

JAK WYKONANE POMIARY POWIERZCHNI BUDYNKU MOGĄ DAĆ INWESTOROWI DO KILKUNASTU % WIĘCEJ ZYSKÓW ROCZNIE?

Adrian Hołub



Ogólnopolski Kongres Nieruchomości Geodetic 2017
Warszawa, Atrium Tower 08 listopada 2017 r.
www.academy.geodetic.co

POLISH GEODETIC GROUP
Measure it soon!

10
lat na rynku
geodezji
i nieruchomości

1
pionierska
technologia
pomiaru

3,7 mln
m² pomierzonej
powierzchni

48
poprowadzonych
akademii

1200
przeszkolonych
osób

3400
zrealizowanych
projektów

miliony
złotych
wypracowane
dla właścicieli
nieruchomości

1
własna gazeta
Geodetic

90
referencji,
nagród
i wyróżnień

78
partnerów

58
własnych
publikacji

POLISH GEODETTIC GROUP
Measure it soon!

Biura 8,5 mln m² + Handel 11 mln m² + Magazyny 11 mln m² = 30,5 mln m²



1 nieruchomoŹc
80 000 m²



~2,3 mln zł

wiŹcej zysku rocznie z tytułu najmu
(~3% rŹwnicy x 12mcy x 80zł/m²)
(taki zysk wypracowaliŹmy dla jednego z
biurowcŹw w Warszawie)



~330 mln zł

wiŹcej zysku rocznie z tytułu najmu
(~2% rŹwnicy x 12mcy x 45zł/m²)

rynek nieruchomoŹci w Polsce
29 600 000 m²

POLISH GEODETTIC GROUP
Measure it soon!

Co powoduje chaos w normach obmiarów powierzchni? – wina Polski i organizacji

- ⌘ coraz większa liczba norm stosowanych na rynku (nowe IPMS i PN-ISO 9836:2015-12)
- ⌘ brak obowiązującej normy przy najmie powierzchni
- ⌘ GLA - brak odniesienia w normach obmiaru powierzchni
- ⌘ różnorodność definicji „powierzchni użytkowej” w polskim prawie
- ⌘ brak procedur / algorytmu kontroli pomiaru powierzchni
- ⌘ brak organu nadzorującego nad pomiarami i opracowaniem pól powierzchni
- ⌘ brak obowiązującej technologii pomiarowej
- ⌘ brak wzoru wyglądu ostatecznego opracowania i zakresu informacji
- ⌘ zbyt częste zmiany w ustawodawstwie i samych normach
- ⌘ mała szczegółowość norm
- ⌘ sprzeczne orzecznictwo sądu
- ⌘ sprzeczne definicje z zakresu powierzchni w ustawach, rozporządzeniach, normach
- ⌘ niewielka wiedza osób pracujących z powierzchniami w firmach, urzędach czy notariatach

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!

Co powoduje chaos w normach obmiarów powierzchni? – wina właściciela nieruchomości

- ⌘ brak świadomości o istnieniu 14 norm obmiarów powierzchni + ich odmian / modyfikacji
- ⌘ brak zrozumienia kwestii doboru odpowiednich norm do odpowiednich celów (zły wybór normy/ złe modyfikacje)
- ⌘ złe zamówienie pomiaru powierzchni (za mały zakres prac)
- ⌘ etapowe pomiary na jednym obiekcie
- ⌘ brak jednej firmy pomiarowej obsługującej cały portfel nieruchomości właściciela
- ⌘ brak aktualizacji pomiarów (w porównaniu do stanu surowego zamkniętego różnice w powierzchni do celów podatkowych mogą wynosić 7-9%.)
- ⌘ wprowadzanie różnych modyfikacji norm na różnych piętrach budynku
- ⌘ coraz większe („zawsze”) modyfikacje norm ze strony właściciela / zarządcy budynku
- ⌘ brak czasu dla zleceniobiorcy
- ⌘ brak opracowania powierzchni odpornej na zmiany aranżacji
- ⌘ kto inny opracowuje pomiar z projektu kto innym pomiar z natury
- ⌘ **brak połączenia rent roll-u z pomiarem powierzchni**
- ⌘ metoda łączona liczenia powierzchni (pomiar z natury łączony z pomiarem z projektu)

POLISH GEODETTIC GROUP

Measure it soon!



pomiar
z natury



pomiar
z projektu



nieprawidłowo
odzwierciedlony
budynek



problem z pracą
na takich
obiektach

SKUTKI METODY ŁĄCZONEJ POMIARU:

- Ⓐ wystąpią rozbieżności lub zagnieżdżenia na łączących ścianach,
- Ⓐ po latach przy ponownym pomiarze powierzchni najmu trzeba będzie wykonać dodatkową pracę aby powiązać topologię starego i nowego pomiaru (nie mierzymy w jednym układzie całości),
- Ⓐ pomierzone z natury fragmenty powierzchni nie będą pasowały do piętra (niedokładne wpasowanie w otrzymane rzuty),
- Ⓐ aby pomierzyć pomieszczenia wspólne i techniczne według BOMA / Tegova musimy pomierzyć grubość ścian, więc i tak musimy wejść na teren innych najemców z osnową, aby pomierzyć ścianę z jednej i drugiej strony (powierzchnie ścian powierzchni wspólnych nie wchodzi do powierzchni najmu).

