

Several hand-drawn lightning bolts in black ink, scattered around the top and left sides of the page. Some are simple zig-zags, while others have more complex, jagged patterns.

WYCENA POTENCJAŁU

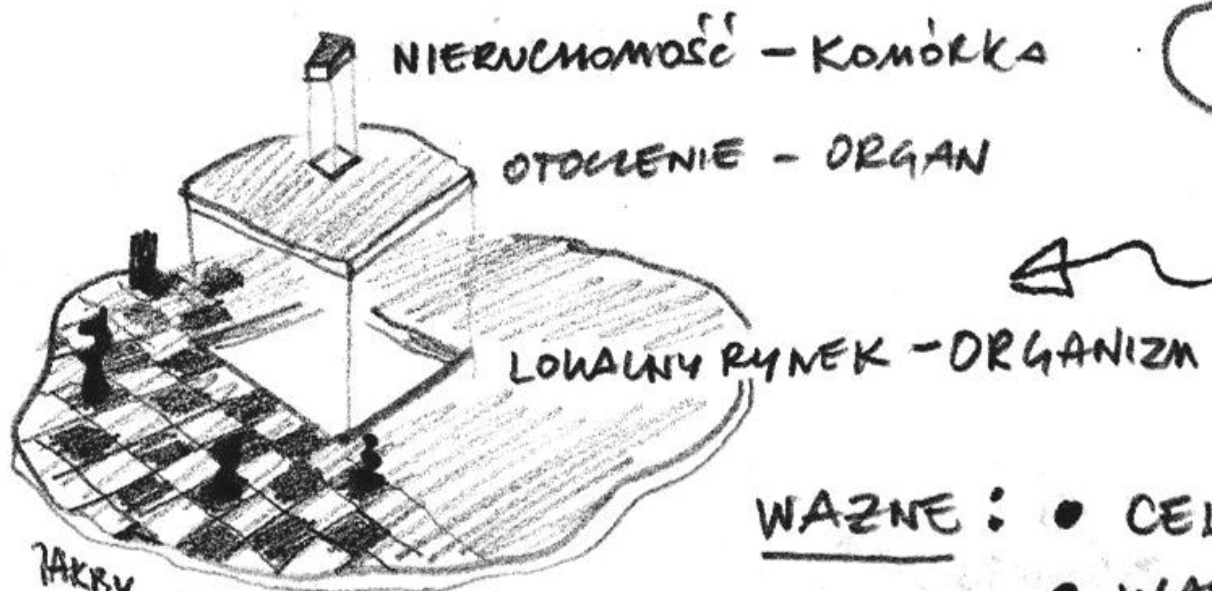
ROZWOJOWEGO NIERUCHOMOŚCI

A larger set of hand-drawn lightning bolts in black ink, scattered around the bottom and right sides of the page. These bolts are more varied in shape and size, some resembling stylized 'M' or 'W' characters.

MAGIC POWER POINT

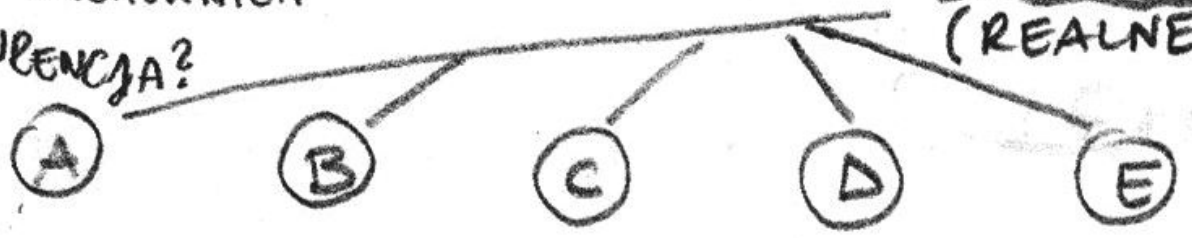


① ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO



ANALIZA CENOWA
HISTORYCZNA
DOSTĘP

WAŻNE : ● CEL WYCENY
● WARIANTY INWESTYCYJNE (REALNE)



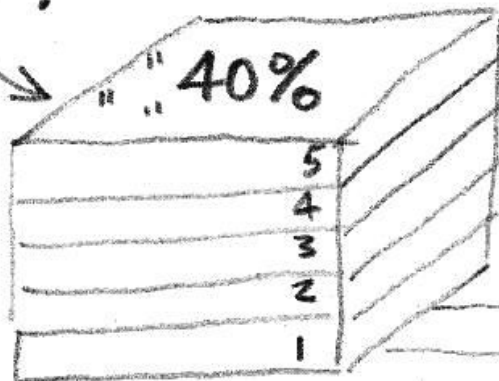
ABY WYBRAĆ TEN OPTYMALNY

② BADANIE WSKAZAŃ URBANISTYCZNYCH

FUNKCJA (?) WYS. IL. KONDYGNACJI (?) POW. BIOLOG.
INTENSYWNOŚĆ (i) CYNNA

% ?

