

SPECYFIKA SZACOWANIA WARTOŚCI PRZESTRZENI „NAD” I „POD” GRUNTEM DLA PROCESU INWESTYCYJNEGO

**XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych
wrzesień 2011 r., Katowice**

O rozwoju miasta decyduje szereg czynników, ale zdecydowaną przewagę mają siły rynkowe. To one „współgrają” z instrumentami planowania przestrzennego i powodują, że „tkanka miejska” rozwija się nie tylko w kierunkach peryferyjnych od strony kulminacji centralnej, ale też „nad i pod” gruntem.

Rzeczoznawca majątkowy odzwierciedlając reakcje rynkowych nabywców i inwestorów, odnosząc się do faktycznie rynkowych transakcji na rynku lokalnym lub równoległym, szacuje wartości rynkowe wskazanych nieruchomości. Często musi również sprostać specyficznym wymaganiom „zagęszczania” aglomeracji w układzie pionowym, wyceniając wartość od góry, jakby „powietrza” ponad dachami (tj. potencjału rozwojowego) oraz wartość „podziemia” (też potencjału na poziomie piwnic), z przeznaczeniem na alternatywne użytkowanie.

Zgodnie z chińską taoistyczną mądrością „wartość jest tam, gdzie nie ma nic”, poszukuje się potencjału rozwojowego nad i pod ziemią. Szczególnie ta „krecia robota” w podziemiach, uzasadniona ekonomicznie jako zyskowna, może spowodować istnienie całych podziemnych miast (zagospodarowanie znane już w starożytności).

Działaniom rzeczoznawców majątkowych towarzyszy jednocześnie badanie najkorzystniejszego docelowego zagospodarowania, coraz częściej wymaganego przez rozmaitych zleceniodawców.

W rezultacie misją rzeczoznawców staje się kreowanie wartości majątku w kontekście potencjałów rozwojowych (dziwne by było jakby przechodzili koło tych możliwości inwestycyjnych obojętnie). Ten fakt istnienia dodatkowych perspektyw rozwoju ma oczywiście istotny wpływ na ostateczny wynik wyceny nieruchomości.

Pomocne przy wycenie tego rodzaju nieruchomości „rozwojowych” jest podejście mieszane, a zwłaszcza metoda pozostałościowa.

Algorytm pozostałościowy w kontekście orientacji rynkowej przedstawia się następująco:

Rodzaj wartości / kosztu	Rodzaj rynku
Docelowa wartość nieruchomości	rynek nieruchomości
(-) koszt realizacji (-) koszt kredytowania (-) koszt projektu, nadzoru, ekspertyz (-) spodziewany zysk inwestora	rynek budowlany rynek finansowy rynek profesjonalistów rynek inwestycyjny
= pozostałość = obecna wartość nieruchomości (*)	weryfikacja rynkowej wartości

(*) –wynik odzwierciedla realia rynkowe, przy odniesieniu danych wyjściowych do realnych poziomów rynkowych, mając na uwadze zidentyfikowane realne potencjały rozwojowe.

Generalnie metodę pozostałościową można stosować w sytuacji, kiedy na nieruchomości mają być realizowane inwestycje polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość pozostałościową określa się jako różnicę pomiędzy docelową wartością rynkową nieruchomości (po wykonaniu wymienionych / ustalonych robót), a przeciętnymi kosztami tych robót (z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych dla podobnych nieruchomości).

Zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości zalecanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM), nieruchomość posiadająca potencjał rozwojowy związany z przewidywaną modernizacją, adaptacją i zabudową, szacuje się metodą pozostałościową. Jest to metoda stosowana często dla realizacji inwestycji typu deweloperskiego. Stanowi ona kombinację trzech podstawowych podejść i wymaga dodatkowych informacji o zamiarach inwestora. Wynik pozostałościowy może mieć charakter tzw. wartości indywidualnej, odzwierciedlającej możliwości i charakterystykę indywidualnego dewelopera.

Ważnym etapem przygotowawczym inwestycji powinna być analiza „kosztów i korzyści” (ang. cost benefit analysis) w kontekście społecznym i środowiskowym. Dotychczasowe postępowanie planistyczne i inwestycyjne najczęściej nie rozpatrywało całkowitych kosztów, zwłaszcza tych długoterminowych (np. powodujących kompleksową degradację środowiska). Są to jakby koszty - straty odłożone w czasie. Być może rzeczoznawcy - radcy majątkowi w przyszłości będą w stanie sprostać tym „poza materialnym” aspektom wyceny.