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!

NORMY POLSKIE

- Ⓐ PN-ISO 9836:1997
- Ⓐ PN-ISO 9836:2015-12 (nie weszła)
- Ⓐ Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych
- Ⓐ PN-70/B-02365 (wycofana)
- Ⓐ Norma FM (~~martwa~~)

„NORMY” NIEFORMALNE

- Ⓐ brutto w rozumieniu rynkowym
- Ⓐ ~~netto w rozumieniu rynkowym~~
- Ⓐ GLA
- Ⓐ wewnętrzne wytyczne inwestora – Retail Park

- Ⓐ modyfikacje norm polskich i zagranicznych



galerie handlowe i magazyny

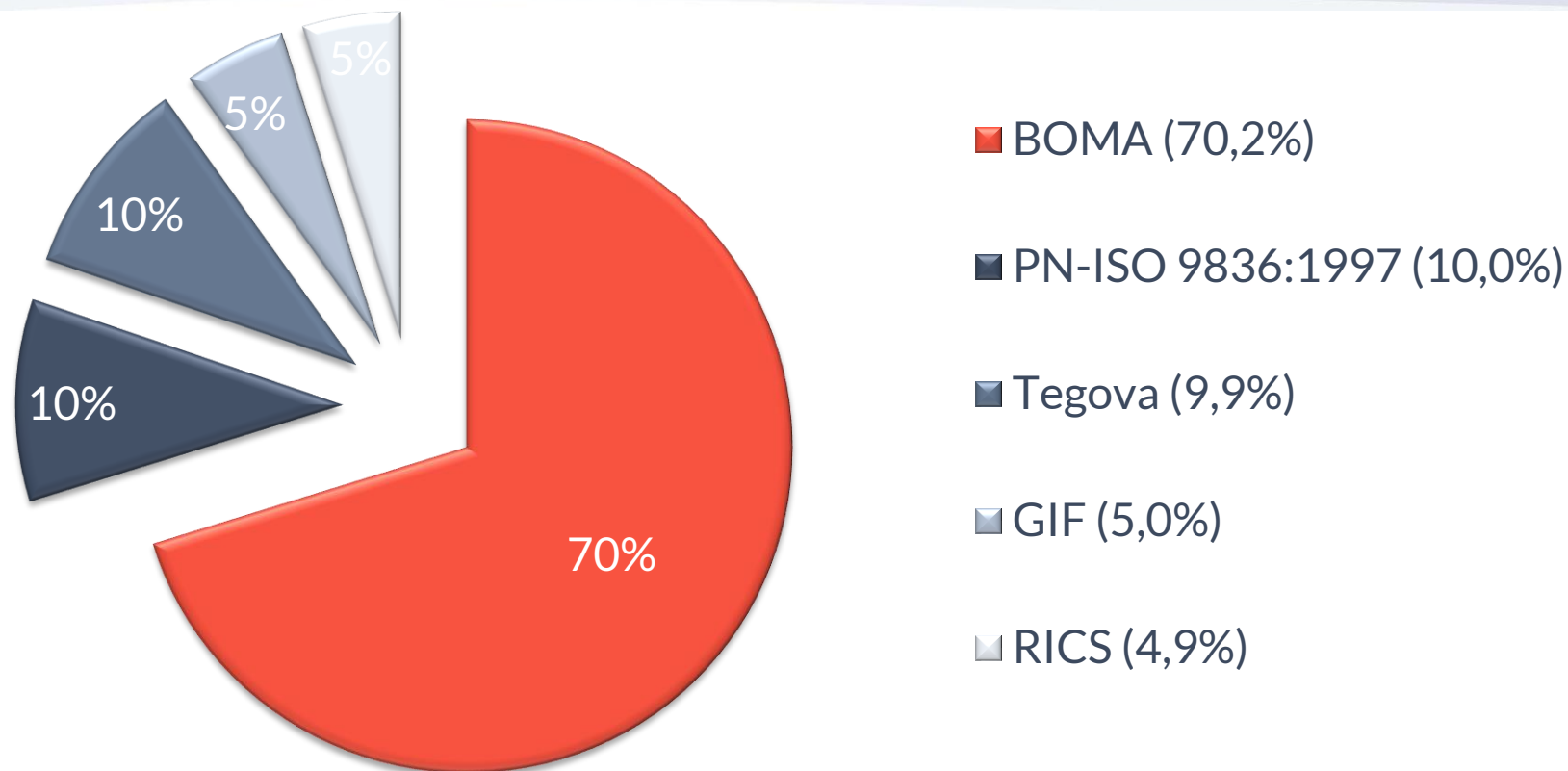
NORMY ZAGRANICZNE

- Ⓐ BOMA Office 1996 / 2010
- Ⓐ BOMA Retail
- Ⓐ BOMA Industrial
- Ⓐ BOMA Mixed-Use
- Ⓐ Tegova 2009 / 2012
- Ⓐ GIF
- Ⓐ IPMS Office
- Ⓐ IPMS Residential
- Ⓐ RICS

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!

BOMA	TEGOVA	GIF	RICS	PN-ISO 9836:1997 PN-ISO 9836:2015-12	Uopiól
IGA Interior Gross Area (pow. wewn. brutto)	BEA The Building Envelope („pow. zabudowy nad i pod działką)	MF-0 Nie stanowiące przedmiotu najmu	GEA Gross External Area Powierzchnia zewnętrzna brutto	Pow. zabudowy	Pow. pomieszczeń o wysokości powyżej 2,20 m
MVP Major Vertical Penetration (przejścia pionowe budynku)	ECA Exterior Construction Area – pow. konstrukcji zewnętrznej	MF-G Będące przedmiotem najmu	GIA Gross Internal Area Powierzchnia wewnętrzna brutto	Pow. całkowita	Pow. pomieszczeń o wysokości 1,40 m < h < 2,20 m
P Parkingi	GFA Gross Floor Area – pow. zewnętrzna brutto	MF-G1 z wyłącznym prawem użytkowania	NIA Net Internal Area Powierzchnia wewnętrzna netto	Pow. wewnętrzna	Pow. pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40 m
