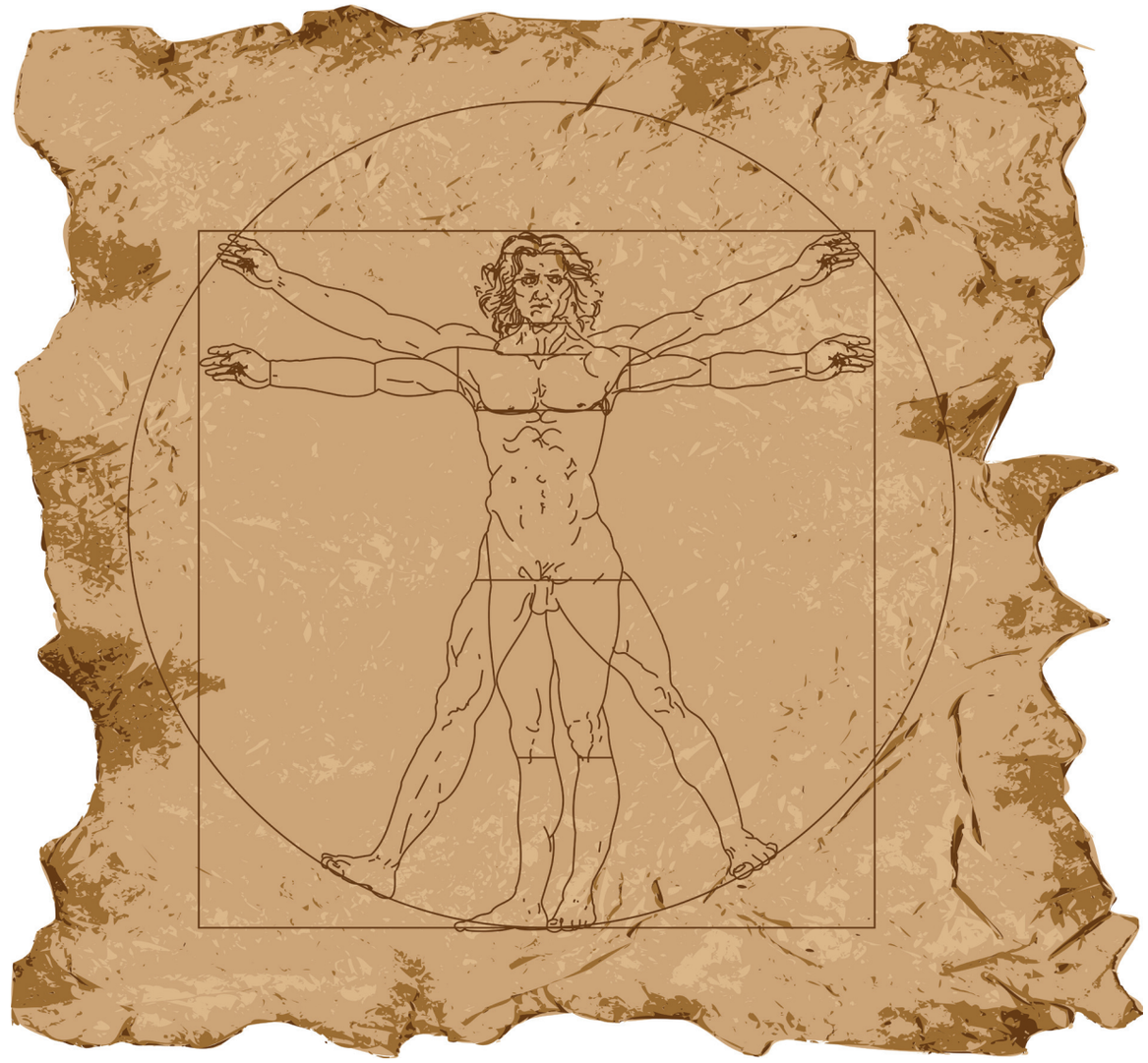
POLANOWSCY
DORADCY DS. NIERUCHOMOŚCI

Optymalny sposób użytkowania nieruchomości

na podstawie doświadczeń zagranicznych

Adam Polanowski *CCIM, CPM*

Szklarska Poręba, 14 listopada 2008 r.



Człowiek od zawsze dążył do doskonałości. Szukał kamienia filozoficznego. Przemierzał lądy i oceany w dążeniu do poznania świata i osiągnięcia bogactwa ...

Ktoś pierwszy szedł przed siebie
Ktoś pierwszy cel wyznaczył
Ktoś pierwszy w nas rozpoznał ...
Ktoś wrogów ? Ktoś przyjaciół ?
Ktoś pierwszy sławę wszelką i
włości swe miał za nic
A ktoś nie umiał zasnąć nim nie
wymyślił granic ...

Highest and Best Use

Koncepcja Highest and Best Use

- Optymalne wykorzystanie gruntu determinuje jego unikatowa charakterystyka (to, czym różni się grunt od innych)
- Ulepszenia mają pozytywny lub negatywny wpływ na wartość całej nieruchomości (grunt „pusty” vs. grunt zagospodarowany)
- Rolą rzeczoznawcy jest ustalenie, czy i jakie ulepszenia zapewnią najwyższą wartość gruntu i największą korzyść ekonomiczną dla inwestora (testy wstępne oraz obliczenia efektywności)

Highest & Best Use - co to oznacza ?