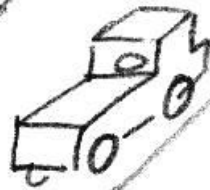
TRAWA
NA DACHU ?
(CZYNNA?)

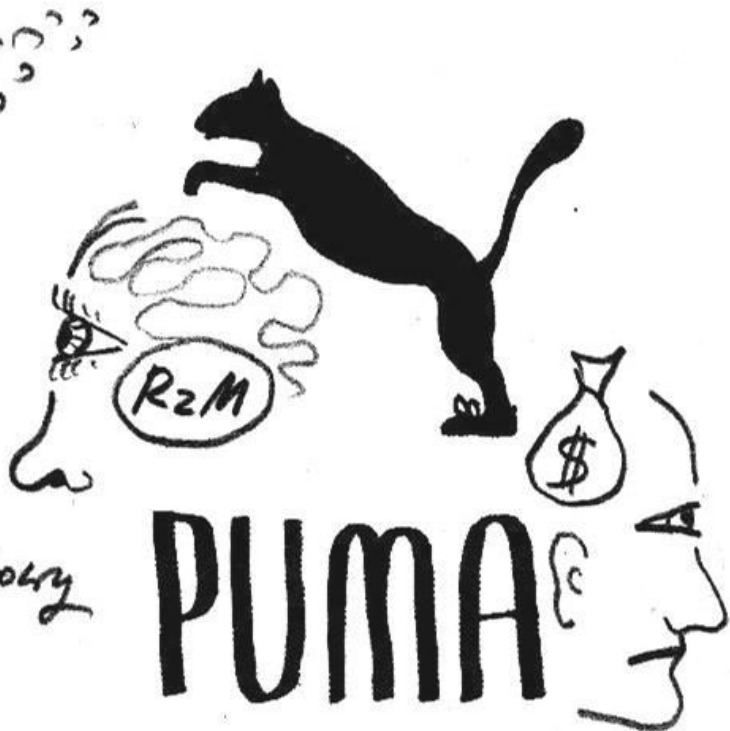


60%

OGRODZENIA
SA SIEDLWO

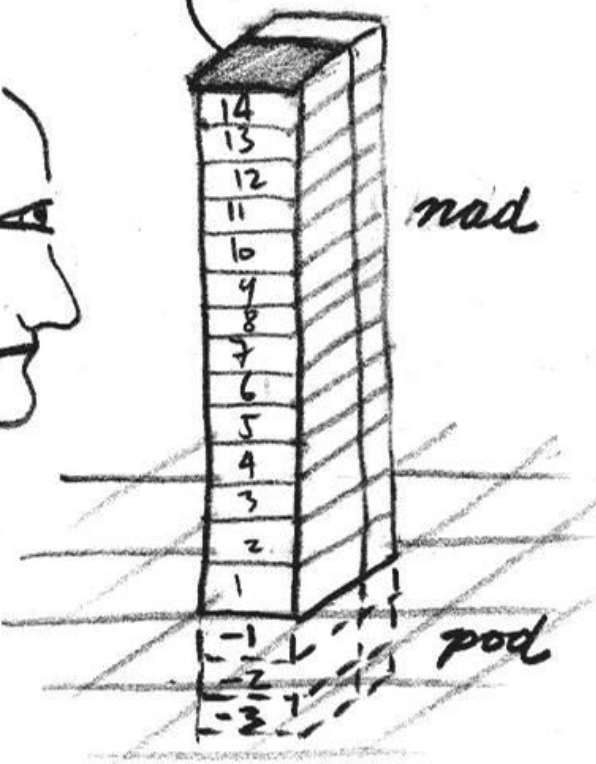
JAK NR DZIAŁKA 1000m^2
POW. ZAB. 400m^2
 $P_c 400 \times 5 = 2000\text{m}^2$
 $P_u 2000\text{m}^2 \times 0,8 = 1.600\text{m}^2$
 $i = 2000\text{m}^2 / 1000\text{m}^2 = \boxed{2}$





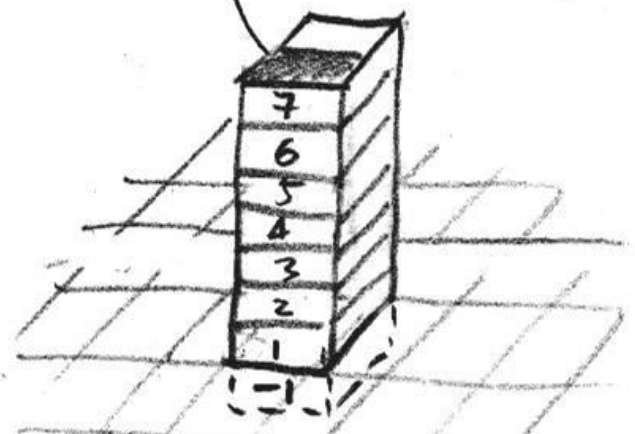
PUMA W PPG ach (ang. PLA)

