

Echo XX Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Katowicach

Obecnie tak bardzo pędzimy, że nie docierają do nas bezpośrednie informacje, jedynie ich echo, ale lepsze to niż izolacja. Ostatnio poziom konferencji dotyczących rynku nieruchomości stale wzrasta, nie tylko od strony merytorycznej, ale i organizacyjnej. Teraz nawet zaczynamy już przodować w Europie. Szkoda tylko, że nie zapraszamy gości zagranicznych. Mogłoby dojść do synergii nawet w skali globalnej. Polska to przecież „państwo środka” – Europy. Organizatorzy zeszłorocznej jubileuszowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Katowicach wysoko „podnieśli poprzeczkę”. W ciągu 3-ch dni odbyło się 5 sesji z udziałem 22-ch referentów. Trudno sobie wyobrazić wyższy poziom merytoryczny i bardziej skumulowany program. To wszystko dzięki organizatorom (Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, prezes - Andrzej Kalus), radzie programowej (przewodniczący - prof. Ryszard Cymerman, wiceprzewodniczący - dr Władysław Brzeski), przy wsparciu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (prezydent - Krzysztof Urbańczyk). Patronem otwierającym konferencję był przewodniczący TEGOVA (Europejskiej Grupy Wyceny Środków Trwałych) Roger Messenger, który sygnalizował wydanie nowych Europejskich Standardów Wyceny w 2012r. Patronat honorowy objęli: Minister Budownictwa, Minister Sprawiedliwości, Wojewoda Śląski i Prezydent Katowic. Jako, że była to już XX Konferencja Rzecznawców Majątkowych, nie odbyła się ona bez „podróży sentymentalnych”, wspomnień oraz honorów oddanych zasłużonym rzeczoznawcom.

W ramach mojego referatu zamierzałem przekazać swoje doświadczenia w szacowaniu na przełomie XX i XXI wieku (a właściwie tysiącleci) w samym sercu stolicy. Wszystko miałem przygotowane do „slajdowania”, aby zmieścić się w wyznaczonym reżimie czasowym 15 minut. Tymczasem sygnalizowane wspomnienia wskaźnika PUM, okazały się na tyle „wciągające”, że zaczęły prowokować do dosyć zabawnych refleksji. Referowane PUMy, które pojawiły się w kraju na początku lat 90-tych, spowodowały dosyć radykalne zmiany w rozumieniu wartości gruntu. Pamiętamy przecież z tamtych czasów mapy warstwicy wartości gruntu ze „sztabu wojewódzkiego”. Nasi inwestorscy pionierzy – deweloperzy zaczęli nagłaśniać wartości PUM (czyli pow. użytkowej mieszkalnej), skumulowanej na gruncie. Inni zaczęli się wówczas zastanawiać, czy chodzi im o znaną markę obuwia, czy też o jakieś skóry dzikich zwierząt. Miałem okazję wielokrotnie się przekonać jak silne było oddziaływanie tej świadomości, wynikającej z możliwości posadowienia dużej ilości PUM na gruncie, z przyporządkowanym wskaźnikiem cenowym oraz ile te PUMy miały kosztować. W kontekście rynkowego prosperity dla deweloperów oraz szał budowania apartamentowców z możliwością korzyści z ulg podatkowych, wzmożone zainteresowanie PUMami było w pełni uzasadnione. Różne skojarzenia i wspomnienia pobudziły uczestników Konferencji, tym bardziej, że zbliżał się wieczorek kabaretowy.

Przypominałem również niedawne refleksje w formie anegdoty ze spotkania ze znajomym deweloperem, sygnalizując, że te PUMy to już są „pase”. Obecnie następuje renesans PEPEGów, ku zaskoczeniu nie tylko branży obuwniczej, ale też deweloperskiej. PEPEG to „Potencjał Powierzchni Gruntu”, który można oszacować jako przypadający na 1m². Okazuje się, że PEPEG PEPEGowi nie równy, ponieważ strefy gruntu inwestycyjnego wykazują zróżnicowane wartości jednostkowe. Inne dla handlu, biur, parkingów, terenów zielonych, komunikacji, itp. Te ostatnie wykazują nawet wartości ujemne, bo generują koszty i należy w nie zainwestować, a bezpośrednich dochodów raczej one nie przynoszą. Zrozumiałe jest, że takie strefy nieefektywne – obrzeża inwestycji najchętniej deweloperzy pozostawiają władzom lokalnym, które mogą, ale nie muszą zastosować tzw. „development betterment tax” (opłata za „polepszenie inwestycji”), co może stanowić rekompensatę, a jednocześnie „zastrzyk finansowy” dla otaczającej przestrzeni publicznej.

Miałem przyjemność prezentować fragmenty swoich obliczeń PEPEGów zrealizowanych w studium analizy przedsięwzięcia „Port Praski” ponad 10 lat temu, dla ambitnej koncepcji zrealizowania ok. 1,5 mln m² na 34 ha gruncie inwestycyjnym w centrum Stolicy. Oto one:

PORT PRASKI

Zróżnicowane wartości jednostkowe gruntu w strefach (w USD) od handlowych (H), komercyjnych (K), poprzez mieszkaniowo-usługowe (MU) do parkingów (PP) wg. algorytmu pozostałościowego

Symb. strefy	UH	KU	UM	UM	UM	UG	MU	MU	PP
h_{sr}	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 PPG [USD/m²]	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/m² gr. - rynkowa wartość docelowego obiektu przypadająca 1 m² gruntu;
- KB - przybliżony koszt budowy;
- KZ - przybliżony koszt zagospodarowania;
- WG - pozostałościowa wartość gruntu;
- h_{sr} - średnia ilość kondygnacji;
- i - intensywność zabudowy;
- PPG - potencjał powierzchni gruntu [USD/m² gruntu];

Mieliśmy wówczas nadzieję, że wkrótce powstanie „Warszawski Manhattan”, który zrównoważy lewo- i prawo-brzezną Warszawę. Rzeczywistość okazała się inna, gra w piłkę o wyższe stawki doprowadziła do realizacji innej biało-czerwonej dominanty – Stadionu Narodowego. Mamy jeszcze szansę realizacji tego „wyważenia”, trwają obecnie konsultacje i uzgodnienia ostatecznej wersji „Portu Praskiego”.