Highest

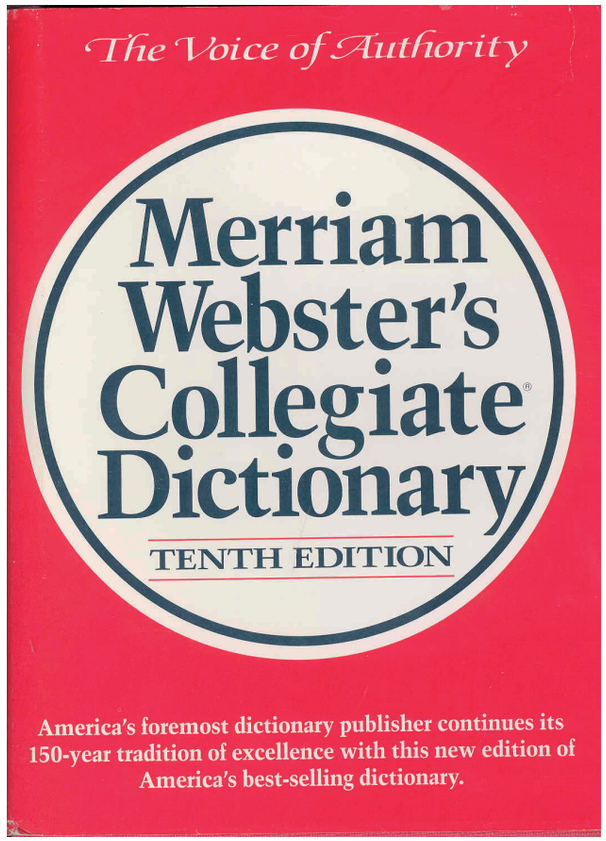
najwyższy,
najbardziej
korzystny,
na najwyższym
poziomie

Best

najlepszy,
najodpowiedniejszy,
najbardziej słuszny,
taki, jak tylko można,
dający najlepszy
użytek

Use

użytek, użycie,
zastosowanie,
wykorzystanie,
także: możność
używania,
używalność,
przydatność,
użyteczność



W koncepcji HBU zauważa się wręcz dążenie do perfekcji, poszukiwanie ideału korzystania z nieruchomości. Nie wystarczy, aby użytkowanie było dobre. Ono musi być NAJLEPSZE !

POLANOWSCY
DORADCY DS. NIERUCHOMOŚCI

Jak to się mówi po angielsku ...

- *„Second is not good enough anymore”*

To, co zajmuje drugie miejsce, nie jest już wystarczająco dobre

a nawet...

- *„Being good is not good enough”*

To, co jest dobre, nie jest wystarczająco dobre

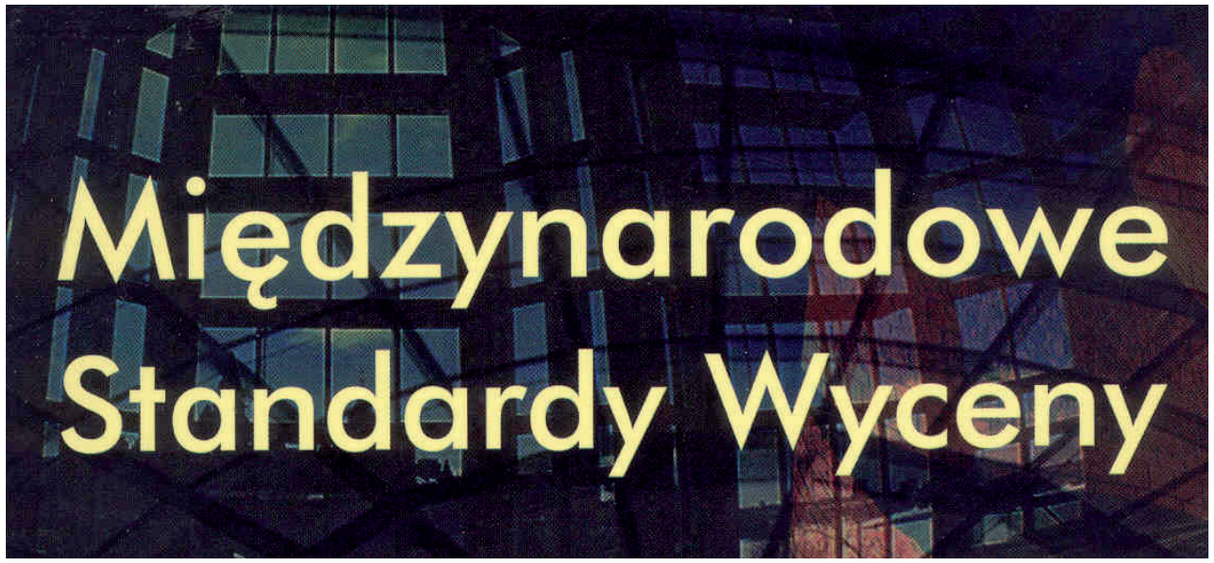
To trochę tak, jak w sporcie. Na podium jest tylko jedno pierwsze miejsce. Choć w piłce nożnej czasami bywa remis, to jednak rzadko zdarza się, aby jakieś zawody zwyciężyło dwóch zawodników.

A pamiętasz, jak wyznaczałeś ekstremum funkcji ?

Ujęcie HBU wg International Valuation Standards

- Pojęcie HBU jest fundamentalną i integralną częścią szacunku WR
- Podstawą określenia WR jest sposób, w jaki nieruchomość może być optymalnie wykorzystana
- IVS definiują HBU jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość składnika mienia
- HBU zależy od sił rynkowych

Jak się do tego ma rzeczoznawca?
Powiem o tym za chwilkę...



IVS, czyli nie ma zmiłuj

- Najpierw ustalasz co jest prawnie dopuszczalne i fizycznie możliwe. Może to wymagać uzasadnienia !
- Następnie przechodzisz do testów finansowych (wykonalność)
- Jeżeli istnieje kilka alternatyw potencjalnego HBU, analizujesz wszystkie alternatywy oraz przewidywane koszty i przychody
- Sposób wykorzystania dający najwyższą wartość i który przeszedł wcześniejsze testy - jest uznawany za HBU

(jest jednak pewne ale...)