np. 70%
zabudowy



wartość dla
1 m² gruntu

np. 50%
zabudowy



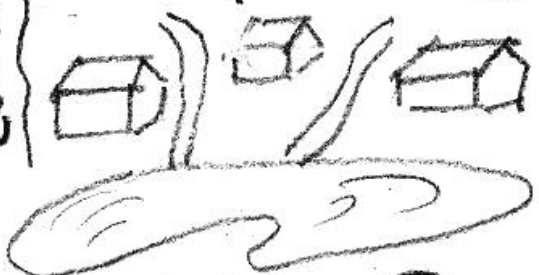
wartość dla
1 m² gruntu

③ WARIANTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZAS
PRZESTRZEN



WSPÓŁPRACA Z URBANISTAMI NZ NA POŁĄCZENIU
 RZEM ZAMIENIA „OBRAZKI” :) NA PIENIĄDZE
 NAŻNY TEŻ CZAS BO TO TEŻ PIENIĄDZ :)
 DYSKONTOWANIE ?



WARIANT A



WARIANT B



WARIANT C

DOMY	m ²
KOMUNIKACJA	m ²
Σ TEREN	ha

MIESZKANIA	m ²
PRZYSTAN	m ²
ZIELEN	m ²
KOMUNIKACJA	m ²
Σ TEREN	ha

HOTEL	m ²
RESTAURACJA	m ²
PRZYSTAN	m ²
PARKING	m ²
KOMUNIKACJA	m ²
Σ TEREN	ha

④ USTALENIE STREF WARTOŚCI DLA FUNKCJI



SYMB.	FUNKCJA	WART. ?
M	MIESZKANIA	+
H	HANDEL	+
P	PARKING	+ - ?
KK	KOM. KOŁOWA	- ?
KP	KOM. PIESZA	- ?
Z	ZIELEŃ	- ?
RS	REKREACJA SPORT	+ - ?
I	INNE	?
		<u>PLN/m²</u>

2X WYŻSZE => 2X WIĘCEJ WARTY

?

5 ALGORYTM POZOSTAŁOŚCIOWY

Zasada obliczeniowa jest następująca:

$$\begin{array}{ll} \text{(WDO)} & \text{wartość gotowego docelowego obiektu} \\ & \text{(włącznie z gruntem)} \\ - (k + z) & \text{koszty realizacji} \\ & \text{(włącznie z przewidywanym zyskiem inwestora);} \\ \hline = p = & \text{pozostałość (grunt wł. z potencjałem rozwojowym)} \end{array}$$

Wszystkie wartości i koszty odniesione są na datę wyceny i stanowią projekcję kosztów i wartości. (Uwaga: Jeżeli inwestycja za ponad 1 rok, dyskontować „p” !).

Na podstawie powyższego algorytmu można również oszacować przewidywany zysk deweloperski.

$$Z = WDO - K - p$$

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

Nie jest to więc wartość, która jest tylko związana z jednym rynkiem lub z danym obiektem. Wartość ta może ale nie musi mieć związek z wartościami czysto ekonomicznymi, (np. typową wartością rynkową), które to wynikają z praw rynkowych (głównie popytu i podaży), może reprezentować indywidualnego inwestora. (Uwaga: Pamiętać o klauzuli !).

⑥ WERYFIKACJA I KONTROLA WYNIKÓW

- RELACJE POMIĘDZY FUNKCJAMI
 - PROPORCJA GRUNT/NIERUCHOMOŚĆ DOCELOWA
 - POTENCJAŁ ROZWOJOWY = POZOSTAŁOŚĆ (P)
(-) CENA GRUNTU
lub
(-) ŚR WARTOŚĆ RYNKOWA
= POTENCJAŁ ROZWOJOWY
- ETAPY REALIZACJI
SKALA CZASU
TOTEŻ (∴)
DYSKONTOWANIE
- RYZYKA
ZMIANY RYNKU NIERUCHOMOŚCI, BUDOWLANEGO,
FINANSOWEGO ITD

⑦ REKOMENDACJE / WNIOSKI

- BADANIE GRUNTU (MOŻE BYĆ NA PODSTAWIE)
- DUE DILIGENCE PRAWNE (SWOT)
- OBIEKTY WIELOFUNKCYJNE
- ASPEKT RYZYKA

PRZYKŁAD POTENCJAŁU ROZWOJOWEGO TERENU SPORTOWO - REKREACYJNEGO



SYNTEZA WYNIKÓW

Zgodnie z przeprowadzonym algorytmem pozostałościowym, na podstawie analiz i danych rynkowych oraz kosztów realizacji, uzyskano następujące wyniki wartości gruntu dla poszczególnych stref:

