

Biuletyn CPRF Wrzesień 2005
Rynek nieruchomości komercyjnych

Spis treści

Tytuł	Strona
Działalność CP Roman Fortuna Sp. z o.o.	2
Osiągnięcia CP Roman Fortuna Sp. z o.o.	3
MSR-y - Alokacja Wartości Godziwej Nieruchomości do Wartości Godziwej Poszczególnych Środków Trwałych	4
Zużycie Obiektów Budowlanych przy Określaniu Wartości Odtworzeniowej	6
Podaż Na Rynku Powierzchni Magazynowych we Wrocławiu	8
Sytuacja Na Rynku Powierzchni Biurowych w Szczecinie w Świetle Podaży i Średniego Poziomu Pustostanu	10
Analiza Rynku Nieruchomości Gruntowych Zabudowanych Kamienicami w Warszawie	12
Struktura Opłat Eksploatacyjnych w Budynekach Biurowych w Warszawie	14

Działalność CP Roman Fortuna Sp. z o.o.

CPRF zajmuje się dziedzinami związanym z nieruchomościami komercyjnymi obejmującymi:

- wyceny,
- analizy rynków,
- doradztwo,
- pośrednictwo.

Wycena

Wyceniamy zarówno duże, prestiżowe nieruchomości i budynki, jak i niewielkie nieruchomości na terenie Warszawy i całej Polski. Wykonujemy operaty szacunkowe w języku polskim i angielskim. Niektórzy z naszych rzeczoznawców majątkowych posiadają uprawnienia Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS). Szacujemy wartość nieruchomości dla różnych celów przy zastosowaniu różnych podejść, technik i metod.

Badania Rynku i Doradztwo / Opracowywanie Studiów Opłacalności Inwestycji

Analizujemy rynki nieruchomości komercyjnych w całej Polsce. Oceniamy opłacalność i przyszły rozwój inwestycji.

Pośrednictwo w Wynajmie i Sprzedaży Powierzchni Biurowych, Handlowych i Magazynowych

Zajmujemy się także wynajmem i sprzedażą powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych reprezentując zarówno deweloperów, jak i pozyskiwaniem oraz najmem nieruchomości w imieniu firm poszukujących powierzchni komercyjnych.

Pośrednictwo w Kupnie i Sprzedaży gruntów

W imieniu naszych klientów nabywamy i sprzedajemy nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane; indywidualnie oraz w ramach portfeli inwestycyjnych.

Doradztwo Deweloperskie

Naszą misją jest między innymi aktywna pomoc inwestorowi oraz bezpośrednie wsparcie dewelopera. Wspomagamy inwestorów w fazie pozyskiwania terenu, programowania, przygotowywania inwestycji i zapewnienia płynnego finansowania. Dokonujemy analizy inwestycji, która obejmuje ocenę organizacji inwestycji, stosowanych i proponowanych działań.

Doradztwo na Rynku Inwestycyjnym

Doradzamy i oceniamy projekty inwestycyjne dotyczące nieruchomości komercyjnych. Działamy zarówno w imieniu inwestorów, jak i deweloperów, w związku ze sprzedażą i nabywaniem nieruchomości. Poprzez zrozumienie i indywidualne podejście do każdego klienta wdrażamy odpowiednie strategie dotyczące zarówno sprzedaży jak i kupna nieruchomości komercyjnych.

Renegocjacje umów najmu

Renegocjujemy umowy najmu zarówno w imieniu właścicieli obiektów, jak i najemców dla wszystkich typów obiektów komercyjnych - biurowych, magazynowych, handlowo-usługowych, produkcyjnych, rozrywkowych, rekreacyjnych i terenów inwestycyjnych.

Osiągnięcia CP Roman Fortuna Sp. z o.o.

W ostatnim okresie CP Roman Fortuna Sp. z o.o. wyceniło około:

Grunty (m ²)	Budynki (m ²)	Łączna Wartość (PLN)
3 000 000	650 000	2 000 000 000

Te liczby mówią same za siebie....

CP Roman Fortuna Sp. z o.o. wyceniło w ostatnim okresie około 3 000 000,0 m² gruntu, 650 000 m² budynków, o łącznej wartości przekraczającej 2 000 000 000,0 PLN. Wyceny dotyczyły między innymi istniejących i planowanych nowoczesnych prestiżowych budynków biurowych, dużych kompleksów magazynowe, dużych obiektów handlowo-usługowych, oraz terenów inwestycyjnych. Lokalizacja wycenianych terenów, nieruchomości bądź inwestycji komercyjnych obejmuje całą Polskę.