Rozejrzyj się, spójrz na rynek

- Oceń, czy HBU jest najbardziej prawdopodobne i odpowiednio uzasadnione ?
- Pamiętaj, że HBU zależy od sił rynko (m in. popyt, podaż, parametry czasowe) !
- Aha, jeszcze jedno. Czasem pieniądze to nie wszystko, ale o tym może później

Zajrzyjmy teraz do Europy

OK, my też jesteśmy w Europie ;-)

European Valuation Standards i HBU

- Ogólnie EVS akceptują pogląd wyrażony w IVS, choć z przekąsem zauważają, że koncepcja HBU została wymyślona za oceanem :-)
- EVS podkreśla, że ten sposób użytkowania, który prowadzi do osiągnięcia najwyższej wartości, jest optymalnym sposobem użytkowania i dlatego wartość dla optymalnego sposobu użytkowania jest pojęciem analogicznym do wartości rynkowej

A po czym poznam, że to jest HBU?

Po wynikach ich poznacie...

- EVS wskazują expressis verbis na potrzebę ustalania i potwierdzania OSU w drodze analiz
- Co więcej, EVS wymagają, aby po wykazaniu na drodze rozważań analitycznych, że jeden lub więcej sposobów użytkowania jest możliwy, wnioski te zostały zweryfikowane za pomocą studium wykonalności (Feasibility Study)

To taki mały „prztyczek w nos” wobec polskiego Standardu, który wyraźnie zaniża poziom poprzestając na lakonicznym „uzasadnieniu” zamiast analizy wariantowej i studium wykonalności. Już za parę minut sam to dostrzeżesz ...

Wracamy do kraju

- Powinieneś ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości (nie musi on stanowić kontynuacji aktualnego sposobu użytkowania). Określenie „powinieneś” oznacza w istocie Twój obowiązek
- Zauważ: Standard daje Ci wybór, czy przy określaniu wartości rynkowej posłużysz się optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości czy też wybierzesz najbardziej prawdopodobny sposób użytkowania nieruchomości. Cokolwiek zrobisz, warto, abyś uzasadnił swój wybór

No dobrze, a co znaczy „ustalić”?

Ustalanie sposobu

Sami decydujemy, jak ułożymy tę układankę ...
Ważne, aby czynić to w sposób spójny i logiczny

- Standard nakłada powinność „ustalenia” sposobu... nie precyzując, co rozumieć pod tym określeniem. Zastosowanie ma więc interpretacja leksykalna, opierająca się na znaczeniu słowa w języku polskim
- Ustalić, to podejmować decyzję odnośnie czegoś, zdecydować się na coś, wyznaczyć, określić coś, rozstrzygnąć o czymś, stwierdzić coś na podstawie wyników badań, obserwacji, spekulacji myślowych itp.

Tylko nie zrób tego zbyt starannie ;-)

- Standard wyraźnie wskazuje [1.8], że dokonując wyboru sposobu użytkowania nie musisz – o zgrozo – uzasadniać go jakąkolwiek analizą wariantów sposobów użytkowania !!!
  Wystarczy, że ją uzasadnisz jakkolwiek, byleby uczynić zadość wymogowi z [1.7]

Zwolnienie od konieczności analitycznego uzasadniania wyboru jest w moim przekonaniu dość groźne i niestety prawdopodobnie będzie prowadzić do obniżania się poziomu wycen
Ps. Teraz już widzisz, czym różnimy się od Europy i reszty świata :-)

Na szczęście ...

- Standard **nie neguje potrzeby** analizy wariantowej, choć wskazuje że „analiza wariantów sposobów użytkowania nieruchomości stanowi przedmiot odrębnego opracowania”. Nie wiadomo jednak czemu takie opracowanie ma być **odrębne**, skoro w istocie stanowi podstawę wyceny ...

- Standard **zezwala Ci** – cóż za łaska Pańska - na to, abyś mimo wszystko dobrze wywiązał się z zadania i zamieścił w operacie analizę wariantów sposobów użytkowania, o ile wyrazi na to zgodę zamawiający :-)

