

SZACOWANIE I OPTYMALIZACJA ZABYTKÓW I ZBYTKÓW* PRZEMYSŁOWYCH

Przykładowe opracowania



Ekspektatywa Warszawskiej Gazowni

autor referatu: A. Kiziniewicz MRICS DRN

** wg. „Słownika dawnej polszczyzny” zbytek to ostatek, pozostałość, resztką;
np. Ostało ich wiele, iżże pożegnał Pan ludu swemu, a toć są zbytkowie, jeż
widzisz („Biblia Królowej Zofii” z roku 1455).*

Ostało się w tem ogrodzie zbytku panu synowcowi dwa pręty

(„Zapiski i rotty polskie” z XV i XVI w. z ksiąg sądowych Ziemi Warszawskiej);

Rys historyczny

Rewolucja przemysłowa sprawiła, że pomimo jej eksplodującego tempa rozwoju dosyć uważnie przygotowywano się do realizacji obiektów fabrycznych, które miały służyć wielu pokoleniom. Powstawały wówczas finezyjne projekty architektoniczne dyktujące jednocześnie stosowanie długotrwałych technologii i konstrukcji, szczególnie murowanej z estetyczną cegłą klinkierową oraz różnymi również trwałymi detalami, m.in. żeliwami ozdobnymi. Używano również drewna, odpowiednio impregnowanego, które oprócz elementów konstrukcyjnych, spełniało rozmaite funkcje użytkowe (np. blaty warsztatowe, kostka dla transportu konnego, itp.).

Następna rewolucja – proletariacka, eksplodująca ok. 100 lat temu sprawiła, że wypędzono panujących i fabrykantów z ich pałaców i kamienic, które potem zamieniano na urzędy, szkoły i inne obiekty użyteczności publicznej. Znienawidzone stare fabryki jako miejsca wyzysku, z systemem 3-zmianowym (praca za przysłowiowy gar ziemniaków z okrasą), powoli ustępowały „modernym”, byle jakim żelbetom z „kapiącym” betonem i szybko rdzewiejącym uzbrojeniem. Napływający proletariat ze wsi lokowano w okolicznych osiedlach o analogicznej konstrukcji lub z niby lepszej zespolonej płyty, ochlapanej piaskowo – cementową zaprawą. Zmianom ustrojowym towarzyszyły nowe koncepcje zagospodarowania, burzono to o stare burżuazyjne i wprowadzono nowy styl socrealistyczny. Trendy radzieckich projektantów i konstruktorów zainicjowane w latach 30-tych XX w. dotarły do nas ok. 20 lat później, wraz z odbudową Polski Ludowej.

Ten okres rozwoju miał być takim jakby cudownym wyczynem, „niebiańskim” zrównaniem obywateli. Mijały kolejne dziesięciolecia, a te ocalałe i „cierpliwe” stare ceglane fabryczne obiekty, początkowo jakby przyćmione potężnymi żelbetami, zaczęły się odradzać. Wystarczył dobry „prysznic” na elewacjach, połączony z odpowiednim piaskowaniem likwidującym stare zadymione naloty, aby świeżość cegły połączona z odnowionymi oknami odkryła piękno proporcjonalnych, eleganckich form i brył. Wrażliwsza część społeczeństwa,

artyści i architekci zaczęli się interesować takimi obiektami lokując swoje studia, galerie i pracownie w niekoniernie już odrestaurowanych obiektach. Zaczęła się taka jakby nowa architektoniczna faza; romantyczny renesans postindustrialnej architektury, który odkrywał przed społeczeństwem uroki ambitnych i finezyjnych dawnych konstrukcji.

Do tego musieli się też zmienić ludzie, zrzucali z siebie „płaszcz towarzyszy”, zrywali czerwone symbole (włącznie z „krawatami”, ale z tymi było trudniej, bo zaciskały się i przyduszały, razem z niefortunnym CV). Szła też moda z zachodu, który ominęła nawałnica komuny, wskazująca nowe trendy alternatywnych funkcji dla starych obiektów przemysłowych, powstała droga ewolucji, a nie rewolucji. Na szczęście nasi „konserwatywni” konserwatorzy zaczęli naciskać właścicieli nieruchomości na stopowanie wymiany starych ceglanych obiektów przemysłowych na nowe betonowe lub „blaszane moderne”. Deweloperzy dostający „gęziej skórki” na hasło – „zabytek wpisany do rejestru”, wkrótce przekonali się, że te romantyczne ludzkie reakcje na stare obiekty po – przemysłowe dają im wyjątkowo korzystne rezultaty finansowe (np. Manufaktura w Łodzi z czynszem ok. 40 Euro/m²).

I tak oto w XXI w. doszliśmy jednocześnie do kulminacji alternatywy sprawnego systemu „zamknięcia” zakładu przemysłowego w jednej blaszanej bryle, tanio i szybko. Z ekonomicznego punktu widzenia taka realizacja to sukces jaki może dać również komercyjna „dojna krowa” (DCF), przeznaczona później (po okresie prognozy – wyeksploatowaniu i dekapitalizacji) do „złomowej rzeźni” (pozostałość - wartość rezydualna).

Aspekt estetyczny stał się nieważny, harmonia z otoczeniem, a tym bardziej z naturą nieistotna. W rezultacie powstają kolejne szpetne „blaszaki” bez ambicji nie tylko architektonicznej, ale i rynkowego konkutowania, a być może tylko z puszkami do konserw. Z tym, że te ostatnie są jakby bardziej estetyczne ergonomiczne, dopasowane do człowieka; obłe, okrągłe, często nawet z atrakcyjnym rąbkiem. Paradoksalnie te puszki są jednorazowe, a „blaszane gnioty” konstrukcyjne, w których przyszło ludziom teraz pracować, mają funkcjonować minimum kilkadziesiąt lat! Do tego „moderne” krajobrazu

„nafaszerowanego blaszakami” niestety dopasowały się niektóre centra handlowe, szczególnie te na obrzeżach miast.