Analizy Rynku Nieruchomości

W ramach stałej współpracy z instytucjami finansowymi, realizowanych zleceń na rzecz deweloperów i bezpośrednich użytkowników nieruchomości przeprowadziliśmy liczne analizy rynku powierzchni magazynowych/produkcyjnych i biurowych, oraz terenów inwestycyjnych nie tylko w Warszawie, ale również na terenie całej Polski. Miasta w których zostały przeprowadzone analizy rynku nieruchomości różnych sektorów to m.in. Warszawa, Poznań, Wrocław, Szczecin, Częstochowa, ale również mniejsze miasta m.in. Kwidzyn, Starogard Gdański, Świdnica, Konstancin. Nasze analizy obejmowały m.in. rynek powierzchni magazynowych we Wrocławiu, analiza rynku powierzchni biurowych w Szczecinie, rynek gruntów niezabudowanych na terenie Warszawy, rynek warszawskich kamienic/zabudowanych nieruchomości inwestycyjnych, a także liczne analizy gruntów w całej Polsce, włącznie z rynkiem terenami w Specjalnych Stref Ekonomicznych.

MSR-y - Alokacja Wartości Godziwej Nieruchomości do Wartości Godziwej Poszczególnych Środków Trwałych

W przypadku zastosowania podejść rynkowych do wyceny wartości godziwej nieruchomości jako środków trwałych występuje potrzeba alokacji oszacowanej wartości godziwej nieruchomości do wartości godziwej poszczególnych środków trwałych obejmujących budynki i budowle z 1 i 2 grupy KŚT. Istnieje co najmniej 5 procedur alokacji wartości godziwej nieruchomości do wartości godziwej budynków i budowli wchodzących w skład danej nieruchomości:

- 1/ zgodnie z procentową wielkością kosztu odtworzenia netto danego środka trwałego w całkowitej sumie kosztów odtworzenia netto wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;
- 2/ zgodnie z procentową wielkością kosztu odtworzenia brutto danego środka trwałego w całkowitej sumie kosztów odtworzenia brutto wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;
- 3/ zgodnie z wielkością wartości danego budynku określaną w procedurze wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym lub/i porównawczym;
- 4/ zgodnie z procentową wielkością wartości księgowej netto danego środka trwałego w całkowitej wartości księgowej netto wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;
- 5/ zgodnie z procentową wielkością wartości księgowej początkowej danego środka trwałego w całkowitej sumie wartości księgowych początkowych wszystkich środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości;

Wybór i przyjęcie jednej z powyższych procedur zależy od wielu czynników i powinien nastąpić w wyniku trójstronnych konsultacji pomiędzy podmiotem posiadającym środki trwałe objęte zakresem wyceny, jego audytorem i rzeczoznawcą majątkowym/podmiotem realizującym wycenę. W praktyce może się okazać, że jedynie jedna z w/w procedur jest najbardziej prawidłowa i odpowiednio odzwierciedlająca wartość godziwą poszczególnych środków trwałych.

Procedura wyceny wartości godziwej środków trwałych jest czasochłonna, skomplikowana i wymaga podzielenia jej na wiele etapów. Dla przykładu dla nieruchomości zabudowanej została przedstawiona poniżej procedura nr 1/, która wydaje się najbardziej przyjazna głównym księgowym i dyrektorom finansowym do przeszacowań wartości środków trwałych. Została ona przedstawiona w formie opisowej i graficznej. Procedura obejmuje potrzebę wykonania 5 kroków.

CZĘŚĆ OPISOWA

- 1 Krok: oszacowanie wartości godziwej całkowitej całej nieruchomości zabudowanej;
- 2 Krok: oszacowanie wartości godziwej gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości zabudowanej;
- 3 Krok: oszacowanie wartości całkowitej budynków i budowli wchodzących w skład nieruchomości poprzez odjęcie od wartości nieruchomości zabudowanej określonej w 1 Kroku od wartości gruntu określonej w 2 Kroku;
- 4 Krok: oszacowanie kosztu odtworzenia netto poszczególnych budynków i budowli/środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości i objętych wyceną, wraz z zidentyfikowaniem wartości księgowych netto środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości, ale nie objętych wyceną;

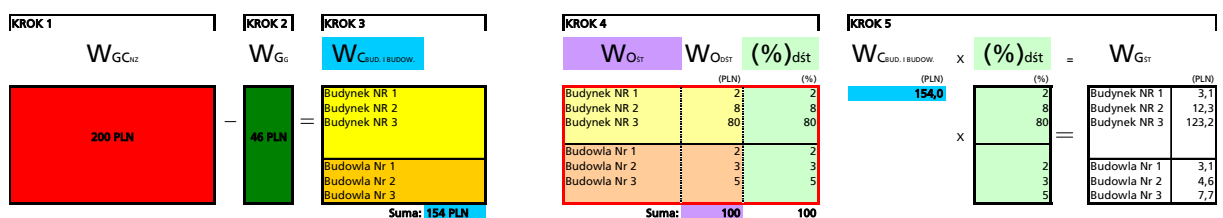
suma tych wszystkich pozycji stanowi całkowity koszt odtworzenia netto środków trwałych wchodzących w skład nieruchomości;

obliczenie procentowej wielkości kosztu odtworzenia netto danego środka trwałego w całkowitym koszcie odtworzenia netto środków trwałych wchodzących w skład nieruchomości;