OZNACZENIE I FUNKCJA STREFY	Pow. Terenu (m ²)	Max pow. Zabud. (m ²)	Max pow. Użytk. (m ²)	Wartość Jedn. (PLN/m ²)	Wartość Strefy (PLN)
UM1 / 2 apartotele (inw. zewn.)	17000	6677	12096	1614	27.431.705
US1 biurowiec z handlem (inw. zewn.)	6100	2494	4880	1685	10.281.056
US2 boisko (wielofunkcyjne)	2300	1196	0	655	1.507.209
US3 hotel (inw. zewn.)	7850	4046	6280	973	7.638.670
US4 korty tenisowe (zewnątrzne)	6300	3276	0	502	3.160.099
US5 hangar (przechowalnia sprzętu)	5500	2713	2200	1122	6.173.519
US6 hala sportowa (oraz handel i usługi)	9300	4683	7440	1250	11.628.726
US7 boisko główne (trawa syntetyczna)	16700	8684	0	431	7.193.064
US8 biura – adm. (odnowa biologiczna)	3390	1841	2712	3116	10.563.554
US9 tenis stołowy (hala sportowa)	6750	1938	2700	560	3.782.316
US10/ 11 przeprawa mostowa	6200	-	-	n/d	n/d
KK komunikacja kołowa	10570	-	-	- 301 (*)	- 3.182.616 (*)
KP komunikacja piesza	8250	-	-	- 64 (*)	- 531.501 (*)
ZPS zapas (infrastruktura, trafo itp)	2091	-	-	n/d	n/d
Razem	108.301		38.308		85.645.801

(*) – wynik ujemny wskazuje na konieczność dofinansowania

n/d – nie dotyczy

(inw. zewn.) – strefa inwestora zewnętrznego

Powyższe zestawienie nie uwzględnia terenów zielonych, których koszt zagospodarowania oszacowano na poziomie ok. 3,2 mln. PLN oraz parkingów, których koszt wynosi ok. 6,6 mln. PLN , zlokalizowanych w różnych strefach.

Zróznicowanie wartości jest uzasadnione możliwościami inwestycyjnymi (niska zabudowa max. 4 kond.) i kosztami realizacji poszczególnych obiektów przewidzianych w proponowanym zagospodarowaniu terenu .

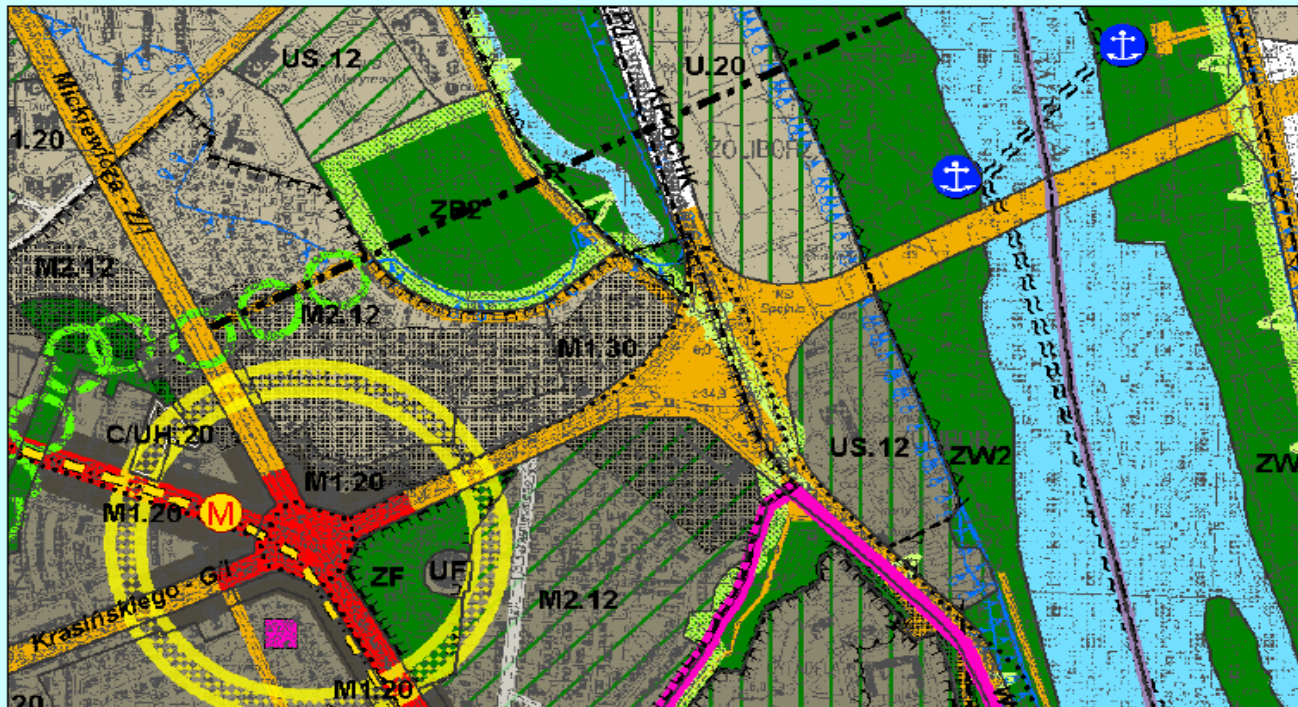
Rekomendacje:

- Realizacja obiektów wielofunkcyjnych gwarantujących stabilną wartość przy rynkowych zmianach koniunkturalnych.
- Partycypacja władz lokalnych w infrastrukturze (komunikacja, uzbrojenie, zieleń, parkingi itp.)
- Wydzielenie stref reprezentujących różne wartości jedn. gruntu
- Ustalenie dokładnego programu użytkowego obiektów
- Ustalenie standardów poszczególnych obiektów
- Badania nośności gruntu i ustalenie rodzaju fundamentów dla projektowanych obiektów budowlanych

WSKAZANIA PLANISTYCZNE

Plan wyznacza:

- 1) Tereny usługowo-sportowe, częściowo zainwestowane, z możliwością lokalizacji nowych inwestycji, położone na południe od ulicy Krasińskiego – określane dalej jako tereny US.
- 2) Tereny usługowo-mieszkaniowe, położone na północ od ulicy Krasińskiego - określane dalej jako tereny UM.
- 3) Tereny mieszkaniowo-usługowe, położone w centralnej części obszaru objętego planem, projektowane jako zespół zabudowy wokół placu wodnego - określane dalej jako tereny MU.
- 4) Tereny usługowe, położone w rejonie węzła drogowego mostu Grota-Roweckiego z ul. Wybrzeże Gdyńskie - określane dalej jako tereny U.
- 5) Tereny zieleni urządzonej - określane dalej jako tereny ZU.
- 6) Tereny zieleni naturalnej - określane dalej jako tereny ZN.



OCENA STRATEGICZNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Ogólna analiza SWOT(*) przedsięwzięcia

Mocne strony	Słabe strony
Potencjał rozwojowy terenu Niedostateczna podaż Przyszłe połączenia komunikacyjne Przychylna postawa władz lokalnych	Ograniczone środki finansowe Ograniczony marketing Niepełna infrastruktura Brak marki
Potencjalne szanse	Potencjalne zagrożenia
Nowe grupy klientów międzynarodowych Nowe grupy klientów krajowych Integracja pozioma Rozwój dzielnicy	Załamanie rynku nieruchomości Konkurencja krajowa Konkurencja zagraniczna Recesja gospodarcza

(*) – Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats

Równowaga mocnych stron i szans wskazuje na możliwości skutecznej realizacji i rozwoju przedsięwzięcia

Ocena atrakcyjności przedsięwzięcia

Czynniki atrakcyjności	Waga	Ocena (0 ÷ 5)	Ocena ważona
Wielkość / lokalizacja	0,18	5	0,90
Przewidywana stopa wzrostu rynku	0,12	4	0,48
Przeszła i przewidywana rentowność	0,08	4	0,32
Walory rynku	0,13	5	0,65
Intensywność konkurencji	0,06	3	0,18
Znaczenie strategiczne	0,08	5	0,40
Wpływ cykliczności i sezonowości	0,03	3	0,09
Wymagania technologiczne i kapitałowe	0,14	3	0,42
Wpływ otoczenia	0,10	4	0,40
Czynniki społeczne, polityczne i systemowe	0,08	4	0,32
Suma	1,00	-	4,16

Wynik stanowi 83% maksymalnej sumy – potwierdza atrakcyjność przedsięwzięcia
(maksymalna suma ważonych ocen = 5,00)

Bariery wejścia na rynek

Rodzaj	Uzasadnienie
Ekonomia skali	Dość wysoki koszt jaki musi ponieść inwestor, aby zbudować obiekty
Limity	Określony limit użytkowników i właścicieli, ustalający z góry pozycję rynkową
Dystrybucja	Konieczność renomy na rynku wynajmów i sprzedaży
Poziom technologiczny	Wysokie wymagania jakościowe, potrzeba stosunkowo wysokich nakładów
Bariery formalne	Konieczność dostosowania się nowych inwestorów do przepisów obowiązujących wszystkich w sektorze
Zarządzanie	Wysokie wymagania efektywności i jakości

ZESTAWIENIE WARTOŚCI DOCELOWYCH OBIEKTÓW

Na podstawie szacunków ustalono następujące wartości docelowych obiektów w poszczególnych strefach:

OZNACZENIE I FUNKCJA STREFY	Pow. użytk.	Wartość obiektu	Wartość 1m ²
	(m ²)	[PLN]	[PLN]
UM1/2 aparthotele,	12096	116 000 640	9 590
US1 biurowiec	4880	50 142 135	10 275
US2 boisko (wielofunkcyjne)	1196	3 064 152	2 562
US3 hotel	6280	48 058 360	7 653
US4 korty tenisowe (zewnątrzne)	3276	10 697 778	3 265
US5 hangar (przechowalnia sprzętu)	2200	13 839 833	6 291
US6 hala sportowa (oraz handel i usługi)	7440	43 683 546	5 871
US7 boisko główne (trawa syntetyczna)	8684	18 080 088	2 082
US8 biura – adm. (odnowa biologiczna)	2712	32 863 313	12 118
US9 tenis stołowy (hala sportowa)	2700	15 852 900	5 871
US10/ 11 przeprawa mostowa	3224	-	n/d
P parkingi (*)	1081 miejsc	25 048 106	1 158
SUMA		397 451 773	

(*) – przyjęto na podstawie projektu urbanistycznego jako sumaryczna ilość dla różnych stref

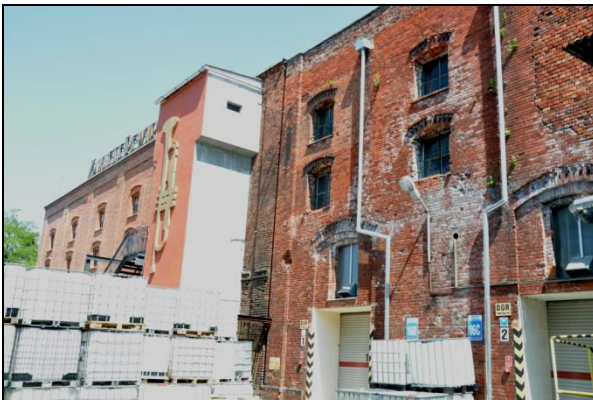
ALGORYTM POZOSTAŁOŚCIOWY

Elementy Obliczeniowe	Strefa Inwestycji		ozn.	US1	US2	US3	US4	US5	US6
WDN WARTOŚĆ DOCELOWA NIERUCHOMOŚCI									
Funkcja strefy			jedn.	Biurowiec	Boisko	Hotel	Kort tenisowy	Hangar	Hala sportowa
pow. użytkowa obiektu			m ²	4880	1196	6280	3276	2200	7 440
wartość jednostki			zł	10275	2562	7653	3256	6291	5 871
referencja wartości jednostki			§	6.2	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
poprawka wartości			%	10%	10%	25%	10%	10%	10%
wartość wyjściowa			zł	50142000	3064152	48060840	10666656	13840200	43680240
Wynik WDN			zł	55 156 200	3 370 567	60 076 050	11 733 322	15 224 220	48 048 264
(-) KR KOSZTY REALIZACJI									
Rodzaj kosztów	Ref.	Rel.		BCOI.1.000	BCOI.15.003	BCOI.1.042	BCOI.15.004	BCOI.1.022	Obiekt 1612
KB - koszty budowy	tabela koszt budowy		zł	22 568 668	655 348	25 547 768	3 999 721	3 482 402	17 459 374
KP - koszty projektu i nadzoru	tabela koszt budowy	10%KB	%	2 256 867	65 535	2 554 777	399 972	348 240	1 745 937
KI - koszty infrastruktury	tabela koszt budowy	10%KB	zł	2 256 867	65 535	2 554 777	399 972	348 240	1 745 937
KD - koszty dodatkowe/zapas	tabela koszt budowy	10%KB	zł	2 256 867	65 535	5 109 554	399 972	348 240	1 745 937
KF - koszty finansowe	tabela koszt budowy	8%KBKIKD	zł	2 347 141	68 156	2 861 350	415 971	362 170	1 815 775
KM - koszty marketingowe	tabela koszt budowy	5%WDN	zł	2 757 810	168 528	3 003 803	586 666	761 211	2 402 413
KE - koszty ekspertów	tabela koszt budowy	1%WDN	zł	551 562	33 706	600 761	117 333	152 242	480 483
Wynik KR			zł	34 995 782	1 122 343	42 232 789	6 319 607	5 802 746	27 395 856
(-) Z ZYSK									
Wynik Z	% WDN	%		15%	15%	15%	15%	15%	15%
		zł		8 273 430	505 585	9 011 408	1 759 998	2 283 633	7 207 240
P wartość pozostałościowa wyjściowa			zł	11 886 988	1 742 639	8 831 854	3 653 716	7 137 841	13 445 168
stopa dyskontowa			%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
czas realizacji			lata	2	2	2	2	2	2
P WARTOŚĆ POZOSTAŁOŚCIOWA				10 281 056	1 507 209	7 638 670	3 160 099	6 173 519	11 628 726
(:) POWIERZCHNIA STREFY			m²	6 100	2 300	7 850	6 300	5 500	9 300
p wartość pozostałościowa jednostkowa gruntu			zł/ m²	1 685	655	973	502	1 122	1 250