Obecnie wycena wartości bazuje na przewidywaniach w skali czasowej 5-10 lat. Po tym okresie zakłada się niezmiennosc parametrów i danych, które mają wpływ na wartość. Kolejne dziesięciolecia wykazują niespodziewane zmiany w odniesieniu do pierwotnych prognoz. Dlatego należy obserwować powtarzalność zjawisk rynkowych jako tzw. „cykle nieruchomości” dla poszczególnych segmentów, tak aby prognozy były bardziej zbieżne z autentycznym „kołem fortuny”.

Na szczęście hasło „szybko i tanio” obecnie nie jest przewodnie dla inwestycji na rynku nieruchomości. Owszem, czas jest istotny, jako ważny parametr, który otwiera perspektywę pozytywnych działań, które później można dyskontować (tj. odnosić do poziomu bieżących wartości) jako rezultat strumieni pieniężnych, z nieustającą dodaną wartością rezydualną.

Czas to jakby jeszcze jeden wymiar szacowania wartości. Wyobraźmy sobie, że go nie ma, inwestycja „staje w miejscu” (np. na 100 lat). Następuje „zamrożenie” kapitału i w rezultacie np. po 100 latach posadowione obiekty zużywają się, nie tylko technicznie, ale i funkcjonalnie. Stąd też, aby przyszłość dawała optymistyczne i pozytywne rezultaty, kreuje się inwestycje wielofunkcyjne, z łatwą możliwością dostosowania do zmiennych potrzeb (np. aranżacje uniwersalne typu „open plan”) w taki sposób, aby w przyszłości czerpać nieustające korzyści z wielofunkcyjnych obiektów.

Jednocześnie ważna kwestia, to trafne przewidywanie przyszłości (np. trendów) oraz rozpatrywanie podstawowych ryzyk (np. inwestycyjnych), z jednoczesną weryfikacją innych towarzyszących ryzyk wymagających dodatkowych zabezpieczeń.

W rezultacie odpowiednia uważność i precyzja szacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych ma istotny wpływ na spełnienie realnych oczekiwań inwestorów oraz zaspokojenie umiarkowanych potrzeb przyszłych użytkowników.

Z kolei myślenie w kontekście społecznym dyktuje utrzymanie szeroko pojętych „stałych wartości” (zwłaszcza tych humanitarnych), w otoczeniu nieustannie nieprzewidywalnego „zmiennego świata”. Jest to jakby odwrotny kontekst do tego, co jest wykazywane w ekonomii, dla dynamicznych wartości zależnych od tego, co się dzieje na świecie. W rezultacie ludzki umysł często wykazuje sprzeczność tego co racjonalne z tym co wynika chociażby z intuicji i instynktów.

Niestety przypadków rozmaitych konfliktów i działań niezgodnych nawet z prostą ludzką logiką jest wiele. To właśnie „homo sapiens” często powodują rozwój aglomeracji taki, że kolejne pokolenia szukają ucieczki z miast, kreując alternatywne skupiska np. tzw. „ekowioski”.

Za błędy decyzyjne i inwestycyjne „płacą” często następne pokolenia i to nie tylko w wymiarze materialnym. Pozostaje otwarte pytanie: Jak oszacować koszty wynikające z niewłaściwego zagospodarowania miast, powodujące negatywne nastroje i reakcje mieszkańców, w rezultacie pomniejszające efektywność ludzkich działań, a czasami wręcz reakcje destrukcyjne (np. tzw. „margines społeczny”).

Z kolei pozytywne „magiczne” zagospodarowanie przestrzenne powoduje, że już za progiem naszego domu czujemy się szczęśliwi i możemy wydajnie funkcjonować. Co jest w stanie odzwierciedlić ten stan? Kto jest w stanie to kwantyfikować i wyceniać w kontekście wartości rynkowych?

Zagadnienia te są na tyle kompleksowe i nieprzewidywalne, z jednoczesnym wpływem polityki władz lokalnych, starających się wykreować „image”, często nie odzwierciedlającej nie tylko realiów rynkowych, ale i preferencji użytkowników oraz mieszkańców.