5 Krok: oszacowanie wartości godziwej danych środków trwałych obejmujących budynki i budowle wchodzących w skład danej nieruchomości zabudowanej i objętych wyceną poprzez pomnożenie wartości całkowitej budynków i budowli wchodzących w skład nieruchomości określonej w Kroku 3 i wielkości procentowej kosztu odtworzenia netto danego środka trwałego objętego wyceną w całkowitym koszcie odtworzenia netto środków trwałych wchodzących w skład nieruchomości.

Wartość godziwa gruntów objętych wyceną stanowi sumę wartości godziwej gruntów wchodzących w skład nieruchomości zabudowanych, która została oszacowana w Kroku 2.

CZEŚĆ GRAFICZNA



Legenda:

- WGcz** Wartość Godziwa Całkowita Nieruchomości Zabudowanej
- WGr** Wartość Godziwa Gruntu
- WcBud. i Budow.** Wartość Całkowita Budynków i Budowli na Nieruchomości
- Wost** Całkowity Koszt Odtworzenia Netto Środków Trwałych Wchodzących w Skład Nieruchomości
- Wost** Koszt Odtworzenia Netto Danego Środka Trwałego na Dzień Wyceny
- % d\dot{s}t** Procentowa Wielkość Kosztu Odtworzenia Netto Danego Środka Trwałego w Całkowitym Koszcie Odtworzenia Netto Środków Trwałych Wchodzących w Skład danej Nieruchomości Nr CPRF .. na Dzień Wyceny
- WGr** Wartość Godziwa Danego Środka Trwałego na Dzień Wyceny

Mamy nadzieję, że ogólne poruszenie tematu alokacji wartości godziwej nieruchomości do wartości godziwej środków trwałych wchodzących w skład danej nieruchomości w przedmiotowym tekście pozwoliło Państwu bardziej szczegółowo zapoznać się z tym tematem. Jednakże w przypadku jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt, Roman Fortuna, tel. (+48 22) 661 51 71 lub roman.fortuna@cprf.com.pl

Zużycie Obiektów Budowlanych przy Określaniu Wartości Odtworzeniowej

Pojęcie zużycia budynków jest nierozzerwalnie związane z określeniem wartości odtworzeniowej nieruchomości, która określana jest w wielu przypadkach dla celów ubezpieczeniowych i księgowych/bilansowych w podejściu kosztowym.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości stanowi sumę kosztu odtworzenia nieruchomości gruntowej interpretowanego jako wysokość nakładów, jakie należy ponieść na zakup gruntu o tej samej funkcji i o cechach użytkowych jak najbardziej zbliżonych do gruntu stanowiącego przedmiot oszacowania oraz kosztu odtworzenia netto budynków i budowli, rozumianego jako koszt odtworzenia lub koszt zastąpienia brutto obiektów budowlanych jako części składowych gruntu pomniejszony o ich stopień zużycia. Stopień zużycia obiektów budowlanych jest odzwierciedleniem utraty wartości wynikającej ze zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

Zużycie **techniczne** wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

W przypadku określania zużycia **funkcjonalnego**, zwanego również ekonomicznym lub technologicznym, rzeczoznawca powinien przede wszystkim uwzględnić postęp technologiczny w budownictwie, niemożność dostosowania obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach, oraz zmniejszenie dochodowości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.

Trzecim określanym rodzajem zużycia jest zużycie **środowiskowe** wynikające przede wszystkim z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących bezpośrednie uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, a w szczególności autostrady i drogi szybkiego ruchu, zakłady przemysłowe, linie tramwajowe i kolejowe, ciekі wodne, brak światła i nasłonecznienia, skażenie środowiskowe itp.

Tak więc określone zużycie ma duży wpływ na koszt odtworzenia netto budynków i budowli wchodzących w skład nieruchomości. Zgodnie z międzynarodową praktyką należy przyjmować **największe zużycie** spośród ustalonych w/w rodzajów zużyć.

O ile w przypadku nieruchomości zabudowanych jednym, dwoma czy nawet kilkoma budynkami mieszkalnymi, biurowymi czy też usługowymi w praktyce w przeważającej ilości przypadków określane jest zużycie techniczne jako ważące przy określaniu zużycia budynków, to w przypadku dużych zakładów produkcyjnych, na których znajduje się kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt budynków różnych funkcjonalnie i wybudowanych w różnych okresach sytuacja wygląda zupełnie inaczej. Rzeczoznawca majątkowy staje przed trudnym zadaniem określenia, jaki wpływ na poszczególne budynki ma zużycie funkcjonalne.