OS Occupant Storage magazyny najemców	IFA Internal Floor Area – pow. wewn. brutto (IFA=GFA-ECA)	MF-G2 z prawem wspólnego użytkowania	KATEGORIE SPECJALNE	Pow. netto	Pow. klatek schodowych
PFA Preliminary Floor Area pierwotna pow. kondygnacji	NFA Net Floor Area – pow. netto kondygnacji NFA=IFA- ICA	BGF – powierzchnia podłogi brutto	RA- Retail Area – pow. handlowa	Pow. konstrukcji	
OA Occupant Area powierzchnia najemcy	PA Primary Area – powierzchnia podstawowa	VF – drogi ewakuacyjne i ratunkowe, schody, balkony	StoA- Storage Area – pow. magazynowa	Powierzchnia użytkowa	
BSA Building Service Area pow. serwisowa budyńku	ICA Interior Construction Area – pow. wewn. konstrukcji	KGF – ściany o podpory zewnętrzne	AA- Ancillary Area – pow. pomocnicza	PU podstawowa	
BAA Building Amenity Area pow. socjalna budyńku	TA Technical Services Area – pow. techniczne wspólne	TF – pomieszczenia techniczne		PU pomocnicza	
Load Factor – iloczyn współczynnika budyńkowego i piętrowego	CA Circulation Area pow. komunikacyjne wspólne	NF – miejsca parkingowe		Pow. ruchu	
R/U Ratio współczynnik kondygnacji	AA Amenities Area pow. rekreacyjne wspólne			Pow. usługowa	
Occupant + Allocated Area pow. najemcy i przynależna	ICA Interior Construction Area – pow. wewn. konstrukcji			Pow. nieużyteczna ze względu konstrukcji (tylko ISO:2015-12)	
R/O Ration współczynnik budyńkowy				Pow. nieużyteczna ze względu funkcjonalnych (tylko ISO:2015-12)	
RA Rentable Area powierzchnia wynajmowalna					