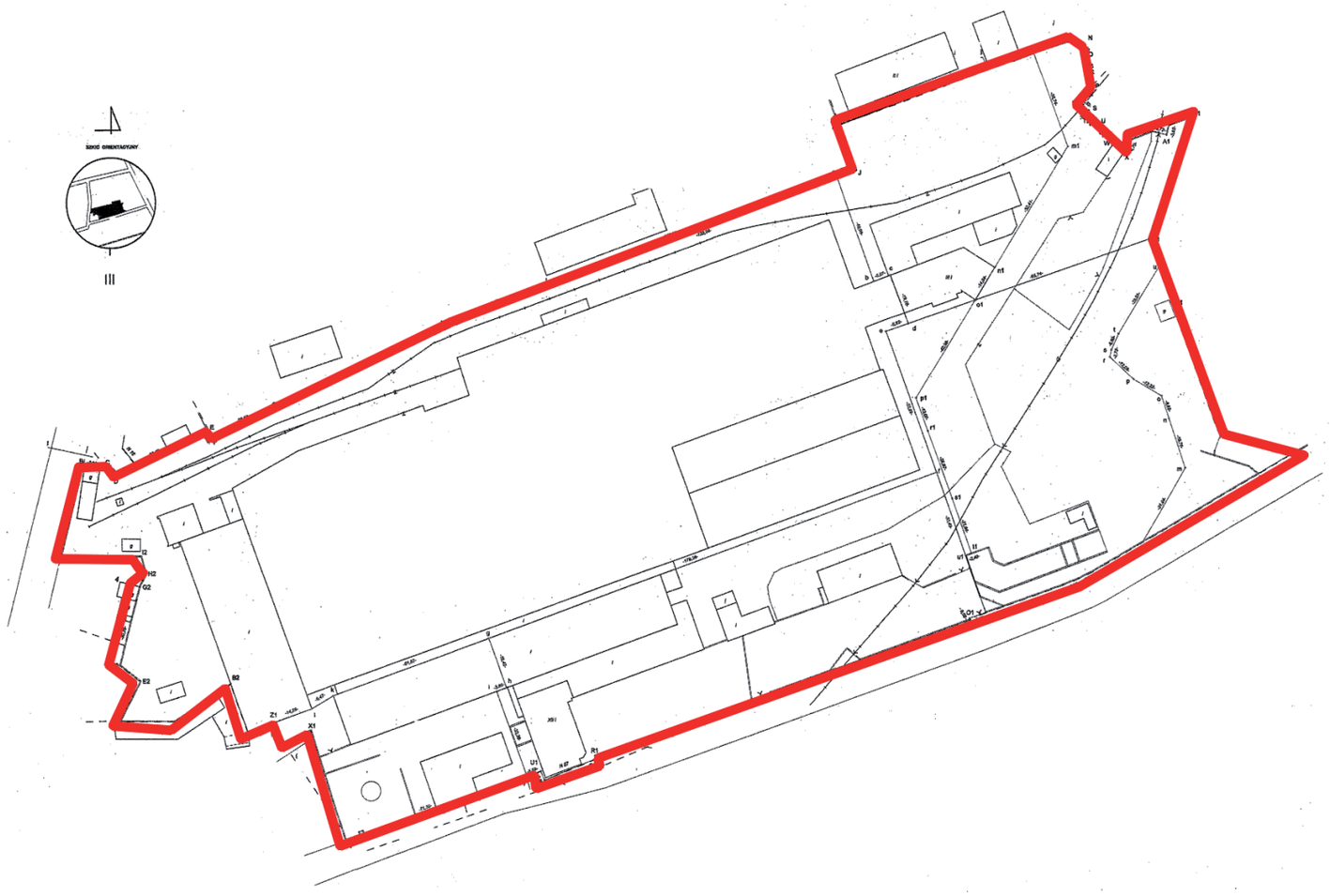
Tzw. rzeczy (prze)dziwne ?!

- Pojęcie opłacalności ekonomicznej oznacza w szczególności, że nieruchomość dla przyjętego do wyceny SU może przynosić dochód równy lub wyższy od sumy potrzebnej do pokrycia wydatków operacyjnych i zwrotu zaangażowanego kapitału [3.5.5]. Uwaga: Nie ma w ogóle mowy o stopie zwrotu, czasie itp. !!!
- OSU nieruchomości inny niż aktualny może być przyjęty tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego OSU. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych [3.5.6]. Gdyby tak było, to pewnie nie powstałaby IKEA :-)))

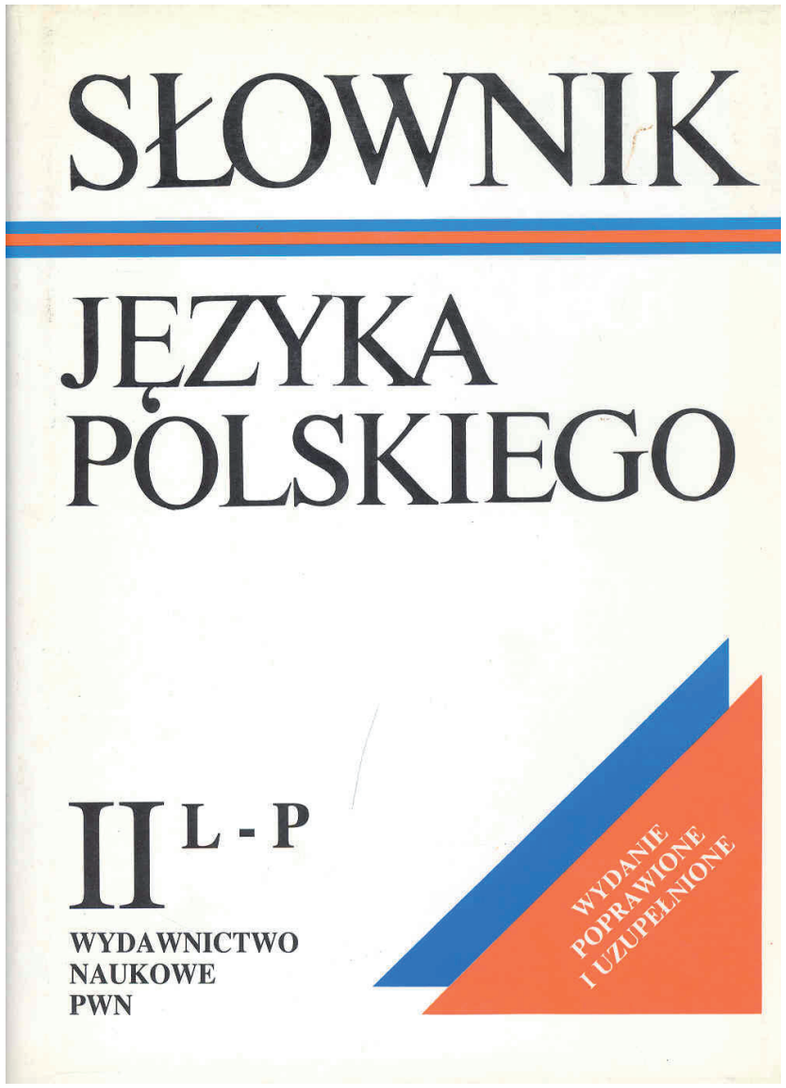
Pamiętaj !

