

Fotoreportaż ze szkolenia w ośrodku „Olimp” Szklarska Poręba 13-15 listopada 2008



**„Wartość rynkowa nieruchomości wg KSWP nr1 Wartość Rynkowa
i Wartość Odtworzeniowa – przykłady wycen .”**

Podtytuł:

**„Wartość rynkowa dla sposobu optymalnego
lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości”**

13 listopada 2008 r (czwartek)

Zgodnie ze zwyczajami gościnnych Karkonoszy na początku nastąpiło przywitanie uczestników i rozpoczęcie szkolenia przez nieustrudzoną w pomysłach i perfekcyjną w dopinaniu spotkań szkoleniowo-towarzyskich **Marię Jaworską**. A uczestników była ilość niemała bowiem prawie 140, z miast wielkich, dużych, małych i z jeszcze mniejszych różnych zakątków Polski.



Pierwszym wykładowcą był **Mirosław Chumek (Słupsk)** prezentując „Praktyczne zastosowanie metody interpolacji i ekstrapolacji w wycenie nieruchomości, a przy tym w poszukiwaniu optymalnego lub najlepszego sposobu jej użytkowania”



Mirek nie ukrywał, że materia wykładu jest skomplikowana, ale na wszystko miał jakiś wzór.

Na ośłodę przedstawił obszary zastosowania zasad ekstrapolacji w poszukiwaniu wartości rynkowej dla optymalnego lub najlepszego sposobu wykorzystania nieruchomości:

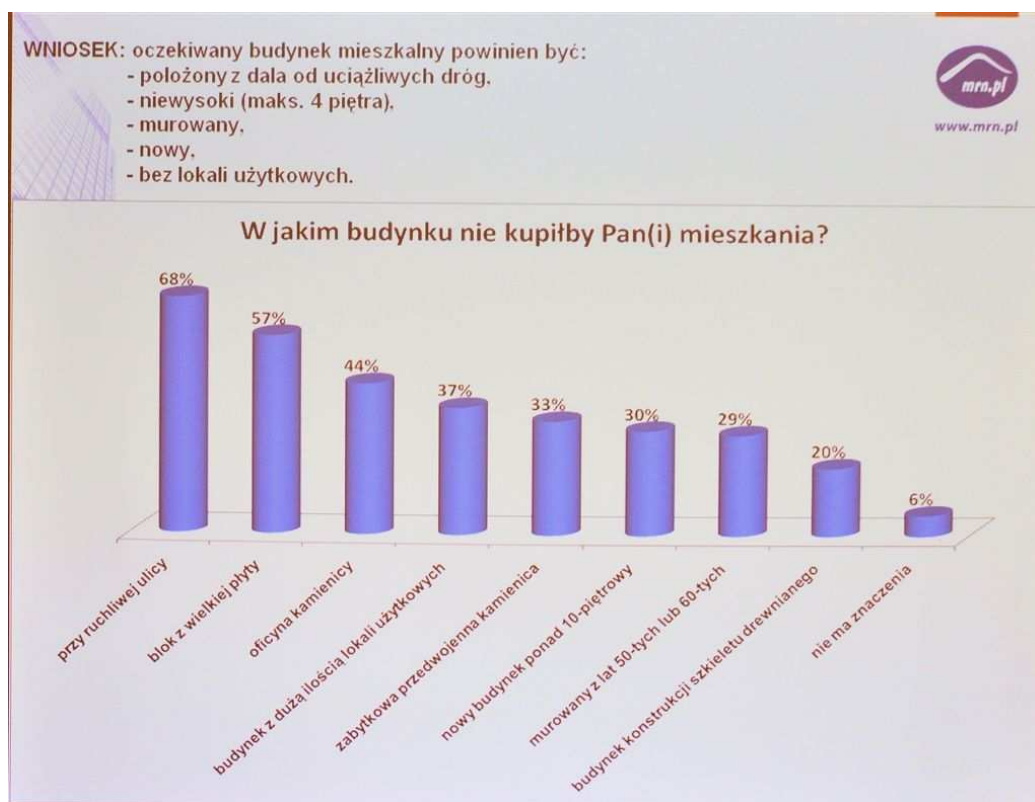
- doradztwo inwestycyjne,
- podziały geodezyjne nieruchomości gruntowych,
- wyceny nieruchomości metodą dyskontowania strumieni dochodów (założenie najlepszego standardu nieruchomości),
- określanie wartości przyszłej (ekstrapolacja trendu czasowego),
- prognozy rynkowe (ekstrapolacja trendów i zjawisk rynkowych).

Następny wykładowca przybył z królewskiego Krakowa - Krzysztof Bartuś: „Dynamika zmian wartości gruntów deweloperskich w korelacji z cenami mieszkań na przykładzie rynku krakowskiego”



Krzysztof wskazał na nie wszystkim znaną nową regułę:

Ceny gruntów deweloperskich są oferowane, kalkulowane, negocjowane i akceptowane między stronami transakcji nie w jednostkach powierzchni gruntu tylko mieszkania jako produktu deweloperskiego generującego dochód z inwestycji. Kalkulowany jest zatem udział ceny gruntu w wartości 1 m² PUM.



Bardzo dużo zainteresowanie wzbudziła prezentacja wyników świeżutkiej ankiety przeprowadzonej wśród 250 uczestników branżowych targów nieruchomości.

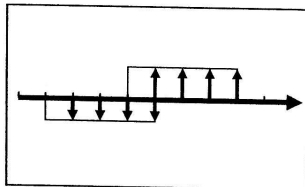
14 listopada 2008 r (piątek)

Rankiem w piątek **Piotr Cegielski z Wrocławia** potwierdził swoją wysoką markę wykładem „Analiza optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości gruntowej – przykład obliczeniowy”. Jako jedyny sprawnie przenosił uwagę słuchaczy z ekranu multimedialnego rzutnika na tablicę z odręcznymi notatkami i jednocześnie zmagał się z licznymi pytaniami dociekliwych uczestników szkolenia.



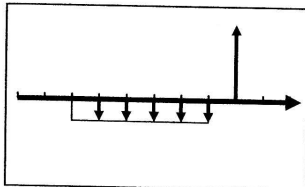
Przepływy pieniężne w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej:

$$NPV = \sum_{i=2}^5 \frac{0,25 \cdot 55.000.000}{(1+11,80\%)^i} \oplus \sum_{j=5}^8 \frac{0,25 \cdot 85.000.000}{(1+11,80\%)^j} \approx 3.970.000$$



Przepływy pieniężne w przypadku realizacji funkcji biurowej:

$$NPV = \sum_{i=3}^7 \frac{0,20 \cdot 49.500.000}{(1+11,80\%)^i} \oplus \frac{82.500.000}{(1+11,80\%)^8} \approx 5.100.000$$



Odpowiedź: BUDYNEK BIUROWY (!)

A było nad czym dywagować – w grę wchodziły miliony złotych. Sprytnie zastawione pułapki przez Piotra uważni słuchacze wyłapywali w samą porę.

Adam Polanowski (Warszawa) przeniósł słuchaczy na orbitę światową „Optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości na podstawie doświadczeń zagranicznych”.



Na nieoficjalnej giełdzie w kularach nie brakowało głosów, że dla takich wystąpień warto gnać po „polskich drogach” z nawet najdalszego zakątka kraju. Adam sprezentował m.in. swój dekalog czyli Algorytm postępowania:

1. Zapoznaj się dokładnie z nieruchomością i otoczeniem rynkowym. Oceń aktualne wykorzystanie. Czy można go wstępnie uznać za optymalne ?
2. Czy widzisz alternatywne sposoby wykorzystania? Jakiego? Na ile wydają się racjonalne i prawdopodobne?
3. Czy oprzesz się na optymalnym, czy też na najbardziej prawdopodobnym wykorzystaniu nieruchomości ? (ach, te polskie Standardy ...)
4. W przypadku kierunku na OSU, wyznacz warianty, które będziesz testował (testy wstępne + finansowe)
5. Czy wariantowe wykorzystanie jest zgodne z prawem, lub jeśli nie, to czy istnieje racjonalne prawdopodobieństwo, że można uzyskać prawny tytuł do takiego wykorzystania ?
6. Czy nieruchomość jest fizycznie odpowiednia dla proponowanych wariantów lub jeśli nie, to czy może być do nich zaadaptowana ?
7. Wykonaj analizę finansową, najlepiej zastosuj różne testy (np. IRR, NPV). Wybierz najbardziej produktywny sposób użytkowania (OSU)
8. Odpowiednio uzasadnij swój wybór. Zrób naprawdę porządny opis ! Nie żałuj tekstu, pamiętaj o wariantach odrzuconych
9. Określ WR dla OSU. Podaj w operacji, co rozumiesz pod pojęciem OSU oraz jak ma się OSU do wartości rynkowej
10. Uświadom Klientowi, jak dobrą robotę zrobiłeś i dlaczego należy Ci się porządne wynagrodzenie :-)

W nuanse szczególnego przypadku wprowadziła nas **Maja Bogdani z Krakowa** prezentacją „Wartość nieruchomości aktualna i optymalna – czyli rzeczoznawca majątkowy kolejny raz w roli doradcy inwestora”.



Dla nieruchomości na krakowskim Kazimierzu (pl. Wolnica) wnioski końcowe były zaskakujące:

- ▶ Wartość rynkowa nieruchomości na działce 50/3 wynosi:
- ▶ $10.578,43 \text{ zł/m}^2 \times 337 \text{ m}^2 = 3.565.000 \text{ zł}$
- ▶ Wartość rynkowa nieruchomości na działce 50/2 wynosi:
- ▶ $11.572,55 \text{ zł/m}^2 \times 656,9 \text{ m}^2 = 7.602.000 \text{ zł}$
- ▶ Łączna wartość nieruchomości położonych na dawnej działce 50/1 = 11.167.000 zł
- ▶ Wzrost wartości w okresie 2,5 lat (do 08.2008) - 232,64%
- ▶ Tak, ale Spodziewana sprzedaż pow. użytkowej nowo zbudowanej kamienicy
- ▶ $15.000,00 \text{ zł/m}^2 \times 603,33 \text{ m}^2 = 9.049.950 \text{ zł}$
- ▶ Szacowane przez inwestora nakłady budowlane (podpisane umowy)
- ▶ $603,33 \text{ m}^2 \times 4.750 \text{ zł/m}^2 \times 1,10 \text{ (koszty nieujęte)} = 3.152.400 \text{ zł}$
- ▶ Różnica pomiędzy ceną sprzedaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych w nowej kamienicy a nakładami budowlanymi stanowi całkiem pokaźny zysk inwestora.

Wszyscy uczestnicy kolejnych spotkań w Karkonoszach czekają na prezentację **Wojciecha Nurka (Gliwice)**. Tym razem też był w doskonałej formie w prowokacyjnym wystąpieniu: „Jak popaść w tarapaty pomijając optymalny sposób użytkowania nieruchomości”.



Wojtek odniósł się do sensacyjnego doniesienia prasowego dotyczącego tzw. sprawy 157 ha gruntów w Świerkłańcu k/ Katowic (badanej przez CBA), przedstawiając świetnie udokumentowaną analizę poziomu cen gruntów na tym rynku. Jego wnioski są niepopularne, ale niezmiernie ważne:

Przy przedstawionych cenach gruntów budowlanych na terenie Świerkłańca i okolic można przewidzieć, że nabywca nieruchomości będzie zabiegał o przekształcenie nabytych gruntów w tereny budowlane na takim obszarze, na którym będzie to możliwe. Autorzy MSW zauważyli, że motywacją do takich działań będą pieniądze, które potencjalnie można będzie „wycisnąć” z nabytej nieruchomości. W MSW* uznano, że takim właśnie tropem winien iść wyceniający. Oczywiście przedstawione informacje rynkowe są zbyt płytkie by sporządzić wycenę. Są jedynie sygnałem tego co na rynku się dzieje. Pokazują jednak, że proces wyceny nieruchomości, docierania do wartości rynkowej, do motywów uczestników rynku może być zajęciem frapującym i ciekawym. W żadnym razie nie należy utożsamiać mechanicznego obrabiania kilkunastu danych z procesem docierania do wartości. Na szczęście wycena nieruchomości nie jest w swej istocie zadaniem nudnym i mdłym. Jest to całkiem ciekawa gałąź wiedzy, którą stopniowo należy eksplorować i pogłębiać.*

* MSW – Międzynarodowe Standardy Wyceny.

Piotr Walczyk ze Świdnika koło Lublina w ostatniej chwili zmienił temat, jak twierdził na ciekawszy, i zamiast „Zastosowania definicji wartości rynkowej w wycenie nieruchomości komercyjnej położonej w Świdniku” wykorzystał bogaty zestaw narzędzi warsztatowych rzeczoznawcy majątkowego do przedstawienia „Krótkiej i pouczającej historii lubelskiego rynku deweloperskiego”.



Pomimo analizy lokalnego zdarzenia wnioski Piotra wzbudziły bardzo ożywioną dyskusję – wystarczy jeden rzut oka na poniższą tabelę by znaleźć tematy do licznych pytań:

Tabela nr 2. Kształtowanie się parametrów rynku mieszkaniowego w Lublinie w latach 2005-2008¹⁰

Okres analizy	gru-05	cze-06	gru-06	cze-07	gru-07	cze-08
Cena 1m ² gruntu	131,4 zł	145,3 zł	181,9 zł	230,7 zł	246,6 zł	339,0 zł
Cena 1PUM*	230 zł	226 zł	230 zł	590 zł	547 zł	379 zł
Udział gruntu w wartości projektu	9,0%	7,7%	6,8%	13,1%	10,7%	8,4%
Cena 1m ² lokalu dewelopery	2 550 zł	2 950 zł	3 400 zł	4 500 zł	5 100 zł	5 000 zł
Indeks cen deweloperów	100%	115,7%	133,3%	176,5%	200,0%	196,1%
Koszt budowy 1m ² lokalu	1 760 zł	1 770 zł	1 830 zł	2 060 zł	2 900 zł	3 400 zł
Koszty finansowania i marketingu	4%	4%	4%	1%	4%	8%
Cena - koszty	720 zł	1 109 zł	1 497 zł	2 419 zł	2 084 zł	1 328 zł
Zysk dewelopera	510 zł	885 zł	1 190 zł	1 575 zł	1 530 zł	1 000 zł
Stopa zysku kalkulowana	20%	30%	35%	35%	30%	20%
Stopa zysku uzyskiwana	19%	30%	37%	41%	30%	19%
Średnia cena 1PUM do akceptacji dewelopera	210 zł	224 zł	307 zł	644 zł	554 zł	328 zł
Cena 1 PUM max	312 zł	327 zł	417 zł	991 zł	710 zł	652 zł
Cena 1PUM min	116 zł	131 zł	213 zł	632 zł	230 zł	- 72 zł





Dopiero zaanonsowana przez Marylę - szefową szkolenia - kolacja uroczysta z tańcami na tej samej Sali przeniosła dyskusję w kuluary.

Najbardziej wytrwali tancerze zeszli z parkietu o 3.00 w nocy. Nic dziwnego – DJ grał doskonałą muzykę i do tańca i do słuchania, a na stołach napitków i zakąsek nie brakowało.

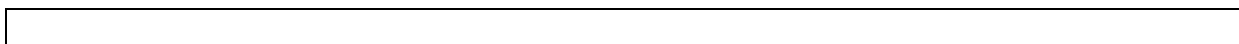
15 listopada 2008 r (piątek)

To zawsze jest trudny moment i dla słuchaczy i dla wykładowcy – poranek po imprezie.

Autor niniejszego fotoreportażu i wykładu: „Nowy interes w przemysłowym pałacu Grünfelda – czyli rzeczoznawca majątkowy na karuzeli optymalizacji” – **Lech Tarnawski (Jelenia Góra)**, zaproponował uczestnikom wystąpienie nieco lżejszego kalibru: nie było wyprawdzania wzorów, budowania skomplikowanych wykresów, wielokrotnych regresji, ekstrapolacji, interpolacji etc.



Była za to wycieczka po licznych galeriach handlowych w nowych i adaptowanych obiektach. Posłużyła ona do zbudowania argumentacji do wyceny niezwyklego obiektu z Kamiennej Góry (przemysłowego pałacu), ale dla nowego sposobu użytkowania. Wykład był oparty o niedawno wykonaną wycenę we współpracy z **Marią Jaworską**. Poza wyceną podejściem porównawczym z dwóch segmentów rynku nieruchomości: przemysłowych i usługowych (galerie) podjęta została również próba zdefiniowania potocznie używanych określeń:



Nowoczesne **centra handlowe** dzielą się na **cztery grupy generacyjne**:

I generacja to centra, w których największą część powierzchni zajmuje hipermarket lub supermarket, a galeria handlowa jedynie uzupełnia ofertę dominującego najemcy.

II generacja to centra, w których galeria handlowa zajmuje większą część powierzchni, rzadziej spotykane są tu hipermarkety, a częściej supermarkety.

III generacja to centra II generacji powiększone o część rozrywkową.

IV generacja to wielofunkcyjne centra handlowo-rozrywkowe, zwykle oferujące również inne powierzchnie komercyjne (hotelowe i biurowe).

Jak zawsze niebanalne wystąpienie miał **Alojzy Kiziniewicz (Warszawa)**: „Dylematy rzeczoznawcy z WRO – wartością rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania”. Temat brzmi bardzo niewinnie – ale żaden fotoreportaż nie odda magii prezentacji, bowiem Alek umiejętnie przemycił ogromny bagaż doświadczenia z rynku warszawskiego:

Rodzaj wartości / kosztu	Rodzaj rynku
Docelowa wartość obiektu	rynek nieruchomości
(-) koszt budowy	rynek budowlany
(-) koszt kredytowania	rynek finansowy
(-) koszt projektu, nadzoru, ekspertyz	rynek profesjonalistów
(-) spodziewany zysk inwestora	rynek inwestycyjny
= pozostałość (realna cena do zapłacenia)	weryfikacja rynkowej wartości



Cykl wykładów zamknął **Roman Pawlukowicz (Jelenia Góra)** „Dylematami w implementacji metody rynkowej wyceny nieruchomości dla optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania nieruchomości.”



Możliwość stosowania rynkowych sposobów wyceny nieruchomości dla optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania podstawowych rodzajów nieruchomości

Sposób wyceny			Rodzaj nieruchomości				
Podejście	Metoda	Technika	Gruntowa		Budynkowa	Lokalowa	
			Nie zabudowana	Zabudowana		Mieszkalna	Inna niż mieszkalna
Porównawcze	Porównywania parami		Tak	Nie	Nie	Nie	Nie
	Korygowania ceny średniej		Tak	Nie	Nie	Nie	Nie
Dochodowe	Inwestycyjna	Kapitalizacji prostej	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
		Dyskontowania strumieni dochodów	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
	Zysków	Kapitalizacji prostej	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
		Dyskontowania strumieni dochodów	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Mieszane	Pozostałościowa		Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
	Kosztów likwidacji		Nie	Tak	Tak	Nie	Nie
	Wskaźników szacunkowych gruntów		Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

Ogromne ożywienie wywołała autorska propozycja Romana możliwości stosowania sposobów wyceny dla optymalnego użytkowania nieruchomości (powyżej).



Zakończenie szkolenia to rozdanie stosownych zaświadczeń, uciski, uśmiechy....Zaświadczenia wręczali sami wykładowcy, główni aktorzy tego wydarzenia.



Zdjęcia i tekst Lech Tarnawski