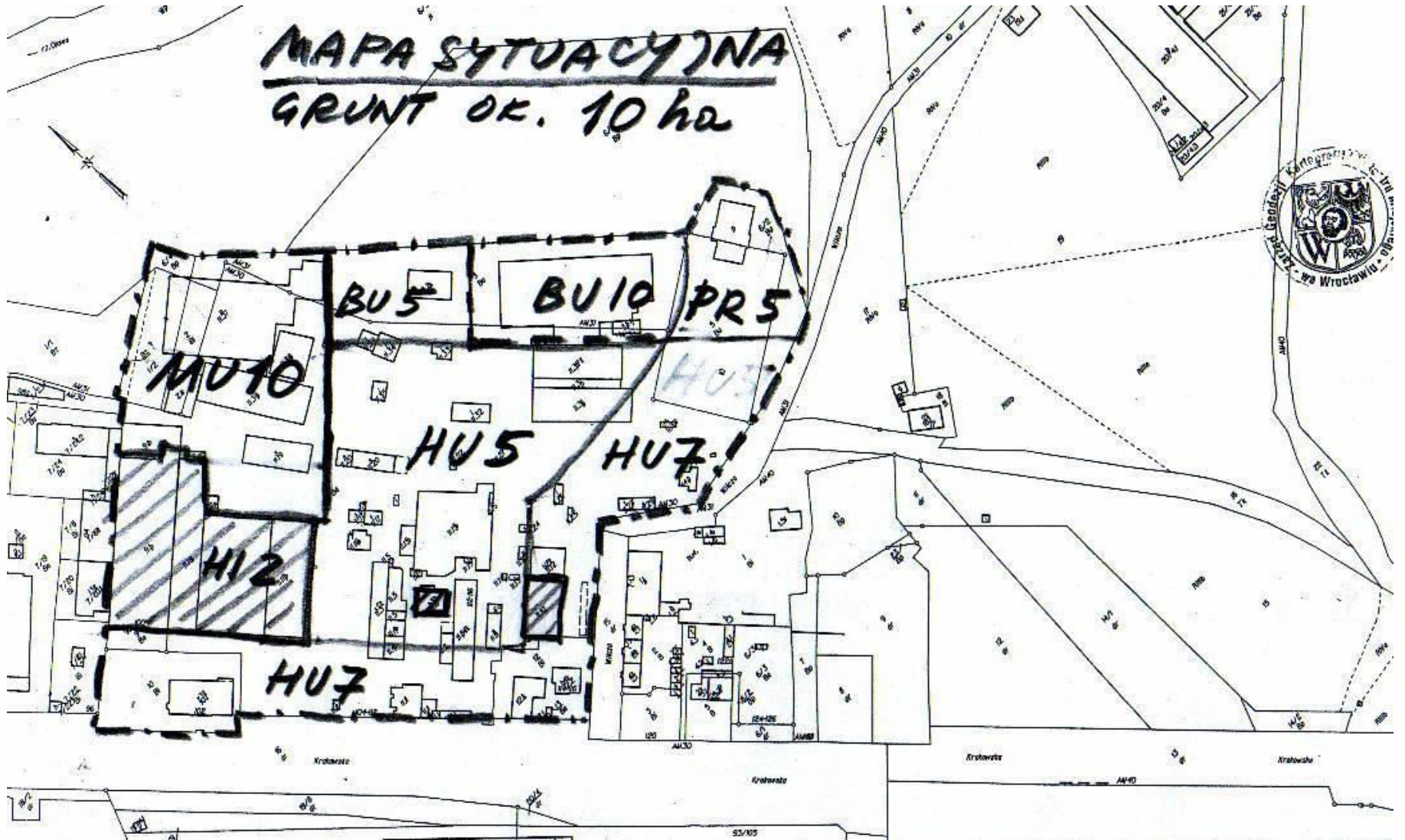
Elementy Obliczeniowe	Strefa Inwestycji			ozn.	US7	US8	US9	US10,US11	UM1, UM2	KK	KP	Z
WDN WARTOŚĆ DOCELOWA NIERUCHOMOŚCI												
Funkcja strefy			jedn.	Boisko Głównie	Biura-adm.	Tenis stołowy	Przeprawa mostowa	Aparthotele	Kom. Kolowa	Kom. piesza	Zapas	
pow. użytkowa obiektu			m ²	8 684	2 712	2 700	6 200	12 096	10 570	8 250	2091	
wartość jednostki			zł	2 082	12 118	5 871	0	9 590	0	0	0	
referencja wartości jednostki			§	6.9	6.10	6.11	6.12	6.3	1	1	-	
poprawka wartości			%	5%	0%	15%	-	10%	10%	10%	-	
wartość wyjściowa			zł	18080088	32864016	15851700	-	116000640	0	0	-	
Wynik WDN			zł	18 984 092	32 864 016	18 229 455	-	127 600 704	0	0	-	
(-) KR KOSZTY REALIZACJI												
Rodzaj kosztów	Ref.	Rel.		BCOI.15.003	BCOI.1.000	Obiekt 1613	-	BCOI.2.003	BCOI.12.008	BCI.6.4.3.006	-	
KB - koszty budowy	tabela koszt budowy		zł	4 758 398	9 792 707	7 142 553	-	49 207 931	2 815 848	470 250	-	
KP - koszty projektu i nadzoru	tabela koszt budowy	10%KB	10%	%	475 840	979 271	714 255	-	4 920 793	281 585	47 025	-
KI - koszty infrastruktury	tabela koszt budowy	10%KB	10%	zł	475 840	979 271	714 255	-	4 920 793	281 585	47 025	-
KD - koszty dodatkowe/zapas	tabela koszt budowy	10%KB	10%	zł	475 840	979 271	714 255	-	4 920 793	28 158	4 703	-
KF - koszty finansowe	tabela koszt budowy	8%KBKIKD	8%	zł	494 873	1 018 441	742 826	-	5 117 625	272 574	45 520	-
KM - koszty marketingowe	tabela koszt budowy	5%WDN	5%	zł	949 205	1 643 201	911 473	-	6 380 035	0	0	-
KE - koszty ekspertów	tabela koszt budowy	1%WDN	1%	zł	189 841	328 640	182 295	-	1 276 007	0	0	-
Wynik KR			zł	7 819 836	15 720 801	11 121 912	0	76 743 978	3 679 750	614 523	0	
(-) Z ZYSK												
Wynik Z		% WDN	15%	%	15%	15%	15%	0%	15%	15%	15%	0%
				zł	2 847 614	4 929 602	2 734 418	-	19 140 106	0	0	-
P_w wartość pozostałościowa wyjściowa			zł	8 316 642	12 213 613	4 373 125	-	31 716 621	-3 679 750	-614 523	-	
stopa dyskontowa			%	7%	7%	7%	-	7%	7%	7%	-	
czas realizacji			lata	2	2	2	-	2	2	2	-	
P WARTOŚĆ POZOSTAŁOŚCIOWA				7 193 064	10 563 554	3 782 316	-	27 431 705	-3 182 616	-531 501	-	
(:) POWIERZCHNIA STREFY			m²	16 700	3 390	6 750	-	17 000	10 570	8 250	-	
p wartość pozostałościowa jednostkowa gruntu			zł/ m²	431	3 116	560	-	1 614	-301	-64	-	