W rezultacie rzeczoznawcy majątkowi obwarowani rozmaitymi standardami i zasadami szacują to, co materialne, fizycznie realne.

W kontekście potencjałów rozwojowych, zwłaszcza w przestrzeniach publicznych, samodzielne algorytmy nie odzwierciedlają w pełni zaistniałej lub przewidywanej rzeczywistości.

Stąd też oczywistym pozytywnym rozwiązaniem jest ścisła współpraca urbanistów, rzeczoznawców, socjologów, mediatorów społecznych itp. ekspertów, aby dla planowanych realizacji uwzględniać szeroki zakres korzyści i kosztów, nawet tych odłożonych w dalekiej przyszłości .

STUDIUM PRZYPADKU

Realizacja podziemna – wycena wartości „odzyskanego” gruntu (ok. 14 ha), w alternatywnym użytkowaniu (2002 r.)

Projekt: Wisłostrada – Tunel (centrum Warszawy – lewobrzeżnej)

Etap I – Studium zagospodarowania przestrzennego

Współpraca z urbanistą – rzeczoznawcą majątkowym ustalającym wstępne warunki zagospodarowania

Etap II – Zbiór danych porównawczych

Wyjątkowe walory terenu i przyległość do rzeki stwarzają nietypowe okoliczności wyceny

Etap III – Opinia o wartości gruntu ponad przyszłym tunelem dla alternatywnego zagospodarowania

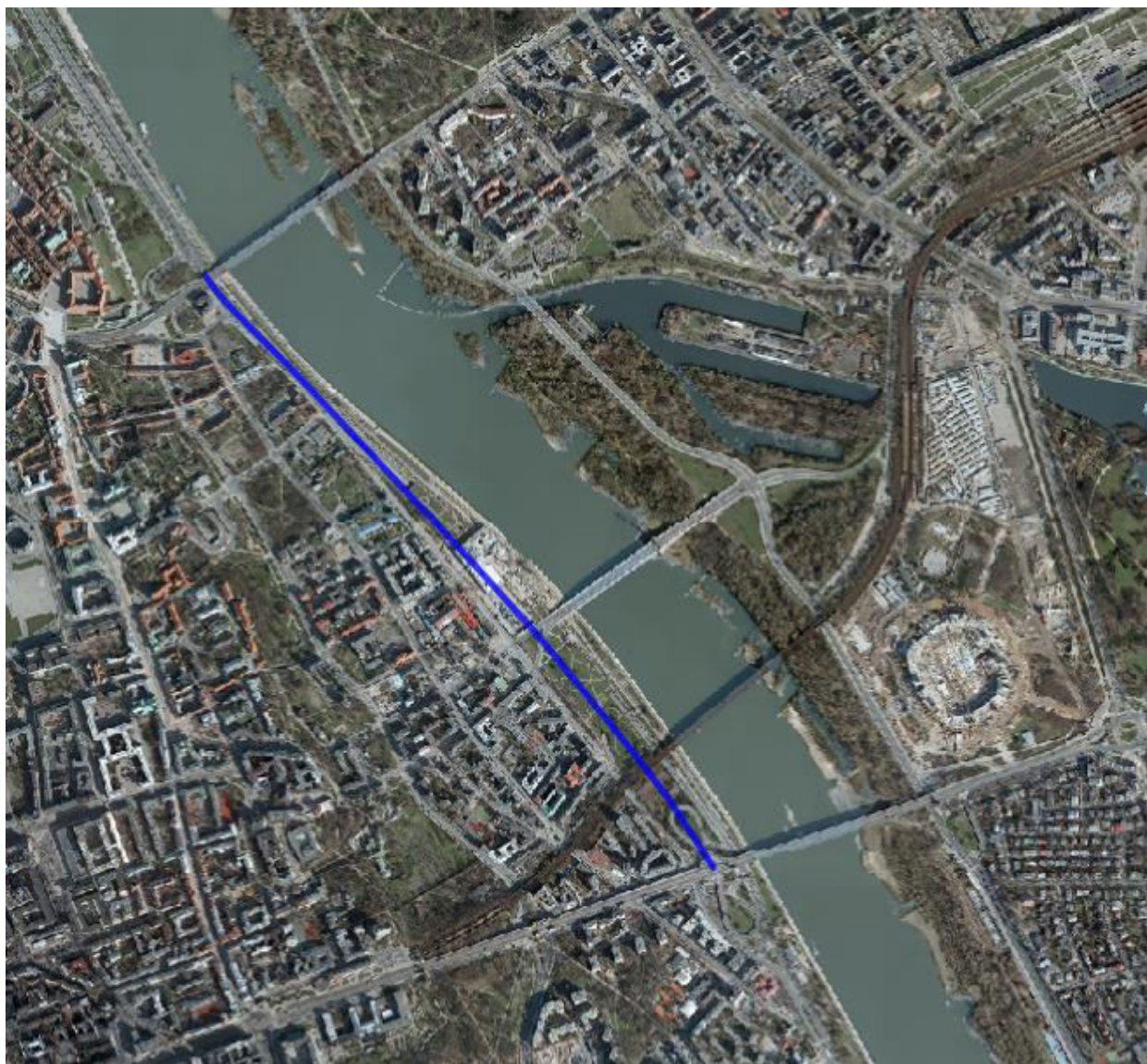
Zgodnie z założeniami studium (pkt.1), na podstawie transakcji porównawczych (pkt.2) ustalono przybliżoną wartość pasa gruntu odzyskanego po wprowadzeniu Wisłostrady pod ziemią w tunelu.