Gdzie podzieli się architekci i urbaniści narzekający kiedyś na komunę „obcinająca im skrzydła”? Czyżby dzisiejszy kapitalizm nakazywał im aż tak proste „cięcie blachy”?

A może warto jednak jeszcze dodatkowo, nawet na te kilkadziesiąt lat przewidywanego funkcjonowania obiektów „wycinać” atrakcyjne wieżyczki, ozdobne blacharskie obróbki, a nawet energetyzujące smoki zamiast rynien. Przecież nawet jak cukiernik szykuje tylko jednorazową, wymyślną dekorację tortową dba jednocześnie o efekty wizualne. A te jego atrapy eksponowane na wystawach, tylko przez rok, są tak szykownie przygotowywane, w trosce o klienta i o własny image, a nie mówiąc już o ambicjach samego twórcy.

Najwyższy czas, aby się otrząsnąć z tych „blaszanych gniotów” i wrócić do naszych romantycznych post – industrialnych obiektów. Dookoła można też zaobserwować taką stylizowaną jakby „neo – post – industrialną” architekturę, lokującą siedziby firm oraz handel z usługami w nowych obiektach, nawiązujących do tych bezkonkurencyjnych „staruszków”.

Proces gentryfikacji w obszarach zabytkowych i nie tylko...

Lata 60-te zdynamizowały procesy rozwoju społecznego na całym świecie, zwłaszcza w większych miastach. Zmiany ludzkich zachowań wymagały nowych określeń lub przededefiniowania tych, które przedtem miały inne znaczenie. I tak np. tradycyjne angielskie słowo „gentry” (oznaczające szlachectwo), pochodzące od podmiotu „gentelman” (człowiek honorowy, szlachetnie urodzony), nabrało nowego znaczenia.

W kontekście urbanizacyjnym określenie „gentryfikacja” zaczęto wówczas stosować również w odniesieniu do terenów poprzemysłowych, w których następował proces odwrotny do tego z XIX w., związanego z zaludnianiem obrzeży fabryk klasą robotniczą, pochodzącą najczęściej z okolicznych wiosek.

Analogicznym zmianom podlegało również ówczesne zróżnicowanie płci, wraz z postępującym równouprawnieniem pracujących kobiet. Wprowadzony został nowy podział mianowany jako „gender” (słowo pochodzące od łacińskiego „genus” i greckiego „gen”), który podobnie jak przymiotnik wprowadził zróżnicowanie „ludzkich rodzajów” w wersji męskiej, żeńskiej i nijakiej.

Następna fala nierejestrowana przedtem, która niejako wpłynęła do aglomeracji miejskich jest określana jako „Yuppies” (od ang. „young” – młody, jako „urban”-miejski, „professional”-profesjonalny i „dinky’s - double income no kids yet” – ozn. podwójne zarobki bez dzieci). To oni w latach 80-tych w ramach tzw. gentryfikacji opanowali londyńską dzielnicę przemysłową z przyległymi portami rzecznyymi, blisko centrum miasta, określoną jako „Docklands” (ang. „dock” oznacza dok, czyli miejsce rozładunku statków). O dynamice zmian nie tylko społecznych, ale i ustrojowych w takim otoczeniu, określanym jako „dockyard” czyli stocznia (zwłaszcza Gdańska), mieliśmy okazję przekonać się także w Polsce, skąd rozpoczęły się gruntowne przemiany całego systemu władzy państwowej pod koniec lat 80-tych.

W latach 60-tych powstało też nowe określenie „hippi” dla grup reprezentujących alternatywne poglądy i zachowania często artystyczne, które obok tradycyjnego „hippo” (z ang. określającego hipopotama) zaistniało na trwałe w powszechnej nomenklaturze i kulturze pokoleniowej.

Z zachodu Europy przyszła także moda na tzw. „lofty” (ozn. strychy), mylone często z tzw. „studio” (mieszkania-pracownie o otwartej przestrzeni ze sporym dostępem światła). To właśnie tego rodzaju adaptacje stały się „trendy” (zgodnie z trendem mody), zaspokajające potrzeby ówczesnych i obecnych „Yuppies”. Ta moda podążyła za środowiskiem artystycznym, które jako pierwsze odkryło urok i użyteczność terenów przemysłowych, walory funkcjonalne obiektów po adaptacji na pracownie, biura, mieszkania oraz rozmaite funkcje usługowe i handlowe. Aspekt komercyjny tego rodzaju alternatywnych zagospodarowań obszarów przemysłowych przekonał już wielu inwestorów o możliwości czerpania sporych zysków oraz uzyskiwania szybkich zwrotów kapitału. Mamy

już wiele polskich przykładów takich sukcesów, jak np. „Manufaktura” w Łodzi i „Stary Browar” w Poznaniu.

Pozostaje niestety wiele takich do dzisiaj niezagospodarowanych alternatywnie zabytkowych miejsc fabrycznych, często już nie funkcjonujących, które to cierpliwie oczekują przez kolejne dziesięciolecia tzw. lepszych czasów, podczas gdy ich właściciele „przymierzają się” do kolejnych wariantów zagospodarowania. Tym etapom przemian oraz ostatecznym decyzjom na realizację nowych inwestycji towarzyszy prognozowanie rynku nieruchomości oraz diagnozowanie potrzeb przyszłych użytkowników. Wiadomo przecież, że rynek nieruchomości przeżywa swoje kolejne cykle: od „niedosytu podażowego” (brak obiektów na rynku), aż do „przesytu popytowego” (nadwyżka obiektów w odniesieniu do zapotrzebowania). Te cykle wywołują rozmaite napięcia ryzyk dla inwestorów oraz często wręcz bankructwa. Stąd też nieustająca koncentracja na wpasowaniu się w „cykle rynkowe” w odpowiednim czasie. Bywa też tak, że sukces samego przemianowania gruntu z funkcji przemysłowej na komercyjną doprowadza do niemalże dziesięciokrotnego powiększenia wartości nieruchomości. Tym zjawiskom ekonomicznym towarzyszą najczęściej przemiany społeczne, które też tworzą takie jakby cykle rozwoju, a niekiedy również niestety upadłości.