Poniosły mnie te PUMy i PEPEGi na tyle, że nie starczyło mi czasu na prezentację innej ciekawej centralnej realizacji, po drugiej stronie rzeki Wisły. Mniej więcej w tym samym czasie kiedy zajmowaliśmy się „Portem Praskim”, otrzymałem propozycję z Urzędu Starosty na oszacowanie wartości gruntu części Wisłostrady, który można „odzyskać” dzięki budowie tunelu. Termin realizacji był krótki, a danych wyjściowych (zwłaszcza dotyczących przyszłego zagospodarowania „odzyskanego” gruntu) zbyt mało. Dzięki współpracy z kol. Grażyną Kurpiewską (urbanistką i rzeczoznawczynią), udało się dosyć szybko ustalić możliwości rozwoju tego terenu oraz przyporządkować adekwatne wartości dla tego newralgicznego pasa gruntu. Towarzyszyła temu euforia, że miasto „otworzy się” w stronę rzeki. Nie będę komentował czy tak faktycznie się stało, podobno są jakieś sensowne plany Bulwarów Wiślanych. Poza tym warto byłoby ten tunel pociągnąć aż do Cytadeli, wówczas i nasza Starówka miałaby szansę „odwrócić się” do rzeki tą lepszą stroną.

WISŁOSTRADA - TUNEL

Zestawienie przybliżonej wartości działek „odzyskanego” gruntu

Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Strefa wg MPZP	Pow. udziału (*) [m ²]	Śr. wartość jednostkowa [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.,
		A2	9600	836	8.025.600	4 kondyg.,
		B1	14400	876	12.614.400	4 kondyg.,
		K1	4800	0	0	komunikacja,
		Z1	14400	209	3.009.600	zielen
		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.,
		C1	12000	680	8.160.000	2kondyg.,
		K3	1500	0	0	komunikacja,
		Z3	1500	180	270.000	zielen
		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 pasażę, 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.

W rezultacie uzyskaliśmy magiczny wynik wartości gruntu „do odzyskania” rzędu ok. 200 mln zł. Na tym poziomie były również prognozy budżetu na realizację tunelu. Dowiedziałem się później, że ta równowaga wartości „odzyskanego” gruntu z kosztami realizacji podziemnej Wisłostrady miała znaczący wpływ na decyzję jej realizacji, czyli rzeczoznawcy znowu się przystężyli do rozwoju miasta i może stali się bardziej przekonujący jako osoby zaufania publicznego.

W kularach Katowickiej Konferencji rozmawiałem ze znanym na Śląsku architektem, panem Henrykiem Piątek, który również prezentował referat dotyczący ambitnych rozwiązań dla tamtego miasta. Okazało się, że miasto cierpi od stulecia z powodu sztucznego podziału na dwie części, bowiem po środku przebiega główna arteria komunikacyjna, linia PKP. Dalekosiężne plany przewidują podziemne usytuowanie dróg żelaznych i powrót miasta do łatwego poruszania się naziemnego. Towarzyszą temu obawy, że zabraknie środków na finansowanie. Przypominałem temu ambitnemu architektowi swoje doświadczenia ze Stolicy, kiedy to równowaga wartości „odzyskanego” gruntu z kosztami tunelu „udroźniła” akceptację projektu przez lokalne władze. Moja rada przekazana bezpośrednio – należy poprosić rzeczoznawcę majątkowego o oszacowanie poziomu wartości „odzyskanego” gruntu, aby sprowadzić koszty realizacji do tożsamesgo poziomu.

Jeszcze na sali, zanim zamknięto uroczyste konferencję, miałem świadomość, że jestem bliski odkrycia niezwyklej prawidłowości. Taka jakby „eureka”, odwrotne Prawo Archimedesesa tj.: **nieruchomość zyskuje na wartości tyle, ile wynosi wartość „odzyskanego” gruntu, „nad”, przeznaczonego do alternatywnego zagospodarowania „pod”**. I tak oto dochodzimy do nowej roli rzeczoznawcy majątkowego, uczestniczącego w kreowaniu wartości i rozwoju miast.

Uwaga:

Zgodnie z informacjami uzyskanymi ze Śląskiego Stowarzyszenia RzM, obszerne referaty konferencyjne mogą być przekazane pocztą w wersji elektronicznej na płycie CD.

kontakt tel/fax: (32) 253 07 27, e-mail info@srm.com.pl

Alojzy Kiziniewicz, Doradca Rynku Nieruchomości

(a może bardziej Radca Majątkowy)

Building Surveyor – lekarz domów

Rzeczoznawca majątkowy, zarządca, pośrednik

Absolwent Politechniki Warszawskiej i Londyńskich (South, East)