Etap IV – Decyzja realizacji tunelu i zagospodarowania „nad”

Według relacji mediów władze miasta uchwaliły budowę tunelu, jako że wartość „odzyskanego gruntu” równa jest kosztom jego realizacji (magiczne ok. 200 mln PLN).

Wniosek

„Kluczem decyzyjnym” dla miejskich realizacji podziemnych jest wykazanie zbieżności wartości odzyskanego gruntu z kosztami realizacji „podziemia”.



Ortofotomapa przedmiotowego terenu

Zestawienie przybliżonej wartości działek „odzyskanego” gruntu

Nr działki	Pow. [m ²]	Strefa wg M.P.Z.P.	Pow. udziału (*) [m ²]	Śr. wartość jednostk. [USD/m ²] (**)	Wartość działek [USD]	Uwagi
1	ok.20000	K1	2000	0	0	komunikacja towarzysząca
		K2	18000	0	0	
		Σ	20000		0	
2	ok.2000	K2	1100	0	0	komunikacja, zieleń
		Z2	900	219	197.100	
		Σ	2000		197.100	
4	ok.31000	Nabrzeże	31000	0	0	komunikacja, brzeg
		Σ	31000		0	
5	ok.48000	A1	4800	836	4.012.800	4 kondyg., 4 kondyg., 4 kondyg., komunikacja, zieleń
		A2	9600	836	8.025.600	
		B1	14400	876	12.614.400	
		K1	4800	0	0	
		Z1	14400	209	3.009.600	
		Σ	48000		27.662.400	
125	ok.5000	K4	2000	0	0	komunikacja, zieleń
		Z2	3000	219	657.000	
		Σ	5000		657.000	
126	ok.30000	B2	15000	876	13.140.000	4kondyg., 2kondyg., komunikacja, zieleń
		C1	12000	680	8.160.000	
		K3	1500	0	0	
		Z3	1500	180	270.000	
		Σ	30000		21.570.000	
133	ok.8000	Nabrzeże	8000	0	0	komunikacja, brzeg
		Σ	8000		0	
Razem	ok.144000		144000	347,82 (***) 477,01 (****)	50.086.500	

Dodatkowe informacje:

(*) - udział określono graficznie na podstawie bilansu terenu;

(**) - po uwzględnieniu skumulowanej poprawki oraz różnic wartości jednostkowych w poszczególnych strefach;

(***) - średnia wartość jednostkowa gruntu;

(****) - średnia wartość jednostkowa gruntu b/z nabrzeży.

Komentarz

Części składowe rozpatrywanej nieruchomości stanowiące ogólnodostępne pasaże, punkty widokowe oraz ciągi komunikacyjne w zasadzie trudno kwalifikować w kategoriach rynkowych zwłaszcza tam gdzie nie przewiduje się nawet tymczasowych pawilonów, które mogą generować cenotwórczy dochód. Można by było te tereny zatem rozpatrywać w kontekście wartości społecznych, co nie jest przedmiotem niniejszego opracowania.