W międzyczasie postępująca degradacja zaniedbanych obszarów przemysłowych z otaczającymi osiedlami byłych pracowników, przyciąga ubogich artystów oraz organizacje pozarządowe. Ci nowo-napływowi starając się dostosować stare obiekty do swoich potrzeb, proponują ciekawe, niekonwencjonalne rozwiązania nie tylko architektoniczne, ale i socjalne (rozmaite pracownie, kluby, alternatywne działania, atrakcyjne imprezy, itp.). A te z kolei przyciągają zapracowanych, ale żadnych wyjątkowych wrażeń „Yuppies”, którzy następnie przyczyniają się do wzrostu popytu na nieruchomości w okolicy. To mobilizuje deweloperów do szybkiego zaspokojenia potrzeb „nowej fali” potencjalnych nabywców. Należy zauważyć niesamowitą rolę środowisk artystycznych, które „ożywiają” takie zaniedbane miejsca, aby potem ustąpić „nowobogackim”, z uwagi na zwyżkujący poziom cen zaadaptowanych nieruchomości.

Wraz z wprowadzeniem nowych funkcji użytkowych postępuje „rewitalizacja” (od łacińskiego słowa vitae - życie), oznaczająca „ożywienie przestrzeni”, często mylnie utożsamiana z przedsięwzięciami modernizacyjnymi i remontowymi, które to przecież stanowią przecież proces wtórny. Należy również podkreślić wagę partycypacji władz lokalnych w tak czy inaczej definiowanych rewitalizacjach urbanistycznych. Można zaobserwować wiele sukcesów w zrealizowanych już obszarach „odnowy” również na terenach publicznych. Często są to przedsięwzięcia dofinansowywane przez fundusze europejskie (nawet 3/4 części kosztów), ze wsparciem z urzędów miast (ok.1/8).

Ten okres przemian wymaga ścisłej współpracy z lokalną społecznością, stąd też niezwykle istotna rola „mediatorów społecznych”, którzy najpierw sondują potrzeby mieszkańców oraz użytkowników terenów publicznych, a później pomagają w rozładowaniu napięć społecznych przy uzgadnianiu wariantów zagospodarowania, następnie w trakcie realizacji inwestycji. Jest to bardzo ważna funkcja socjologiczna, towarzysząca negocjacjom pomiędzy zainteresowanymi stronami, pilnująca jednocześnie tzw. „interesu społecznego” i łagodząca napięcia. Szczególnie jest ona potrzebna w naszym polskim społeczeństwie, skłonnym do kłótni i dezorganizacji. Nie są to wady same w sobie, lecz przypadłości uwarunkowane burzliwą historią polskiego narodu, który to dosyć często przyjmował jako pozytyw działania wywrotowe w czasach zaborów i okupacji. Jednocześnie ukształtowaliśmy wówczas umiejętności mobilizacyjne oraz elastyczność myślenia i postępowania, zwłaszcza w sytuacjach kryzysowych. To dało nam siłę przetrwania, z możliwością dostosowywania się do ekstremalnych warunków i niezwykłych okoliczności.

Metodologia szacowania pozostałościowego obiektów zabytkowych

Występująca w grupie tzw, podejść mieszanych, metoda pozostałościowa jest odpowiednia dla obiektów zabytkowych lub terenów zabytkowych, szczególnie tych z potencjałem rozwojowym, z możliwością aranżacji nowej funkcji użytkowej i adaptacji.

Taka wycena odzwierciedla również myślenie potencjalnych inwestorów i uwzględnia realia rynków kształtujących wartości rozpatrywanych nieruchomości.

Algorytm pozostałościowy (akceptowany również przez banki i urzędy) w kontekście realiów rynkowych, które dyktują wartości rynkowe, przedstawia się następująco:

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

(*) ekwiwalent ryzyka;

Wiadomo, że wynik ten nie jest w stanie reprezentować w pełni wartości historycznej obiektów zabytkowych, która to jest wartością przenoszona przez pokolenia i społeczeństwa. Nie jest to więc wartość, która jest tylko związana z danym obiektem. Wartości te mogą, ale nie muszą mieć związku z wartościami czysto ekonomicznymi takimi jak np. typowe wartości rynkowe, wynikające z wymiany dóbr, którymi rządzą prawa popytu i podaży. Przeniesienie wartości historycznych można zatem rozpatrywać w kategoriach społecznych koncentrujących się na działaniach polegających na zachowaniu obiektów zabytkowych.

Oczywistym zatem faktem jest rozbieżność wartości historycznej z wartością ekonomiczną. Przeniesienie w czasie wartości historycznej oraz sama wartość historyczna powinny być rozpatrywane kompleksowo w aspekcie społecznym i ogólnie - kulturowym.

Przedstawiony algorytm pozostałościowy można zastosować dla istniejącej zabudowy, aby uwzględnić dokładnie jej potencjał rozwojowy oraz dla terenów które przewidziane są pod rozmaite inwestycje.

Przykłady wycen nieruchomości poprzemysłowych

Po tym obszernym wstępie należałoby zaspokoić oczekiwania środowisk zainteresowanych tematyką wycen takich niepowtarzalnych obiektów post-industrialnych, z jednoczesnym wykazaniem ich potencjałów rozwojowych, prezentując konkretne przykłady szacowania.

I tak oto prezentuję poniżej wycenę Gazowni – „Koloseum” (patrz zdjęcie frontowe), zlokalizowanej w zachodniej części stolicy. Przewidywany był wówczas dla niej generalny „face lift” z propozycją wariantu adaptacji na powierzchnie biurowe i handlowo-usługowe. Ta dosyć niezwykła realizacja w wyjątkowym obiekcie, z rytmicznym stylem architektonicznym wpisanym w okrąg, daje możliwości niekonwencjonalnych rozwiązań. To jest przecież koncepcja aranżacji budowli znana już w starożytności, urzekająca pięknem i subtelnie dobranymi proporcjami.

Mam przyjemność prezentować poniżej fragmenty wyceny referowanej inwestycji – adaptacji – modernizacji. Mając na uwadze deklarowaną poufność wyników szacowania, zastosowano formę „X”- wania cyfr, co nie powinno umniejszać znaczenia eksponowanych algorytmów.

Jednocześnie, na uwagę zasługuje również fakt pomniejszenia stopy rezydualnej (w odniesieniu do dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych), a zarazem powiększenia wartości dla tych wiekowych, niezniszczalnych obiektów zabytkowych. To wyjątkowa okazja, aby wyrazić ideę „residue” (ang. pozostałość), tak dalekosiężnej czasowo, odzwierciedlającej niemal idealną koncepcję długoterminowej inwestycji w nieruchomość, przewidywaną na setki lat. Zwłaszcza takiej trwałej, której „zab czasu” nie ugryzie oraz która ma znikomą szansę na dewaluację. Ciekawostką może być to, że obecna wartość rzymskiego Koloseum jest szacowana na poziomie aż ok. 90 mld. Euro.

Z ostatnich kontaktów z obecnym właścicielem tejże nieruchomości wnioskuję, że preferowana jest ostatnio koncepcja zagospodarowania obiektów jako powierzchni ekspozycyjnej dostępnej publicznie, z jednoczesnym zaniechaniem celów czysto komercyjnych.

Określenie potencjalnego dochodu rocznego brutto dla wariantowych funkcji alternatywnych

Budynek I (wyższy) – „Pegaz” ****

Przyjęto realne rynkowe stawki czynszowe dla przedmiotowego obiektu, zestawione w poniższej tabeli na podstawie analizy lokalnego rynku:

Koncepcja funkcji	Powierzchnia [m ²] (*)	Czynsz m ² /m-c [PLN]	PDB (roczny) [PLN]
Biurowa	10400	xx	xx xxx xxx
handlowo-usługowa (**)	3200	xx	xx xxx xxx
Komunikacja (***)	1020	xx	xx xxx xxx
Razem ww.			xx xxx xxx
(+) Miejsca garażowe	144 miejsca	xxx	xx xxx xxx
RAZEM PDB			xx xxx xxx

(*) - dotyczy powierzchni efektywnej, która może stanowić bezpośredni przedmiot najmu,

(**) - dla dwóch dolnych kondygnacji,

(***) - przyjęto 50%, analogicznie do podobnych obiektów,

(****) - nazwa autorstwa rzeczoznawcy majątkowego;

Budynek II (niższy) – „Gazela” ****

Przyjęto realne rynkowe stawki czynszowe dla przedmiotowego obiektu, zestawione w poniższej tabeli na podstawie analizy lokalnego rynku:

Funkcja	Powierzchnia [m ²] (*)	Czynsz m ² /m-c [PLN]	PDB (roczny) [PLN]
Biurowa	6400	xx	xx xxx xxx
handlowo-usługowa (**)	2200	xx	xx xxx xxx
Komunikacja (***)	720	xx	xx xxx xxx
Razem ww.			xx xxx xxx
(+) Miejsca garażowe	94 miejsca	xxx	xx xxx xxx
RAZEM PDB			xx xxx xxx

(*) - dotyczy powierzchni efektywnej, która może stanowić bezpośredni przedmiot najmu,

(**) - dla dwóch dolnych kondygnacji,

(***) - przyjęto 50%, analogicznie do podobnych obiektów,

(****) - nazwa autorstwa rzeczoznawcy majątkowego;

Udziały w wartości/dochodowości są następujące:

- budynek „wyższy” – 57,5 % („Pegaz”),
- budynek „niższy” – 42,5 % („Gazela”).

Ww. dochodowość nie uwzględnia dodatkowych możliwości ekspozycyjnych i reklamowych.

Oszacowanie wartości nieruchomości w stanie docelowym

Budynek I (wyższy) – „Pegaz”

Przyjmując za podstawę określone założenia oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości techniką DCF:

Wyszczególnienie	Lata prognozy / strumienie pieniężne						
	1	2	3	4	5	6	
Potencjalny dochód brutto [PDB]	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	
Roczne straty (RS)	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	
Efektywny dochód brutto [EDB]	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	
(-) Wydatki operacyjne (WO)	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	
Dochód operacyjny netto [DON]	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	
Współczynnik dyskonta (WD)	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	
Zdyskont. strum. pieniężny (DCF)(*)	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	
Suma DCF	[PLN]						xx xxx xxx
(+)Wartość rezydualna RV(**)	[PLN]						xxx xxx xxx
Docelowa wartość	[PLN]	xxx xxx xxx					

Oznaczenia:

(*) - zdyskontowany strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku prognozy

(**) - wartość rezydualną obliczono wg następującego wzoru:

$$RV = \{[D_n/r]x[1/(1+r)^n]\}$$

gdzie: r- stopa dyskontowa (7 %), stopa kapitalizacji RV (6 %)

RV- wartość rezydualną (kończącą) nieruchomości po upływie okresu prognozy

Budynek II – „niższy” – „Gazela”

Przyjmując za podstawę określone założenia oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości techniką DCF:

Wyszczególnienie	Lata prognozy					
	1	2	3	4	5	6
Potencjalny dochód brutto [PDB]	x xxx xxx	x xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx
Roczne straty (RS)	xxx xxx	xxx xxx	xxx xxx	xxx xxx	xxx xxx	xxx xxx
Efektywny dochód brutto [EDB]	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx
(-) Wydatki operacyjne (WO)	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx
Dochód operacyjny netto [DON]	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx
Współczynnik dyskonta (WD)	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx	x,xxxx
Zdyskont. strum. pieniężny (DCF)(*)	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx	x xxx xxx
Suma DCF	xxxx xxxx					xx xxx xxx
(+)Wartość rezydualna RV(**)	xxxx xxxx					xx xxx xxx
Docelowa wartość	[PLN]					xxx xxx xxx

Oznaczenia:

(*) - zdyskontowany strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku prognozy

(**) - wartość rezydualną obliczono wg następującego wzoru:

$$RV = \{[D_n/r]x[1/(1+r)^n]\}$$

gdzie: r - stopa dyskontowa (7 %), stopa kapitalizacji RV (6 %)

RV- wartość rezydualną (końcową) nieruchomości po upływie okresu prognozy

Poziom udziału wartości gruntu

(wg. opłat z tytułu użytkowania wieczystego)

Opłata roczna (stawka 3 % wartości gruntu)	xx xxx PLN
Wartość gruntu (100 %)(*)	x xxx xxx PLN
Zapras niezabudowanego gruntu (ok. 25 % pow. działki)	xxx xxx PLN
(+) wsp. eksperta (+10 %) (**)	xx xxx PLN
Wartość dodana zapasu gruntu (***)	xxx xxx PLN

(*) - w obecnym stanie można przyjąć wartość udziału gruntu równorzędnie dla każdego budynku

tj. po x xxx tys. PLN;

(**) - tytułem naniesień (fundamentów) pod 3-i budynek od str. północnej;

(***) - dla terenu jeszcze niezabudowanego.

**Łączna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości
(w stanie docelowym)**

Wartość Budynku I (wyższego)	xxx xxx tys. PLN
Wartość Budynku II (niższego)	xxx xxx tys. PLN
Wartość zapasu gruntu	xxx tys. PLN
Docelowa wartość rynkowa nieruchomości	xxx xxx tys. PLN

Obecna pozostałościowa wartość nieruchomości

Algorytm pozostałościowy dla przedmiotowej nieruchomości przewidzianej do realizacji obiektów komercyjnych (zgodnie z projektem), przedstawia się następująco:

ALGORYTM POZOSTAŁOŚCIOWY					
OPIS/RODZAJ	JEDN. OBL.	IŁOŚĆ JEDN.	WART/KOSZT JEDN. (PLN)	KOSZTY (tys. PLN)	WARTOŚCI (tys. PLN)
WARTOŚĆ DOCELOWA NIERUCHOMOŚCI WDN (PO ZAKOŃCZENIU PRAC)					
powierzchnia użyt. biurowa	m ²	16800			
powierzchnia użyt. handlowo - usługowa	m ²	6400			
powierzchnia komunikacji	m ²	1740			
ilość miejsc garażowych	szt.	288			
Wartość sumaryczna nieruchomości Σ WDN	tys. PLN				xxx xxx
(-) KOSZTY REALIZACJI (KRE)					
koszty budowy (KB)					
powierzchnia netto naziemna	m ²	26390	x xxx	xx xxx	
(+) pow. netto podziemna (**)	m ²	12720	x xxx	xx xxx	
Razem koszty budowy ΣKB	tys. PLN			xx xxx	
Koszt zagospodarowania terenu z rozbiórkami i infrastrukturą (KZ)	udz. KB	0,05		x xxx	
Projekt, nadzór, uzgodnienia (KP)	udz. KB	0,01		xxx	
Koszt finansowania (KF)	udz. KB	0,02		x xxx	
Rezerwa (nieprzewidziane okoliczności) (RE)	udz. KB	0,04		x xxx	
Koszty prawne/marketing (KPM)	udz. WDN	0,02		x xxx	
Zysk deweloperski Z	udz. KB	0,20		xx xxx	
Razem pozostałe koszty Σ KPO	tys. PLN			xx xxx	
Sumaryczne koszty realizacji Σ KRE	tys. PLN				xxx xxx

Wyjściowa pozostałościowa wartość nieruchomości (WDN-KR)					xxx xxx
x wsp. dyskontowy (***)					x,xxxx
AKTUALNA POZOSTAŁOŚCIOWA WARTOŚĆ NIERUCHOM. (****) P					xxx xxx

(*) - zgodnie z budżetem zamawiającego, podano koszty do poniesienia,

(**) - wg średnich relacji 50 % KB jedn.,

(***) - zależny od daty początku realizacji inwestycji, (założono start za 1 – 2 lata, stopę dyskontową 7 %),

(****) - uwzględnia potencjał rozwojowy dla zagosp. w wariantcie komercyjnym - biurowym (2 dolne kond. handlowo – usługowe),

Uwaga: założono kompletne dokumenty potrzebne do realizacji przewidywanej inwestycji.

PREZENTACJA WYNIKU KOŃCOWEGO

Wartość rynkowa nieruchomości

Mając na uwadze powyżej oszacowane wyniki, ustalono następujące wartości rynkowe:

- **dla obecnego stanu** **xxx xxx tys. PLN**
- **dla docelowego stanu** **xxx xxx tys. PLN**

Obliczenia kontrolne

Wartość docelowa	xxx xxx tys. PLN
(:) docelowa pow. użytkowa obiektów	xx xxx m ²
Wartość jednostkowa obiektów (wł. z działką)	x xxx PLN/m ²

Powyższe wyniki są zbieżne z obecnymi notowaniami rynkowymi, potwierdzając prawidłowość przeprowadzonego szacunku wartości rynkowej.