Przyjmując do wyceny OSU inny niż aktualny masz:

- przedstawić w operacie **założenia** w szczególności, dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz
- **wymienić podstawowe warunki**, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania [3.5.8]



Styk EN - PL



Choć słowa Highest i Best nie przekładają się bezpośrednio na słowo optymalny, to jednak z racji ładunku semantycznego i konotacji w świecie osób zajmujących się rynkiem nieruchomości anglojęzyczne określenie *Highest and Best Use* może być traktowane jako odpowiednik polskiego określenia *Optymalny sposób użytkowania*

Spójrzmy, dlaczego tak jest i jakie są konsekwencje tego stanu rzeczy

Co tak naprawdę znaczy słowo optymalny ?

Oto co na ten temat mówi Słownik Języka Polskiego

optymalny «najlepszy, najkorzystniejszy, najbardziej sprzyjający»: Optymalny plon. Optymalne wyniki. Warunki optymalne. Temperatura optymalna. Optymalne wykorzystanie czegoś. ⟨łc.⟩

Taki, który został uznany jako najkorzystniejszy z możliwych do osiągnięcia w konkretnej sytuacji i w danych warunkach z punktu widzenia ustalonych kryteriów

Synonimy	Antonimy
Najlepszy, idealny, pierwszorzędny, najwyższej klasy, wzorcowy, modelowy, wymarzony, *a także w pewnym sensie:* odpowiedni, odpowiadający, właściwy, stosowny, należyty, słuszny, sprawiedliwy	Nieoptymalny, niezadowalający, gorszego wyboru, *a także w pewnym sensie:* zły, podrzędny, gorszej jakości, drugorzędny

Istnieją też słowa pochodne ...

Optymalizować

Definicja	Synonim	Antonim
Doprowadzać, przyczyniać się do uzyskania najkorzystniejszych, najlepszych z możliwych, najwyższych w skali wyników lub rozwiązań. Organizować coś tak, aby dawało najkorzystniejsze rezultaty w danych warunkach	poprawić, ulepszyć, polepszyć, udoskonalić, przeformułować, wprowadzić pożądane zmiany, przepracować, wydźwignąć, postawić na nogi, podnieść poziom, usprawnić, uregulować, zracjonalizować	Rozstroić, pogorszyć, utrudniać, a także w pewnym sensie: zaburzać, destabilizować, zakłócać. Ale także: zbytnio komplikować, przefajnować, przerysować, przeidealizować, odrealnić, przeintelektualizować

i optymalizacja ...

Optymalizacja

Definicja	Synonim	Antonim
Działanie polegające na znalezieniu lub wyznaczeniu rozwiązania najkorzystniejszego, najlepszego pod względem ustalonych kryteriów, przy czym rozwiązanie powinno mieścić się w zbiorze rozwiązań dopuszczalnych pod względem ustalonych kryteriów. Organizowanie, zarządzanie czymś w taki sposób, aby osiągnąć jak najlepsze wyniki. Często opierające się na matematycznym ustalaniu najkorzystniejszych rozwiązań w sytuacji, gdy zagadnienia są bardziej skomplikowane	Polepszanie, zmiana na lepsze, poprawa, pójście naprzód, równanie w górę, ulepszenie, usprawnienie, udoskonalenie, maksymalizacja, produktywizacja, funkcjonalizacja, racjonalizacja	Minimalizacja, przyoszczędzenie, zmiana na gorsze, regres, pogarszanie się, upadek, ubożenie, spadek, deprecjacja, deklasacja, stagnacja, a także w pewnym sensie: drenaż, drenowanie

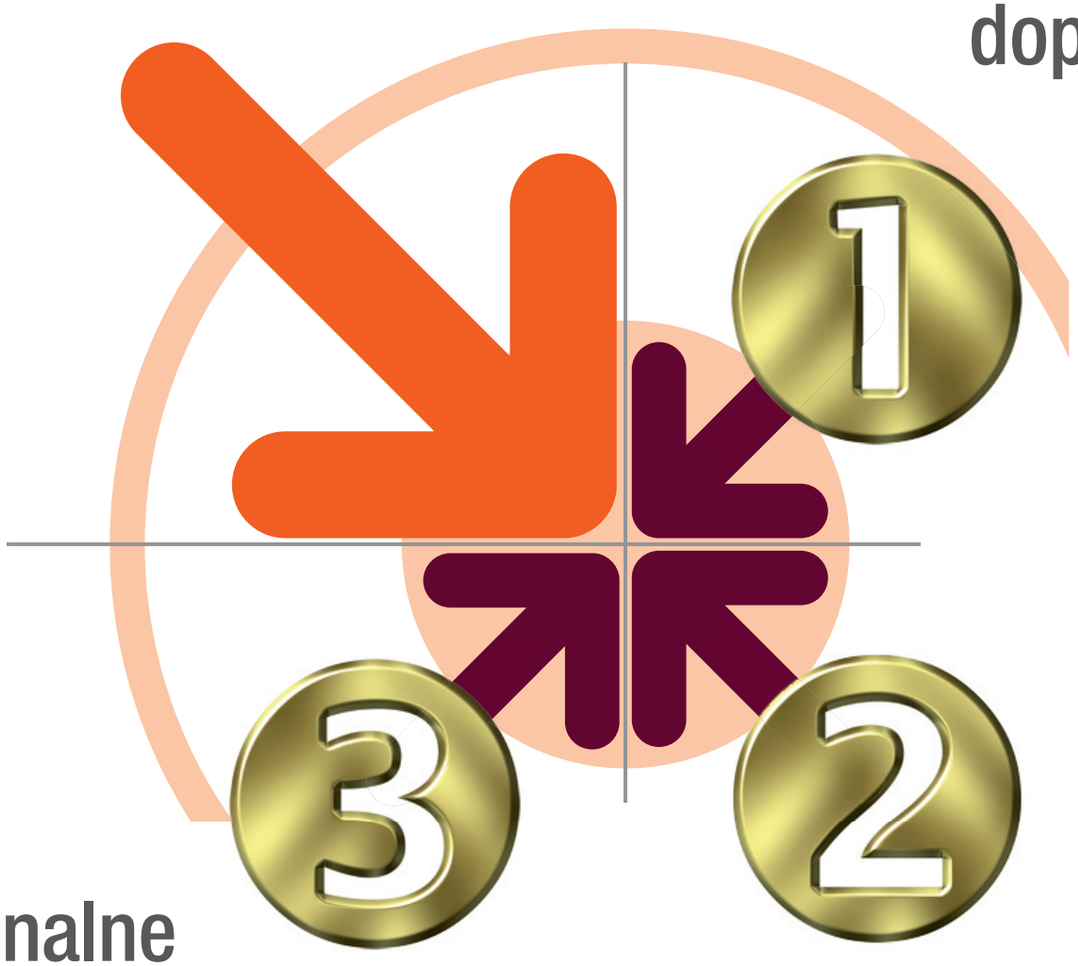
No dobra, ale jak się to robi ?