Dzisiejsza ocena realizacji – z perspektywy czasu

- opracowanie zbyt fragmentaryczne
nie obejmujące dostępu do rzeki obszaru staromiejskiego na odcinku: Most Śląsko-Dąbrowski – Cytadela;
- brak algorytmu pozostałościowego
niezbyt precyzyjne szacowanie całkowitych kosztów realizacji, włącznie z podziałem zysków (tak jak np. dla „Portu Praskiego” po przeciwległej strony rzeki);
- brak zagospodarowania nowouzyskanej przestrzeni publicznej
(na tyłach Biblioteki UW, dotychczas tylko Centrum Nauki Kopernik);
- nieokreślone korzyści sąsiadujących deweloperów dominujących zabudową ponad Biblioteką UW (bez poszanowania strefy przewietrzania miasta nad rzeką);
- brak ustaleń obciążeń dodatkowych tunelu dla ewentualnych późniejszych naniesień.

Możliwości przedsięwzięcia – feasibility study (1999 r.)

Analiza zagospodarowania gruntu inwestycyjnego „Port Praski” (ok. 34 ha) przewidzianego do realizacji ok. 1,5 mln m² zabudowy (centrum Warszawy – prawobrzeżnej)



rys. Koncepcja zagospodarowania wokół Stadionu i „Portu Praskiego”

Wartości jednostkowe gruntu w zróżnicowanych strefach (w USD)
algorytm pozostałościowy

Symb. strefy	UH	KU	UM	UM	UM	UG	MU	MU	PP
$h_{\text{śr}}$	4	9	4,5	9	12,5	2	6	6	2
i	5	8	6	8	10	2	4	5	2
Nr strefy	4	3, 4	1, 4	3	4	4	1, 2	2	3, 5
WDO m ²	2.000	1.500	1.400	1.400	1.400	1.500	1.300	1.300	300
WDO m ² gruntu	10.000	12.000	8.400	11.200	14.000	3.000	5.200	6.500	600
(-) KB m ² P _c x i	6.500	7.900	5.700	7.600	9.500	1.800	3.800	4.750	350
(-) KZ m ² gruntu	60	40	50	50	50	45	50	50	25
(-) Finanse 8% KB x i	520	632	456	608	760	144	304	380	28
(-) Marketing sprzedaż 2% WDO x i	200	240	168	224	280	60	104	130	12
(-) Zysk 20% KB x i	1.300	1.580	1.140	1.520	1.900	360	760	950	70
Pozostałość WG	1.420	1.608	886	1.198	1.510	591	182	240	115

Legenda:

- WDO m² - rynkowa wartość 1m² docelowego obiektu włącznie z gruntem;
WDO - rynkowa wartość 1m² docelowego obiektu przypadająca 1 m² gruntu;
KB - przybliżony koszt budowy;
KZ - przybliżony koszt zagospodarowania;
WG - pozostałościowa wartość gruntu;
 $h_{\text{śr}}$ - średnia ilość kondygnacji;
 i - intensywność zabudowy.



rys. Koncepcja projektowa „Portu Praskiego” („Warszawskiego Manhattanu”)

Realizacja podziemia z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej

Zagospodarowanie zieleni miejskiej k / Kanału Żerańskiego (Idea Hundertwassera)

Spełnienie wymogów planistycznych dot. zachowania powierzchni biologicznie czynnej (np. zieleni parkowej) najczęściej dyskwalifikuje jakąkolwiek zabudowę. Pomocne mogą się okazać koncepcje łagodnego „bunkrowania” obiektów z pozostającą zielenią na górze. Kierunek w architekturze określany jako „organiczny” okazuje się zbawienny dla tego rodzaju realizacji. Szczególnie przydatne są koncepcje znanego architekta – artysty austriackiego pochodzenia Hundertwassera (z polskimi korzeniami, pierwotne nazwisko „Stowoda”), konsekwentnie rozwijającego zagospodarowanie „eko-domów”. Jego projekty pokazują, że „eko-ogród” może być na dachu kamienicy w środku miasta, a prawdziwe drzewa mogą wyrastać nawet z balkonów.