PRZYKŁAD POTENCJAŁU ROZWOJOWEGO TERENU POST-INDUSTRIALNEGO





MAPA SYTUACYJNA
GRUNT OK. 10 ha



ALGORYTM POZOSTAŁOŚCIOWY PPG [potencjał pow. gruntu PLN/m ²]									
SYMBOL	HU7	HU5	BU10	BU5	MU10	HI2	PR5	KO	ZA
Hśr	7	5	10	5	10	2	5	0	0
i	4,9	3,5	7	3,5	7	1,4	3,5	1	1
WDN 1 m2 pu	12000	12000	10000	10000	9000	12000	0	0	0
KB jedn.	4500	4500	4800	4800	4100	5200	2300	500	400
WDN (0,8 Pc)	47040	33600	56000	28000	50400	13440	0	0	0
(-) KB	22050	15750	33600	16800	28700	7280	8050	500	400
(-) KZ gruntu	3307,5	2362,5	5040	2520	4305	1092	1207,5	75	60
(-) Zapas	2205	1575	3360	1680	2870	728	805	50	40
(-) Fin.	1764	1260	2688	1344	2296	582,4	644	40	32
(-) Mark.	940,8	672	1120	560	1008	268,8	0	0	0
(-) Zysk	7056	5040	8400	4200	7560	2016	0	0	0
Pozostałość WG	9717	6941	1792	896	3661	1473	-10707	-665	-532
Legenda:									
HU - handel, usługi									
BU - biura									
MU - mieszkania/ aparthotel									
PR - parking									
KO - komunikacja									
ZA - zaplecze, zapas									
Hśr - średnia ilość kondygnacji									
i - intensywność									
WDN 1 m2 pu - rynkowa wartość 1 m2 pu docelowej nieruchomości włącznie z gruntem									
WDN (0,8 Pc) - rynkowa wartość 1 m2 docelowej nieruchomości przypadająca na 1 m2 gruntu (0,8 = wsp. pu)									
KB jedn. - przybliżony koszt budowy									
KZ - przybliżony koszt zagospodarowania									
Fin - finansowanie									
Mark - Marketing									
Zysk									
Zapas									
Ogólne: max 70 % zabudowy, min. 20 % pow. biologicznie czynnej									
70 % zabudowy									