Wiem, że jako rzeczoznawcę już korci Cię, aby wziąć się do roboty i przejść do zagadnień praktycznych.

Dżin z lampy Alladyna mówił: „Twoje życzenie jest dla mnie rozkazem”.

A więc, jedziemy !

Testy OSU - etap pierwszy



Czy prawnie dopuszczalne ?

Czy fizycznie możliwe ?

Czy wykonalne finansowo ?

Testy OSU - etap drugi

- Jeśli więcej, niż jedno rozwiązanie jest prawnie dopuszczalne, fizycznie możliwe i wykonalne finansowo, to...
- ... które z rozwiązań jest NAJBARDZIEJ efektywne ekonomicznie ?

Uwaga: Coraz częściej w literaturze zachodniej pojawiają się opinie (np. uznana *Encyclopedia of Real Estate Terms*), wskazujące na znaczenie tzw. Non-Economic Highest & Best Use, czyli wyboru sposobu optymalnego sposobu użytkowania opartego także na kryteriach pozaekonomicznych.
W warunkach polskich, zwykle ograniczenia tego typu znajdują swój wyraz w planach miejscowych i uwarunkowaniach prawnych

Popatrzmy, jak to wygląda w praktyce

Wyceniasz działkę 3.000 m², na której można zrealizować budynek wielomieszkaniowy, biurowy lub przemysłowy 2.000 m².
Twoim zadaniem jest ustalenie OSU. Wykonasz więc za chwilę trzy testy.

Test pierwszy: zysk inwestora

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m²	2 000 m²	2 000 m²
Koszt budowy 1 m²	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m²	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Czego Ci potrzeba ?

- Ogólnie rzecz ujmując, musisz wiedzieć, co można zrealizować na działce. Zwykle będziesz potrzebował co najmniej dwóch wariantów, abyś miał jakąś możliwość wyboru. Będziesz także musiał mieć ogólną orientację na temat cen nieruchomości i kosztów wykonawczych (ale przecież masz taką orientację!)

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Ceny gruntów

- Nie musisz na tym etapie podstawiać ceny określonej w jakimś konkretnym podejściu, np. porównawczym. Wystarczy, jeśli przyjęta wartość odwzorowuje racjonalnie pewien poziom cen w danym rejonie. Możesz posłużyć się średnią arytmetyczną, medianą zbioru, albo też po prostu podać typowy poziom cen

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Powierzchnie użytkowe

- Maksymalne powierzchnie użytkowe mogą się różnić w zależności od tego, jaki wariant zabudowy przyjmiesz. Być może skontaktujesz się z architektem, który określi tzw. chłonność terenu (ile danego rodzaju zabudowy możesz „wcisnąć” na danym terenie). Możesz próbować określić chłonność sam :-)

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Koszty budowy

- Bierzesz katalog np. Sekocenbudu, Orgbudu czy innego Bistypu, szukasz podobnego budynku i masz koszty budowy 1 m kw. budynku. Ale pamiętaj: musisz jeszcze pododawać koszty projektu, nadzoru, przyłączy itp. tak, aby otrzymać pełny koszt budowy

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Wartość rynkowa zrealizowanego projektu

- Przeważnie posłużysz się typowym poziomem cen powierzchni użytkowych podobnie, jak z cenami gruntów. Ale możesz także posłużyć się typowym poziomem czynszów i stopami kapitalizacji. Tak czy owak dojdziesz do typowej wartości, odwzorowującej pewien poziom cenowy na danym rynku

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Zysk inwestora

- Jest to różnica między wartością zrealizowanej inwestycji i kosztami jej realizacji (to jest sumą kosztów budowy i założonej wartości gruntu). Patrzysz, który wariant zapewnia inwestorowi największy zysk i wyrażasz zysk procentowo w postaci stopy zwrotu z inwestycji

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

Teraz przeprowadzisz drugi test finansowy ...

Będzie to test:

- Wewnętrznej stopy zwrotu (IRR)
- Wartości bieżącej netto (NPV)

To naprawdę proste !

Powtórzymy sobie dla wygody tabelkę z poprzedniej strony ...