rys. projektu „Organisch dorp” wg. Hundertwassera

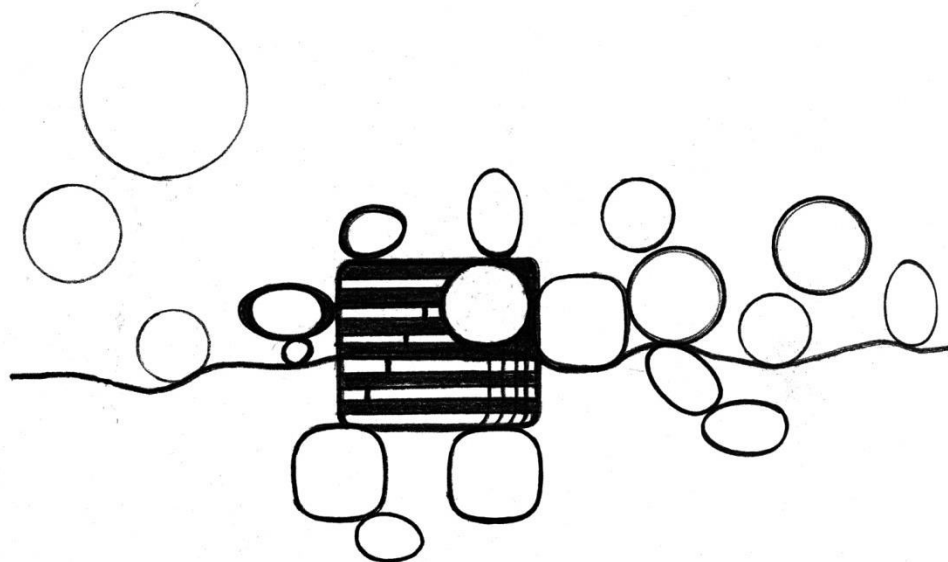
Na uwagę zasługują również projekty osłoniętych zielenią autostrad w układzie semi-tunelowym (w nasypie), ilustrowane poniżej:



rys. projektu „Green motorway” wg. Hundertwassera

Najwyższy czas aby zainteresować się tego rodzaju architekturą, aby zachowywać i rozwijać powierzchnię biologicznie czynną, odwracając degradację miast. Warto również uczestniczyć w rozwoju tzw. architektury organicznej, nawiązującej do środowiska naturalnego.

Kompleksowość wpływów rozmaitych okoliczności związanych z realizowanymi i wycenianymi obiektami ilustruje poniższy rysunek:



Doradcy inwestycyjni / rzeczoznawcy reprezentujący szereg dziedzin (prawne, finansowe, rzeczoznawcze, itp.) podejmują się wielu znaczących funkcji konsultingowych i analitycznych, które nadają im rangę „radców majątkowych”, jeszcze do końca nieukonstytuowaną.

Kwalifikacja samych przedmiotów opracowań, często jako naniesień w przestrzeni publicznej w kategoriach budynków i budowli, staje się problematyczna.

Niezbyt jednoznacznie zdefiniowane naniesienia powodują niepokojący wachlarz podatków skarbowych. Jest to obszar do dalszego badania i weryfikacji nie tylko w kategoriach taksacyjnych, ale również planistycznych.

Obecne wymogi stawiane rzeczoznawcom majątkowym, artykułowane w standardach zawodowych, dyktują poszukiwanie wartości rynkowej najkorzystniejszego wykorzystania.

W rezultacie zadaniem rzeczoznawcy jest nie tylko szacowanie wartości rynkowej, ale również poszukiwanie optymalnych rozwiązań zagospodarowania gruntu.

Oczywistym faktem jest, że wykazanie efektywnych rozwiązań dla stref możliwych nowych i adaptowanych / rozbudowywanych istniejących obiektów nad i pod gruntem, stwarza radykalne zmiany nie tylko w kreowaniu samej wartości, ale też w relacjach poszczególnych stref, zarówno w układzie pionowym jak i poziomym, dla poszczególnych funkcji użytkowych.

Taki układ współzależności powoduje kompaktowe relacje, zarówno pomiędzy poszczególnymi strefami, jak i w proporcji wartości gruntu do wartości nieruchomości.

Obserwowanie i analizowanie tychże relacji / proporcji daje możliwość ustalenia wpływów realizacji inwestycji na otoczenie.

Daje to możliwość nie tylko kompleksowej analizy przedsięwzięć inwestycyjnych, ale również bazę do ustalenia odpowiednich rent i opłat w odniesieniu do poszczególnych stref projektu, już na etapie planowania.

Dziękuję Państwu za uwagę

Alojzy Kiziniewicz