OPRACOWANIE SZACUNKOWE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWEJ		
URZĄD MIASTA (dawny Kantor) Zyrardów, ul. Limanowskiego 44		
SPIS TREŚCI		
Par.	Opis	strona
A,B,C,D	Dane ogólne, otoczenie, opis techniczny, ilustracja.	2
E,F,G,H	Stan, dostępność, orientacja rynkowa, koszty.	3
I,J,K	Rys historyczny, wskazania planistyczne, unikalne cechy.	4
L,M,N	Szacowanie wartości	5
ZAŁĄCZNIKI		
Nr	Rodzaj	
1	Plan lokalizacyjny	
2	Odpis z księgi wieczystej	
3	Rejestr gruntów	
4	Decyzja o remoncie i adaptacji	
5	Zezwolenie i opinia konserwatorska	
6	Opis zabudowy wt. z techn. i funkcjonaln.	
7	Rzuty kondygnacji i przekroje	
8	Wizualizacja projektowa	
9	Zdjęcie z inwentaryzacji wt. z opisem	
10	Zdjęcia z wizji lokalnej wt. z raportem	

Dodatkowe informacje:

Wykonano w ramach Konferencji
ADAPTACJA i FINANSOWANIE
OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Zyrardów, 2013r

NIERUCHOMOŚĆ ZABYTKOWA – KARTA INFORMACYJNA I

A DANE OGÓLNE		Nazwa	
1 Adres	Zyrardów, ul. Limanowskiego 44		
2 Stan prawny	Własność budynku / p.w. gruntu		
3 Właściciel	Młoda Polinita / Skarb Państwa?		
4 Użytkowanie	obecne	brak	docelowe: dyrekcja fabryki
5 Pow. netto *	całość	ok. 2850 m ²	zabudowa 1136 m ²
6 Pow. terenu	całość	4.174 m ²	utwardzona 2101 m ²
B OTOCZENIE			
7 Orientacja	str. zach.	str. wsch.	str. pta (N) str. ptd (S)
8 Sąsiedztwo	park nozow		ulica
9 Rodzaj	publiczne		publiczne
10 Okolica			
11 Tereny otwarte	zielen		parking
12 Budynki	dalej fabryka		
C OPIS TECHNICZNY ZABUDOWY		+	-
13 Konstrukcja	murowana		czarna cegła
14 Inne elementy	niekolpadowy		niepełni
15 Instal. podst.	elektr. wod-kan		docelowo pełne
16 Instal. dodatk.	do ostelenia		brak danych
17 Wyposażenie	niepełne		docelowo pełne
18 Inne budynki	Tętniak, maspa		
D ILUSTRACJA / MAPA			
19			

Dodatkowe informacje:

(*) do wyjaśnienia pow. użytkowa okenna i docelowa
obliczenia kontrolne pow. zabud. 1136 m² x 3 kond =
pow. całkowita = 3.400 x 0,80 hsp. pu = ok. 2700 m² pu (?)
uzyskane podpiwnienie ok. 27% pow. zabud.

NIERUCHOMOŚĆ ZABYTKOWA – KARTA INFORMACYJNA II

E	STAN	Rok budowy	+	+/-	-	Rok remontu
20	Budynek techn.	ok. 1850				6.d.
		<i>jak stan surowy</i>				<i>do gen. remontu</i>
21	Budynek	<i>funkcyj. bud. kontrakt</i>				<i>do adaptacji</i>
22	Teren techn.	<i>stan uży.</i>				<i>do zagosp.</i>
23	Teren funkcj.	<i>niezagospodar.</i>				<i>ok. 20%</i>
24	Instal. / uzbroj.	<i>el. wod-kan</i>				<i>projektowa?</i>
25	Ob. towarzyszący					<i>do ustalenia</i>
F DOSTĘPNOŚĆ						
26	Dojazd					<i>tutaj, FKP</i>
27	Transp. miejski					<i>średni</i>
28	Parking zewn.					<i>przy ulicy</i>
29	Parking wewn.					<i>do realizacji</i>
30	Komunik. zewn.					<i>bezpośrednia</i>
31	Komunik. wewn.					<i>2 wejścia, hall</i>
G ORIENTACJA RYNKOWA						
32	Obecny popyt	<i>handel - usługi</i>				
33	Przyszły popyt	<i>turystyka - rekreacja</i>				
34	Obecna podaż	<i>ob. po-przemysłowe</i>				<i>nadpodaż</i>
35	Trend gruntu	<i>stabilizacja</i>				
36	Trend budynku	<i>stabilizacja</i>				
37	Trend czynszu	<i>umiarkowany</i>				
H KOSZTY	ilość (m ²)	Koszt jedn. (zł)	Koszt całk. (zł)	Uwagi		
38	Rehabilitacja			ok. 16 mln	wg. projektu	
39	Modernizacja				wg. projektu	
40	Adaptacja				j.w.	
41	Nowa budowa				ogrod zimowy?	
42	Zagosp. terenu				podziemie?	
43	Projekt+Nadzór				+10%	
X	Zapas				+15%	
				ok. 20 mln	Razem	

NIERUCHOMOŚĆ ZABYTKOWA – KARTA INFORMACYJNA III

I	RYS HISTORYCZNY	czas
X	<i>Budynek Dawnej Dyrekcji Fabryki tur. "Mózg Fabryki" położony w centralnej części osady fabrycznej z I poł. XIX w. Przewidywany obiekt sfinansowano dla dyrektora prywatnej przetransportowanej przez Karla Dietricha i Karla Hiellega, pochodzących z rodziny pot. XIX w. To była najstarsza fabryka lnu i ponoch w Europie. W 2012. wystąpił Statut Pomnika Historii</i>	<i>pot. XIX w.</i>
J	WSKAZANIA PLANISTYCZNE	symbol / strefa
X	<i>Zgodnie z MPZP teren przeznaczony pod usługi ogólnomiejskie (preferowane obiekty, użytkowość publicznej)</i>	<i>UP</i>
K	UNIKALNE CECHY	
X	<i>Zachowana nieotynkowana ceglana elewacja. Dostęp do piwnicy z zewn. rampy. Zaplanowane 2 dodatkowe wejścia. Prestronne okna stonowane. Reprezentacyjny hall wejściowy. Urząd dystryktory komunikacji wew. Dobre wykończeniowe wg. inwentaryzacji. Niewielki na dachu i obrzeżu blachodach.</i>	

NIERUCHOMOŚĆ ZABYTEKOWA – SZACOWANIE WARTOŚCI

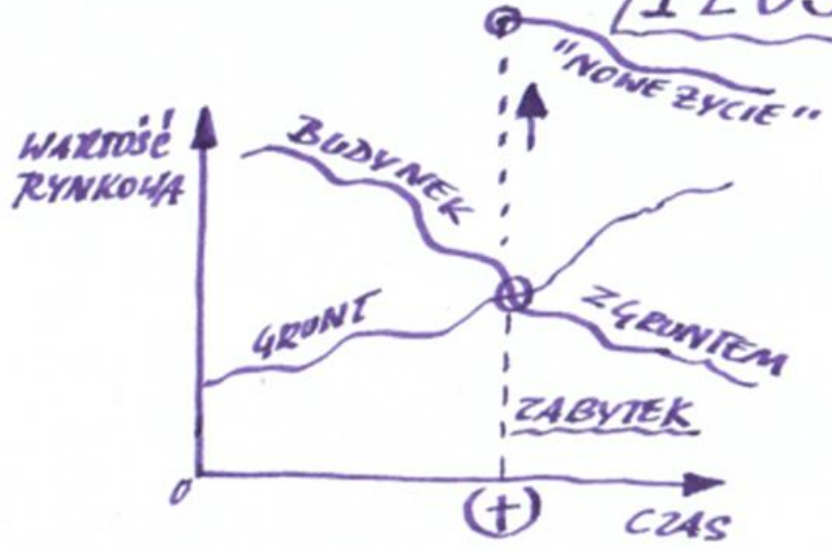
L	WARTOŚĆ DOCELOWEGO OBIEKTU (WDO)		variant: I		
X	ALGORYTM POZOSTAŁOŚCIOWY				
	Funkcja	Pow (m ²)	Czynsz (zł/m ²) *	Wsp. kapit. **	Wart. kapit. (zł) tys.
44	Handel	ok. 50	ok. 50	17	500
45	Biura	1400	35	15	8.800
46	Usługi	1400	45	15	11.300
47	Magazyny				
48	Parkingi				
49	Reklama	ok. 100	85	16	1.600
50	Inne	potencjał: podziemie, ogród zimowy? 10% wt.			
x	Wartość kapitalizacji ogółem		(tys. zł)		24.400
M	KOSZTY REALIZACJI (K)		(tys. zł)	(tys. zł)	
51	Budowlane	z projektem, nadzorem	ok. 20.000	wt. z zapasem	
52	Finansowanie	(7% ²)	—	} min. 10% dla inwestora zezn.	
53	Prawne	(1% ²)	—		
54	Marketing	(1% ²)	—		
55	Pośrednictwo	(2% ²)	—	(K + Z)	
56	Zysk / ekwiwalent ryzyka (Z)	(10-20% ²)	—		2.000 min.
N	BIEŻĄCA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI				(tys. zł)
57	Pozostałość (WDO - K - Z)				2.400
58	Wsp. dyskontowy dla czasu realizacji (0,9 K 0,9) ²⁴ m-cy				0,81
59	Zaktualizowana wartość pozostałości				1.900
60	Jednostkowa wartość pozostałości (ok. 450 zł/m ² grunt 700 zł/m ² p.u.)				
x	Komentarz: * dot. potencjalnego rynkowego czynszu ** odwrotność stopy kapitalizacji np. 7% Wsp. kapital. = 100% / 7% ≈ 15 Uwaga: jeżeli koszty realizacji wzrosną o 10%, wartość pozostałościowa może być ujemna				
	RYNKOWA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI OBECNA		≈ ok. 2mln zł (?)		
	gdymby nie było potencjału rozwojowego ≈ 0				

BRAIN STORM
WELCOME
 dot. IMAGE - NAZWA
 CULTURE C ^{ang.} unikum
 ANIMATION A może
 NEW AGE N potrafie
TORZEZE.....
 —————
 —————
 —————
 —————

dot.

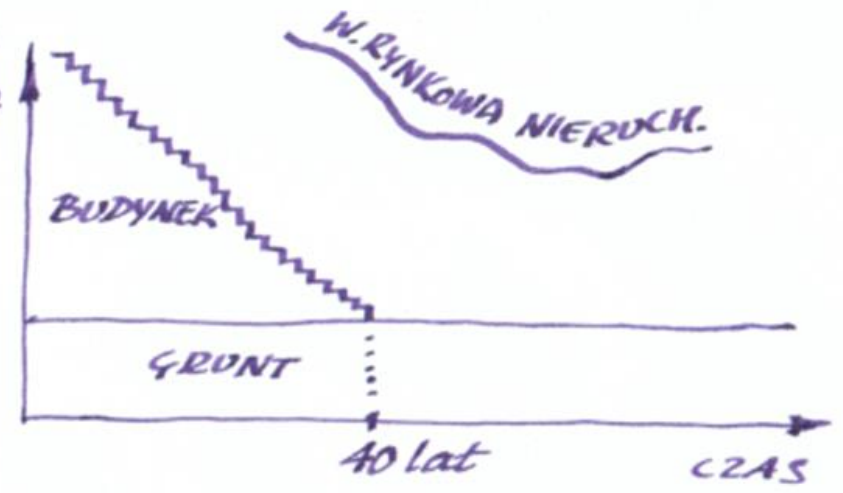
ILUSTRACJE

NOWA FUNKCJA



CYKLE NIERUCHOMOŚCI ZABUD.

WARTOŚĆ KSIĘGOWA



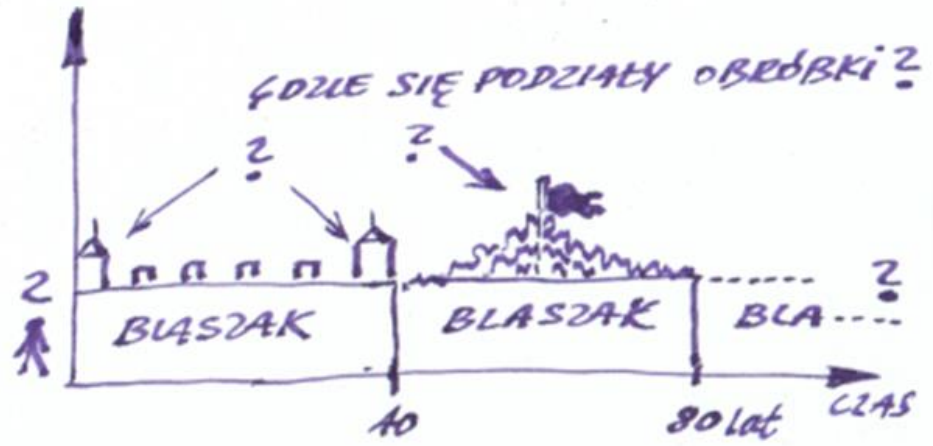
AMORTYZACJA / REALIA RYNKOWE

WARTOŚĆ HISTORYCZNA ARTYSTYCZNA RYNKOWA



DAWNE OBIEKTY ZABYTKOWE
A. KIZINIEWICZ

CO ZŁE SIĘ PODZIAŁY OBRÓBKI?

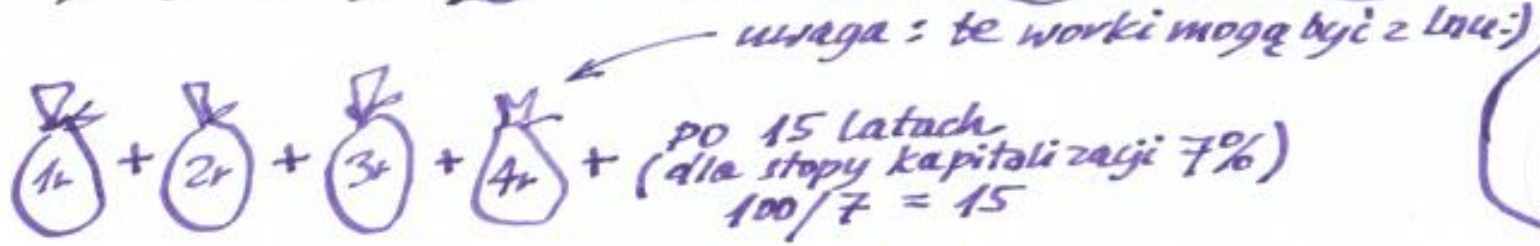


NOWOCZESNE OBIEKTY PRZEMYSŁOWE
(A. KIZINIEWICZ?)

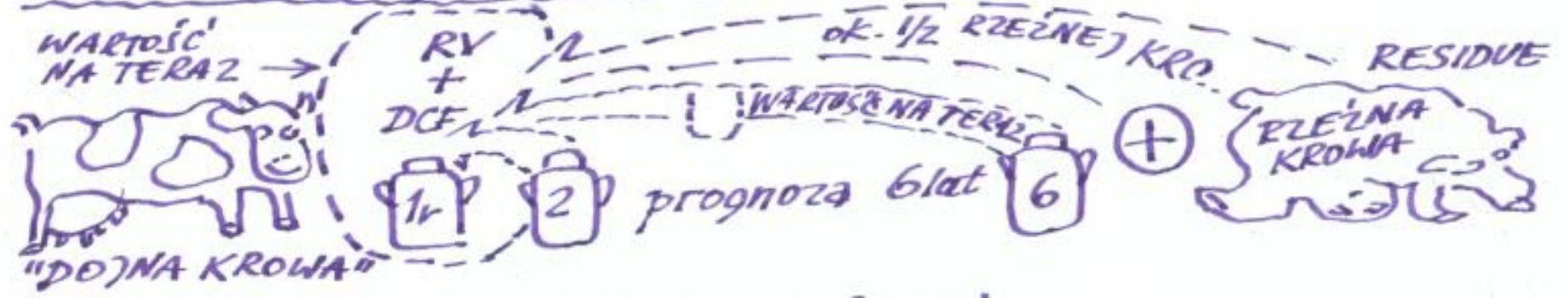
(IL.1)

PODEJSCIE DOCHODOWE

NAZBIERAŁO SIĘ
.....
WARTOŚĆ
KAPITALIZACJI
TOTALNA



KAPITALIZACJA PROSTA



ZDYSKONTOWANE STRUMIENIE (DCF) TYPowe DLA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH



STRUMIENIE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWEJ + RESIDUE RÓSNĄCE

14.2

A. KIZINIEWICZ.