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Cena działki (zakładana)	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Powierzchnia użytkowa	2 000 m^2	2 000 m^2	2 000 m^2
Koszt budowy 1 m^2	3 360 zł	2 700 zł	980 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość rynkowa 1 m^2	4 200 zł	3 600 zł	1 300 zł
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%

... a następnie zrobimy test IRR i NPV:

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Inwestycja (działka + budowa)	-7 220 000 zł	-5 900 000 zł	-2 460 000 zł
Przychód ze sprzedaży	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
IRR (zakładana inwestorska)	15%	15%	15%
NPV	73 346 zł	313 800 zł	-173 157 zł

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Inwestycja (działka + budowa)	-7 220 000 zł	-5 900 000 zł	-2 460 000 zł
Przychód ze sprzedaży	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
IRR (zakładana inwestorska)	15%	15%	15%
NPV	73 346 zł	313 800 zł	-173 157 zł

- Bierzesz typową stopę zwrotu oczekiwaną przez inwestorów na danym rynku, dyskontujesz przy tej stopie dochody ze sprzedaży inwestycji (lub przepływy czynszowe i wartość rezydualną, jeśli robisz coś bardziej ambitnego), odejmujesz wartość inwestycji początkowej i masz już NPV

- Porównujesz NPV-y dla poszczególnych wariantów i wybierasz ten, gdzie **NPV jest najwyższy.** Z reguły (choć nie zawsze) będzie to ten wariant, który zapewniał wyższą stopę zwrotu
- Jeśli – nie daj Boże – wyjdzie ci ujemne NPV, to uciekaj od tego wariantu jak od zarazy !!! Oznaczałoby to, że inwestor musiałby kupić działkę poniżej cen rynkowych, a to raczej mało prawdopodobne :-)

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Inwestycja (działka + budowa)	-7 220 000 zł	-5 900 000 zł	-2 460 000 zł
Przychód ze sprzedaży	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
IRR (zakładana inwestorska)	15%	15%	15%
NPV	73 346 zł	313 800 zł	-173 157 zł

Przetestujemy jeszcze wartość pozostałościową gruntu (test trzeci):

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Wartość rynkowa zabudowana	8 400 000 zł	7 200 000 zł	2 600 000 zł
Łączny koszt budowy	6 720 000 zł	5 400 000 zł	1 960 000 zł
Wartość pozostałośc. gruntu	1 680 000 zł	1 800 000 zł	640 000 zł

Określona dla potrzeb testów wartość rynkowa zrealizowanej inwestycji obejmuje zarówno wartość naniesień, jak i gruntu. Musisz odjąć od niej łączny koszt budowy, aby otrzymać wartość pozostałościową gruntu.

- Z zasady wybierasz ten wariant, który daje najwyższą wartość pozostałościową gruntu !

Podsumujmy teraz nasze testy OSU:

	Mieszkaniowy	Biurowy	Przemysłowy
Zysk inwestora	1 180 000 zł	1 300 000 zł	140 000 zł
Zysk inwestora proc.	16%	22%	6%
NPV @ IRR = 15%	73 346 zł	313 800 zł	-173 157 zł
Wartość pozostałośc. gruntu	1 680 000 zł	1 800 000 zł	640 000 zł

- Jak widać, budynek biurowy Rulez !
- (Nieco, ale tylko nieco) gorsze parametry ma budynek wielomieszkaniowy
- Budynek przemysłowy wypada zdecydowanie najgorzej ! (Ludwiku Dornie i psie Sabo, nie idźcie tą drogą :-)))

Pozostawić budynek czy go wyburzyć ?

Wyceniasz działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym.
Plan zagospodarowania przewiduje zabudowę komercyjną, choć dopuszcza także dotychczasowy sposób korzystania. Chcesz ustalić OSU.

Testujesz obie alternatywy, to jest:

- Zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej
- Wyburzenie domu, uporządkowanie terenu i sprzedaż pod zabudowę komercyjną

Jak to można zrobić? Proszę bardzo !

- Wyceniasz działkę z domem w zwykły sposób (porównawczo)
- Wyceniasz działkę jako pustą (porównujesz z gruntami pod komercję). Szacujesz koszty rozbiórki. Odejmujesz koszty od ceny, za którą mógłbyś sprzedać „czystą” działkę jako komercyjną

Tok myślenia	Wartości i koszty
Wartość „porównawcza” domu z działką	500 000 zł
Wartość „porównawcza” działki pod komercję	625 000 zł
Koszty rozbiórki i uporządkowania terenu	75 000 zł
Wartość działki pod komercję po kosztach	550 000 zł

- Ponieważ 550 000 zł > 500 000 zł, tak więc test OSU wskazuje na celowość wyburzenia domu i zagospodarowania działki pod komercję
- Oczywiście można teraz zbadać, jaki rodzaj zabudowy komercyjnej będzie optymalny (zaraz to zbadamy :-).

Usługi czy handel ?

Na działce z poprzedniego przykładu można zbudować niewielki budynek biurowo-usługowy lub pawilon handlowy. Testujesz obie alternatywy.

Tym razem pomocniczo wykorzystasz podejście dochodowe, technikę kapitalizacji prostej.

Będziesz więc musiał zebrać dane o:

- Typowych czynszach, kosztach operacyjnych i pustostanach
- Stopach kapitalizacji dla poszczególnych alternatyw
- Kosztach robót budowlanych

Wyniki testu przedstawiają się następująco:

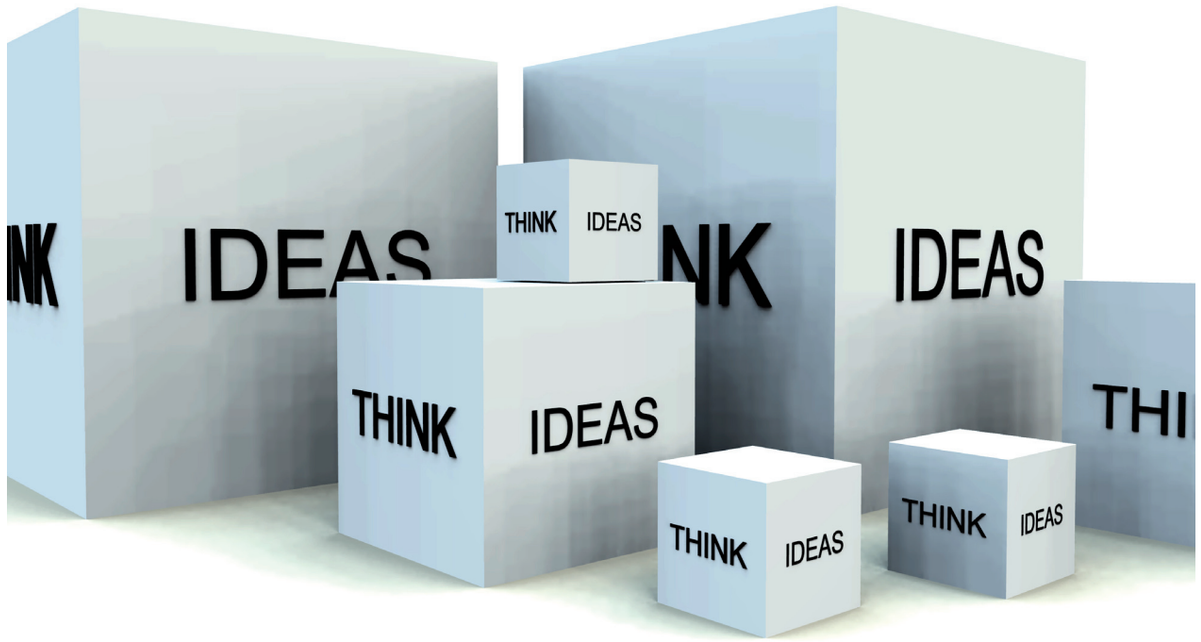
	Usługi	Handel
Powierzchnia budynku	510 m^2	380 m^2
Czynsz za 1 m kw./mies.	30 zł/m^2	35 zł/m^2
Koszty niepokryte, pustostany itp.	10%	8%
Szacowany DON	165 240 zł	146 832 zł
Stopa kapitalizacji	10%	9%
Szacowana wartość po zabudowie	1 652 400 zł	1 631 467 zł
Koszt budowy 1 m kw.	2 700 zł	2 100 zł
Koszt budowy całości	1 377 000 zł	798 000 zł
Wartość pozostałościowa gruntu	275 400 zł	833 467 zł

- **Sklep** wymaga mniejszego kapitału i daje większą wartość pozostałościową gruntu (optimum)

Apetyt rośnie w miarę jedzenia !

- Być może będziesz chciał dokonywać bardziej szczegółowych analiz dla celów testów OSU.
- Bądź kreatywny, rozwijaj myśli i idee. Nie poprzestawaj na małym, skoro możesz osiągnąć więcej.

Pamiętaj, że z punktu widzenia standardów międzynarodowych IVS i EVS analizy opłacalności, studia wykonalności to nic nadzwyczajnego, choć - niestety - ojcowie polskiego Standardu wyraźnie się od tego dystansują ...



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? Jakie? Na ile wydają się racjonalne i prawdopodobne?

3. Czy oprzesz się na optymalnym, czy też na najbardziej prawdopodobnym wykorzystaniu nieruchomości ? (ach, te polskie Standardy ...)

(Oczywiście namawiam na OSU :-)

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 ?

Rób notatki !

Pamiętaj, opieraj się raczej na dających się zweryfikować faktach, a nie na własnych subiektywnych ocenach.

Rzeczoznawca to nie wróżbita czy szaman !

	Przewidywanie	Prognoza
Definicja	Snucie przypuszczeń głównie na podstawie osobistych zapatrywań, zakładanie rozwoju sytuacji	Przepowiadanie przyszłych zdarzeń oparte na racjonalnych przesłankach i stanowiące często wytyczną dalszego postępowania
Przesłanki	Doświadczenie życiowe, intuicja, pogląd	Badania, fakty, zdarzenia, zjawiska
Charakter	Subiektywny	Obiektywny

... dlatego zaraz wrócimy do konkretów :-)

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 operacie, co rozumiesz pod pojęciem OSU oraz jak ma się OSU do wartości rynkowej

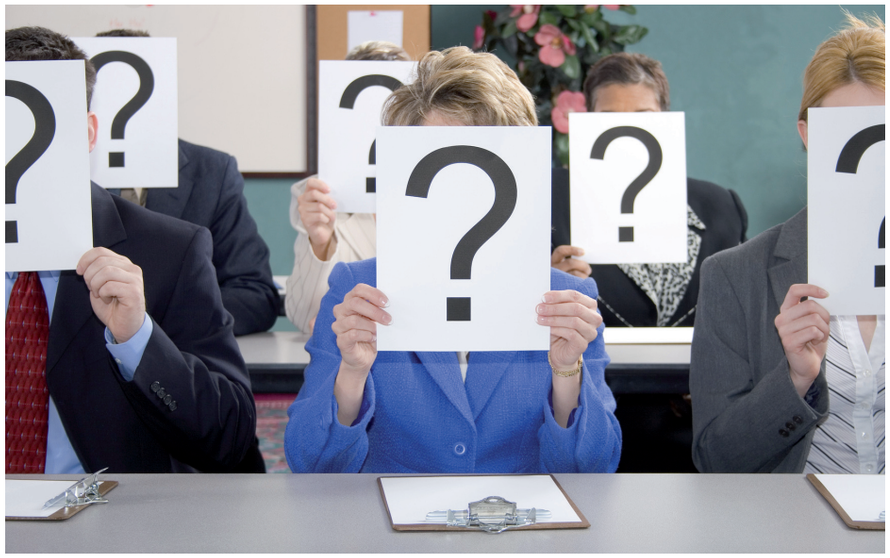
No, a teraz jeszcze ...

10 Uświadom Klientowi, jak dobrą robotę zrobiłeś i dlaczego należy Ci się porządne wynagrodzenie :-)

Zadowolony klient

Dobrze wykonana praca

Kolejne zlecenia



Dziękuję za uwagę ...

... i zapraszam do pytań :-)

Grupa
Polanowscy Nieruchomości

WSGN
WYŻSZA SZKOŁA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI