąpić, gdy sanitariaty będą wyremontowane. Natomiast w celu obniżenia kosztów eksploatacji należy dokonać termomodernizacji nieruchomości poprzez docieplenie ścian stropodachu, piwnic, wymiany pozostałej stolarki okiennej. Inwestycja pozwoli na obniżenie kosztów zakupu energii cieplnej o 30%.

Budynek jest w dobrym stanie technicznym, częściowo docieplony - ściany szczytowe. Współczynnik przenikania ciepła „k” dla przegród zewnętrznych wynosi 1,16 W/m<sup>2</sup>\*K, po dokonaniu izolacji termicznej 14-centymetrową warstwą wyniesie 0,24, a 16-centymetrową 0,21 W/m<sup>2</sup>\*K.

### **4.5. Źródła finansowania**

Źródłem finansowania nieruchomości są wpłaty z wynajmu pokoi. Potencjalnym źródłem jest fundusz rezerwowy właściciela, który inwestując środki w obiekt, podniósłby jego wartość, jednocześnie zwiększając dochody.

### **4.6. Określenie wartości nieruchomości**

#### Metodyka szacowania nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości użytkowej uwarunkowana jest przyszłym

przeznaczeniem i wielkością generowanego przez nią dochodu. Mając na celu oszacowanie nieruchomości do transakcji kupna sprzedaży, do obliczeń przyjęto wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), przy założeniu najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości przez właściciela.

Według „Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego” wartość rynkową określa się, stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Przy podejściu porównawczym konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań określonych wcześniej przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na miejsce wycenianej nieruchomości, jeżeli byłyby one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Przy stosowaniu tego podejścia konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z dochodów z nieruchomości.

Dochód ten odnosi się do budynku i gruntu łącznie. Nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej, niż spodziewa się z niej uzyskać, natomiast właściciel nie sprzeda za mniejszą cenę niż równowartość dochodów w określonym czasie. Wpływy z wynajmu pokoi i powierzchni użytkowej w formie dochodu stanowiąc mogą podstawę jej wyceny w celu przeprowadzenia transakcji kupna sprzedaży.

Technika kapitalizacji prostej polega na zmianie jednorocznego dochodu w wartość dochodową przy użyciu stopy kapitalizacji

#### **4.6.1. Obliczenie wartości nieruchomości według podejścia dochodowego**

Określenie rynkowej wartości nieruchomości użytkowej podejściem dochodowym.

Obliczenie przeprowadzono w oparciu o wzór:

$$\text{Wdn} = \text{D netto} / r$$

$$\text{wobec tego } r = \text{D netto} / \text{Wdn}$$

gdzie:

**Wdn** - wartość dochodowa nieruchomości

**D netto** - dochód roczny netto z najmu

**r** - stopa kapitalizacji

$$r = r_s + R$$

**r<sub>s</sub>** - bazowa stopa kapitalizacji (wg danych z rynku nieruchomości, oprocentowania obligacji, lokat terminowych oraz kredytów bankowych)

$$r_s = 5,00\%$$

**R** - ryzyko inwestowania w nieruchomości

$$R = 7,00\%$$

**r** - stopa kapitalizacji

$$r = 12,00\%$$

### Dochód roczny brutto z nieruchomości.

Przy wycenie wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (hotel, lokale użytkowe) na podstawie przeglądów czynszów nieruchomości użytkowych przyjęto średnią stawkę czynszu wolnorynkowego z tytułu najmu:

- średnia cena 1 pokoju przeznaczonego na działalność hotelową 112,00 zł przy 70% pustostanach średniorocznie
- 1 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w hotelu 30,00 zł przy 10% pustostanach średniorocznie
- 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu gastronomicznego w hotelu 8,00 zł

### Przychód roczny

$$\text{DB1} = 112,00 \text{ zł/pokój/m-c} * 145 \text{ pokoi} * 12 \text{ m-cy} * (1-0,60) = \mathbf{1\ 753\ 920,00 \text{ zł}}$$

$$\text{DB2} = 30,00 \text{ zł/m}^2/\text{m-c} * 419,62 \text{ m}^2 * 12 \text{ m-cy} * (1-0,10) = \mathbf{135\ 956,88 \text{ zł}}$$

$$\text{DB3} = 8,00 \text{ zł m}^2/\text{m-c} * 1\ 108,00 \text{ m}^2 * 12 \text{ m-cy} = \mathbf{106\ 368,00 \text{ zł}}$$

$$\text{Przyjęto DB} = \mathbf{1\ 996\ 244,89 \text{ zł}}$$

### Przychód roczny minus koszty operacyjne

$$P = 1\ 996\ 244,89 \text{ zł.}$$

$$\text{KO} = 1\ 528\ 930,00 \text{ zł.}$$

$$\text{Przyjęto Do} = \mathbf{466\ 990 \text{ zł}}$$

### Obliczenie wartości dochodowej przedmiotowej nieruchomości

**WN = 466 990 / 0,12 = 3 891 583 zł, przyjęto: WN = 3 891 583 zł**

Przyjęto wartość rynkową prawa własności działek wraz z prawem własności położonego na nich budynku w wysokości:

**WN = 3 891 583 zł**

#### **4.7. Podsumowanie i wnioski**

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką za nieruchomość można uzyskać w warunkach normalnie funkcjonującego rynku. Obiekty hotelowe podlegają najbardziej zużyciu funkcjonalnemu. Użyte w nich materiały oraz rozwiązania funkcjonalne ulegają bardzo szybko starzeniu środowiskowemu. Klienci poszukują nowych przestrzennych pokoi i łazienek, a w restauracjach oczekują ciekawych, niebanalnych rozwiązań wystroju wnętrz, które nadają atmosferę tym miejscom. Przedmiotowa nieruchomość może służyć jako obiekt hotelowy średniej kategorii, poszukiwanej przez mniej zamożnych turystów.