Zgodnie z międzynarodową praktyką w przypadku większości dużych zakładów produkcyjnych należy wziąć pod uwagę specyficzny charakter prowadzonej działalności oraz produkcyjny charakter zakładu, którego potrzeby zaspakajane są przez prawidłowe nierozzerwalne funkcjonowanie zbioru wszystkich **budynków i budowli jako całości** a nie oddzielnie kolejno przez poszczególne obiekty. Trzeba zadać sobie pytanie jaki wpływ mają budynki i budowle tworzące nierozzerwalny zbiór na funkcjonowanie całego zakładu, jaką pełnią rolę i funkcję z perspektywy prowadzonej działalności i wykonywanej produkcji. W wyniku czego zużycie funkcjonalne powinno zostać określone nie przy założeniu określenia tego zużycia oddzielnie dla poszczególnych budynków, ale przyjmując procent zużycia funkcjonalnego dla całego zakładu. Podejście takie wydaje się najbardziej prawidłowe i potwierdzają je również Europejskie Standardy Wyceny TEGOVA, które zalecają w przypadku kiedy na terenie podmiotu gospodarczego znajduje się szereg odrębnych budynków i budowli, tak jak na przykład na terenie dużego zakładu produkcyjnego, zgrupowanie ich i podanie wspólnej żywotności

funkcjonalno-użytkowej dla wszystkich zabudowań w obrębie przedmiotowej nieruchomości/zakładu.

Biorąc pod uwagę szybki postęp technologiczny w różnych dziedzinach produkcji i duże trudności w dostosowaniu obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach oraz zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynku, może okazać się, że w niektórych dziedzinach przemysłu zużycie funkcjonalne dla zakładu produkcyjnego może w znacznym stopniu **przewyższać** zużycie techniczne budynków.

Określając zużycie funkcjonalne łącznie dla całego zakładu, traktując budynki i budowle wchodzące w jego skład jako tworzące jedną nierozzerwalną całość, w szczególności należy uwzględnić okres żywotności danego zakładu w kontekście charakteru prowadzonej produkcji oraz pozostałego okresu eksploatacji zakładu, przyjętego i zaakceptowanego przez użytkownika uwzględniającego postęp technologiczny przy danego typu produkcji.

Mając na uwadze powyższe, chcemy zwrócić szczególną uwagę na zagadnienie zużycia budynków i budowli, a w szczególności na zużycie funkcjonalne w kontekście dużych kompleksów produkcyjnych, które może mieć duży wpływ na określaną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość odtworzeniową nieruchomości.

Podaż Na Rynku Powierzchni Magazynowych we Wrocławiu

Rynek powierzchni magazynowej w Polsce dzieli się właściwie na dwie kategorie: nowoczesne powierzchnie magazynowe i pozostałe niespełniające kryteriów nowoczesnych parków magazynowo-biurowych, czy też parków logistycznych. Do tej pory we Wrocławiu nie było nowoczesnej powierzchni magazynowej, obecnie deweloperzy wchodzi na rynek wrocławski i pierwsze obiekty o tej charakterystyce mają zostać ukończone pod koniec 2005r. W wyniku powyższego powierzchnia magazynowa we Wrocławiu została sklasyfikowana w następujący sposób:

- obiekty do modernizacji,
- obiekty po modernizacji,
- obiekty nowowybudowane.

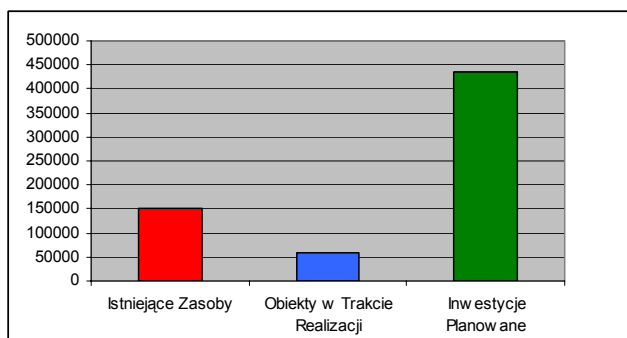
Wrocław nie posiada obszaru, który można by zdefiniować jako jeden ścisły obszar, na którym występuje koncentracja powierzchni magazynowych. Jednakże ze względu na układ komunikacyjny Wrocławia obiekty magazynowe znajdują się lub zlokalizowane są głównie przy trasach wylotowych z miasta oraz na obszarach poprodukcyjnych, na dawnych obszarach przemysłowych, które obecnie są lub będą przekształcone na centra magazynowo-biurowe na wynajem. Znaczna część powierzchni magazynowej koncentruje się na obszarze dzielnic Psie Pole, Krzyki i Fabryczna oraz w gminie Kobierzyce bezpośrednio przy Węźle Bielańskim.

Do tej pory Wrocław nie posiadał nowoczesnej powierzchni magazynowej, nowoczesnych obiektów magazynowych zaliczanych do klasy A, należących do wiodących w Polsce deweloperów, tak więc, cała dostępna powierzchnia magazynowa zlokalizowana w samym mieście Wrocławiu to obiekty poprzemysłowe, po dawnych zakładach produkcyjnych. Sądzymy jednak, że stan ten będzie się zmieniał gwałtownie w najbliższych dwóch latach ze względu na obecnie realizowane lub planowane inwestycje. Grupa Prologis rozpoczęła budowę swoich obiektów przy Węźle Bielańskim, portugalski deweloper Tiner planuje swoje obiekty w Pietrzykowicach, a brytyjski Parkridge w Kątach Wrocławskich. Ci deweloperzy stawiają głównie na bardzo dobre połączenie komunikacyjne, stąd ich wybór padł na lokalizacje w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady. Można się spodziewać, że ten trend w zakresie lokalizacji przyszłych obiektów magazynowych będzie dominował w przyszłości.

W porównaniu z rynkiem warszawskim, rynek wrocławski dopiero teraz rozpoczyna swój rozwój biorąc pod uwagę dostępną nowoczesną powierzchnię magazynową. Cała obecnie dostępna powierzchnia magazynowa należy do kategorii obiektów nowowybudowanych oraz obiektów starszych po modernizacji lub do modernizacji i składa się przede wszystkim z przestarzałych, zarówno pod względem wieku, jak i technologii, obiektów magazynowych.

Zasoby Powierzchni Magazynowej.

Inwestycje w Trakcie Realizacji i Planowane we Wrocławiu, stan 06.2005



Źródło i Przygotowane Przez: CPRF

Miasto posiada duże możliwości rozwojowe. Rezerw pod dalszy rozwój miasta można szukać na terenach stanowiących aktualnie tereny użytków rolnych, położonych na niezbyt urodzajnych gruntach i nie w pełni użytkowanych rolniczo poza granicami Wrocławia.

Całkowita planowana powierzchnia magazynowa wynosi około 435 000m² i skupia się przede wszystkim na granicach miasta Wrocławia lub w najbliższej okolicy miasta, w pobliżu tras wylotowych. Planowana powierzchnia ponad dwukrotnie przewyższa obecne zasoby powierzchni magazynowej we Wrocławiu. **Zrealizowanie planowanych obiektów może w znacznym stopniu zmienić sytuację na rynku powierzchni magazynowych we Wrocławiu. Nowoczesna powierzchnia magazynowa może zdominować obecne zasoby i rozwinie duże możliwości dla inwestorów planujących przeniesienie właśnie tam swoich magazynów. Będzie to miało również ogromny wpływ na pozostałe sektory rynku i obiekty należące do pozostałych kategorii.**

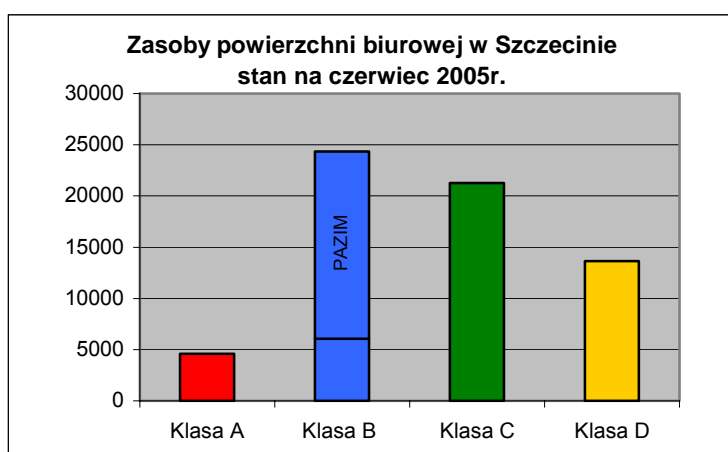
Sytuacja Na Rynku Powierzchni Biurowych w Szczecinie w Świetle Podaży i Średniego Poziomu Pustostanu

Po okresie szybkiego wzrostu w latach 90-tych, podobnie jak w całej polskiej gospodarce, wystąpiły problemy dotyczące sytuacji gospodarczej Szczecina. Szczególnie dotknięta została gospodarka morską, uważana za największą gałąź gospodarki Szczecina. Ze względu na swoje położenie Szczecin mógłby być ważnym centrum współpracy ekonomicznej, kulturalnej i społecznej pomiędzy Polską, Niemcami i krajami skandynawskimi. Dodatkowo duże znaczenie ma bliskość stolicy Niemiec, Berlina, dynamicznie rozwijającej się metropolii Europy. Jednakże dużym utrudnieniem dla inwestorów jest krytykowany przez mieszkańców Szczecina brak kompetencji polityczno-gospodarczej, nieumiejętne prowadzenie polityki gospodarczej miasta, niedostateczne udostępnianie terenów pod inwestycję oraz niechęć władz miasta dla nowych inwestycji.

W porównaniu z rynkiem warszawskim, rynek powierzchni biurowych w Szczecinie jest w początkowym etapie rozwoju. Pierwszym budynkiem, który pojawił się w Szczecinie był budynek PAZIM. Obecnie zaliczany do budynków klasy B PAZIM dysponujący powierzchnią biurową około 18 000 m² w znacznym stopniu zaspokaja popyt na nowoczesną/nowowytbudowaną powierzchnię biurową w Szczecinie. Pierwszym nowoczesnym budynkiem, który może być zaliczony do klasy A jest wybudowane w 2004 roku Centrum Biurowego Maris o powierzchni biurowej około 4600m². Większość powierzchni biurowych w Szczecinie znajduje się w budynkach o niższym standardzie zaliczanych w przyjętej klasyfikacji do budynków klasy C i D.

W ciągu ostatnich kilku lat potrzeby Szczecina w zakresie powierzchni biurowych w pełni zaspokajały dostępne zasoby w remontowanych kamienicach dostosowanych do funkcji biurowych, budynkach z lat 60-80-tych w centrum miasta, co potwierdza dość wysoki wskaźnik pustostanu. Potrzeby w zakresie nowoczesnej powierzchni biurowej zaspokajał budynek Pazim. Można powiedzieć, że budynek ten wciąż spełnia wymagania bardziej wymagających klientów, firm z kapitałem zagranicznym, pragnących mieć prestiżową lokalizację w centrum miasta. 22-kondygnacyjny budynek jest doskonale widoczny ze wszystkich tras wlotowych do miasta i dzięki temu cieszy się wyjątkową sympatią wśród najemców.

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Szczecinie oszacowane na podstawie informacji uzyskanych od właścicieli/deweloperów danych nieruchomości wynoszą około 60 000m², z czego prawie jedną trzecią bo około 18 000m² stanowi powierzchnia budynku Pazim zaliczanego do budynków klasy B.



Źródło i Przygotowane Przez: CPRF

Biorąc pod uwagę typowe dla szczecińskiego rynku powierzchni biurowych umowy najmu zawierane na czas nieokreślony z jedno do trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia oraz związaną z tym dużą fluktuacją najemców, określanie poziomu pustostanu dla tego rynku nie jest do końca stosowne. Można pokusić się jedynie o orientacyjne wyliczenia zarówno średniego,

jak i odnoszącego się do zasobów powierzchni biurowej dla poszczególnych klas budynków poziomu pustostanu.

Zasoby Powierzchni Biurowej	Poziom Pustostanu
Klasa A	33 %
Klasa B	22 %
Klasa C	26 %
Klasa D	25 %
Przyjęty Średni	25 %

Źródło i Przygotowane Przez: CPRF

Przyjęto średni poziom pustostanu dla miasta Szczecina na poziomie około 25% i związany jest on przede wszystkim z dużym zasobem powierzchni w budynkach zaliczanych do klasy C i D.

Poziom pustostanu w jedynym budynku klasy A w Szczecinie jest spowodowany krótką ekspozycją jedyne go budynku w tej klasie, Centrum Biurowe Maris, który został ukończony na przełomie 2004/2005r. Jednak ze względu na prowadzone obecnie negocjacje z najemcami, w krótkim okresie czasu wskaźnik ten może ulec zmniejszeniu w znacznym stopniu.

Małe zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców, stagnacja rynku powierzchni biurowych w Szczecinie oraz początkowa faza rozwoju rynku nowoczesnych powierzchni biurowych i przede wszystkim trudności ze strony władz miasta, ich niestabilność i brak spójnej polityki wobec inwestorów powodują ograniczenia w planowaniu nowych inwestycji biurowych.

Analiza Rynku Nieruchomości Gruntowych Zabudowanych Kamienicami w Warszawie

Przeprowadzona przez CPRF analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych kamienicami o funkcji mieszkalnej i komercyjnej obejmowała transakcje, które miały miejsce w latach 2002 – 2004. Przedmiotem analizy były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami kamienic wpisanymi do rejestru zabytków lub objętymi ochroną konserwatora oraz nie objęte ochroną konserwatorską, bez wpisu do rejestru zabytków, zlokalizowane w dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Obszar objęty badaniem rynku dotyczy terenów o stanie własności uregulowanym na podstawie Dekretu z dnia 26 października 1945, na mocy którego grunty stały się własnością Skarbu Państwa lub Gminy. W związku z powyższym uwzględniając rodzaj praw posiadania do nieruchomości, na rynku wtórnym praktycznie nie występują transakcje gruntami/nieruchomościami będącymi własnością prywatną. W okresie badania tylko jedna odnotowana wolnorynkowa transakcja dotyczyła prawa własności, pozostałe zaś prawa użytkowania wieczystego.

Na rynku wtórnym większość kamienic było zbywanych przez osoby prawne. Wśród nabywców ponad 30% stanowili deweloperzy, pozostałe transakcje zawierali inwestorzy indywidualni, przeważnie powiązani z kapitałem zagranicznym. Są to głównie deweloperzy planujący komercyjne inwestycje biurowe, handlowo-usługowe lub hotelowe.

Wśród analizowanych transakcji zanotowano około czterech transakcji przedmiotem których była sprzedaż budynku z lokatorami m.in. przy ulicy Foksal, przy ulicy Mokotowskiej oraz przy ulicy Bednarskiej.

Ceny transakcji uzgadniane były w trzech walutach PLN, USD i EURO. Jednakże wydaje się zauważalne zwiększenie liczby transakcji negocjowanych w PLN.

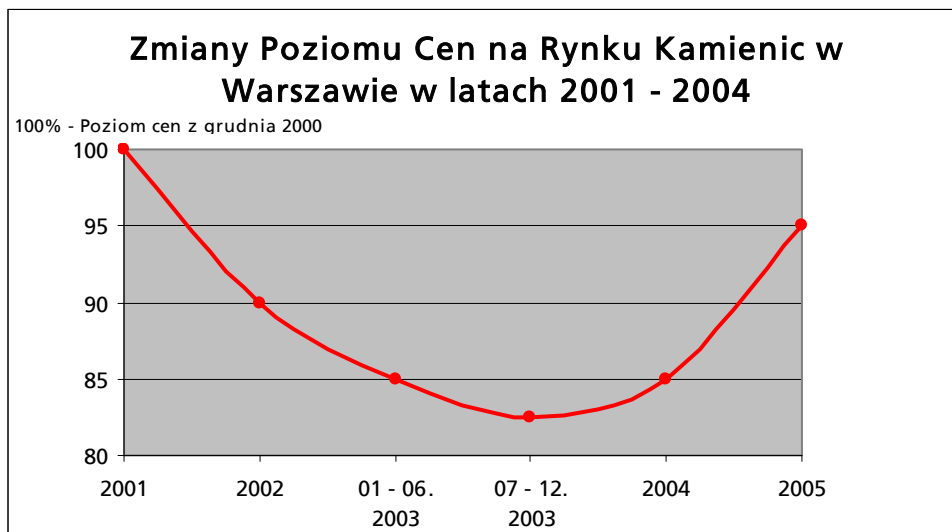
Najwyższe ceny w przeliczeniu na m² powierzchni budynków uzyskiwano w atrakcyjnych lokalizacjach wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych dzielnicy Śródmieście, rejonu tzw. Centrum, natomiast najniższe ceny uzyskiwano za nieruchomości przeznaczone do generalnego remontu, wpisane do rejestru zabytków, jak i położone w rejonach poza centrum Dzielnicy Śródmieście np.: na Powiślu i Muranowie.

Na podstawie przeanalizowanych transakcji rynkowych sprzedaży nieruchomości zabudowanych w badanym okresie oraz podejścia deweloperów i inwestorów nabywających tego rodzaju nieruchomości w Warszawie, wynikających z naszych doświadczeń z kontaktów z nimi, stwierdzono, że na ceny nieruchomości za m² powierzchni budynków w dużym stopniu wpływa lokalizacja, stan prawny nieruchomości oraz stan techniczny budynków. Niższe ceny dotyczyły nieruchomości o gorszych lokalizacjach, z niewystarczającym dostępem komunikacyjnym i wpisanych do rejestru zabytków.

Ceny nieruchomości wpisanych do Rejestru Zabytków osiągają ceny od 40 do 50 % niższe niż sąsiednie nieruchomości nie będące przedmiotem takiego wpisu. W naszej opinii wynika to głównie z ograniczeń inwestycyjnych dla tego rodzaju nieruchomości, jak i wprost z uregulowań wynikających z Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami dających Samorządom i organom Administracji Państwowej prawo do obniżania cen do 50%.

Całkowite ceny transakcyjne kształtują się w zakresie 500 000 PLN – 20 000 000 PLN. Przedział ten odzwierciedla dużą rozpiętość cenową, a tym samym odzwierciedla dużą różnorodność rodzajów nieruchomości i niejednorodność rynku.

Stwierdzono, że począwszy od roku 2002 do połowy roku 2003 ceny transakcyjne nieruchomości w przeliczeniu na m² powierzchni budynków spadały, w 2003 roku nastąpiła stabilizacja cen i od połowy 2003 roku można zauważyć wzrost cen. Wartości procentowe odnoszą się do zmian cen w poszczególnych latach.

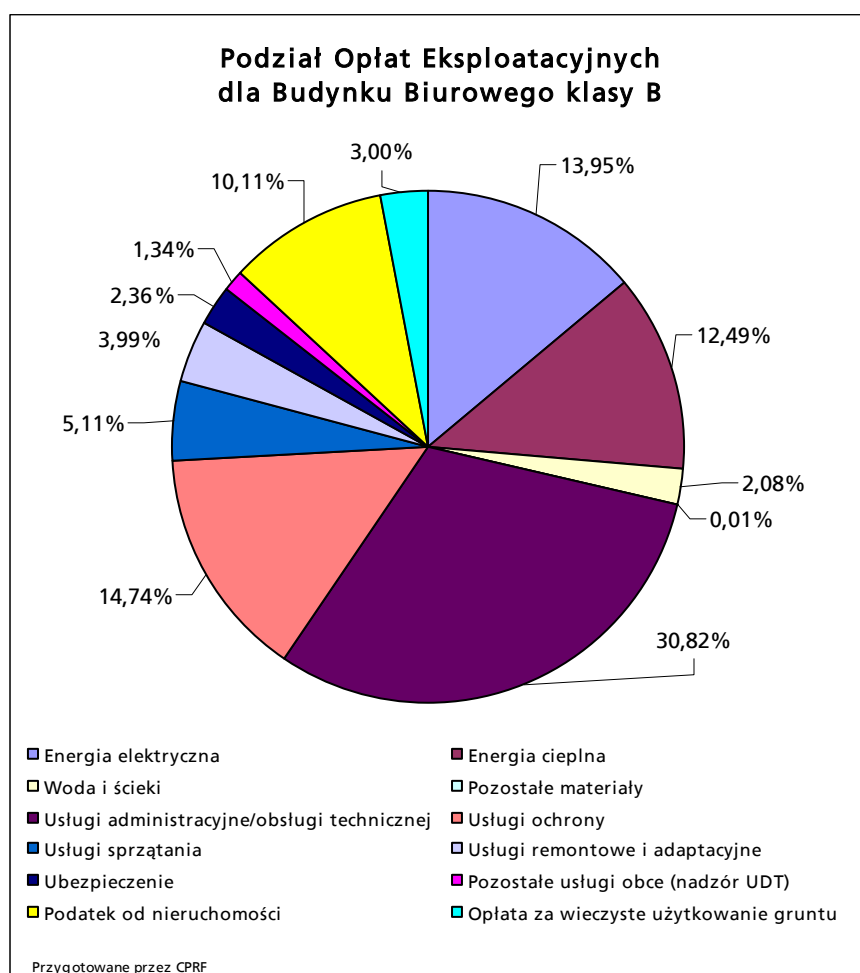


Źródło i Przygotowane Przez: CPRF

Po wejściu do Unii Europejskiej Polska stała się niezwykle ważnym miejscem inwestycji w Europie. Wzrost wartości napływającego do Polski zachodniego kapitału, jest zauważalny szczególnie w 2004 roku, w roku przystąpienia Polski do struktur Unii Europejskiej. Ma to swoje odzwierciedlenie również na rynku nieruchomości we wszystkich jego sektorach, również na badanym rynku kamienic. W 2004 roku odnotowano wzmożony popyt na tego typu nieruchomości, co miało swoje odzwierciedlenie w przeprowadzonych na rynku transakcjach i w ich ilości. Można się spodziewać, że popyt na tego typu nieruchomości będzie wzrastał w kontekście niewielkiej ilości atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w samym Śródmieściu oraz atrakcyjności samych budynków z przeznaczeniem zarówno na cele komercyjne, jak i mieszkaniowe.

Struktura Opłat Eksploatacyjnych w Budynkach Biurowych w Warszawie

Zgodnie z naszym doświadczeniem i na podstawie przeprowadzonych analiz podjęto próbę przedstawienia, jak kształtują się opłaty eksploatacyjne w przykładowych około 10 kondygnacyjnych budynkach klasy B i klasy A w Warszawie. Struktura tych opłat na początku 2005 roku została przedstawiona na poniższych wykresach. Jak możemy zauważyć najwyższy odsetek opłat ponoszonych jest na usługi administracyjne/obsługi technicznej około 31% - budynek klasy B oraz około 23% - budynek klasy A. Przykładowo usługi ochrony to około 15% wszystkich ponoszonych kosztów, a podatek od nieruchomości stanowi około 10%. Można przyjąć ten podział kosztów jako właściwy dla prawidłowego funkcjonowania budynku.



**Podział Opłat Eksploatacyjnych
Budynku Biurowego Klasy A**