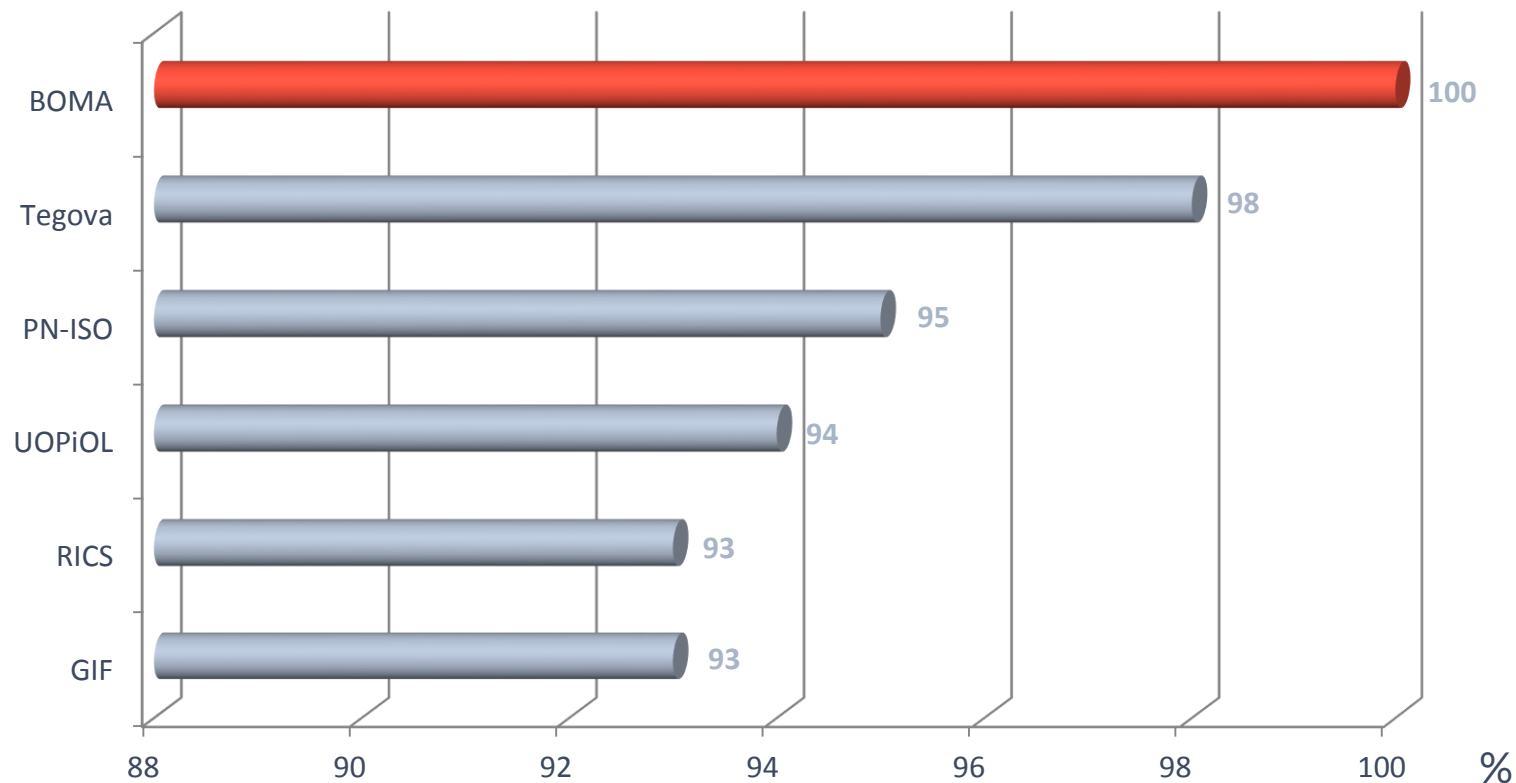


Ryc. Udział % norm pomiarów powierzchni według wyboru klientów

Źródło: Dane własne wypracowane na podstawie pomiarów 3,7mln m² wykonanych od 01.2008 r. powierzchni biurowo-handlowych i magazynowych. Z wyliczeń wyłączone Ustawę o podatkach i opłatach lokalnych.

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!



Ryc. Różnice % w powierzchni liczonej według różnych norm

Źródło: Dane własne wypracowane na podstawie pomiarów 3,7mln m² wykonanych od 01.2008 r.

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!

PRZYKŁADOWE MODYFIKACJE, DLA OBIEKTÓW BIUROWYCH:

- ⌚ W normie Tegova liczymy współczynnik piętrowy i budynkowy (norma nic nie mówi o współczynniku piętrowych i budynkowym), do współczynników budynkowych wliczane są powierzchnie techniczne
- ⌚ W normie PN-ISO 9836:1997 zamiast do ścian / profili aluminiowych, powierzchnie są liczone do szyb (elewacje osłonowe)
- ⌚ W normie BOMA szachty o powierzchni do 1m² są wliczane do powierzchni najmu
- ⌚ W PN-ISO 9836:1997 ściany działowe wliczane są do powierzchni najmu oraz wnęki okienne i przejścia drzwiowe

Zastosowanie modyfikacji norm może zwiększyć powierzchnię najmu do **kilku %** a w kamienicach nawet do **kilkunastu %**, co przekłada się na zwiększanie zysków na rzecz wynajmującego!

POLISH GEODETIC GROUP

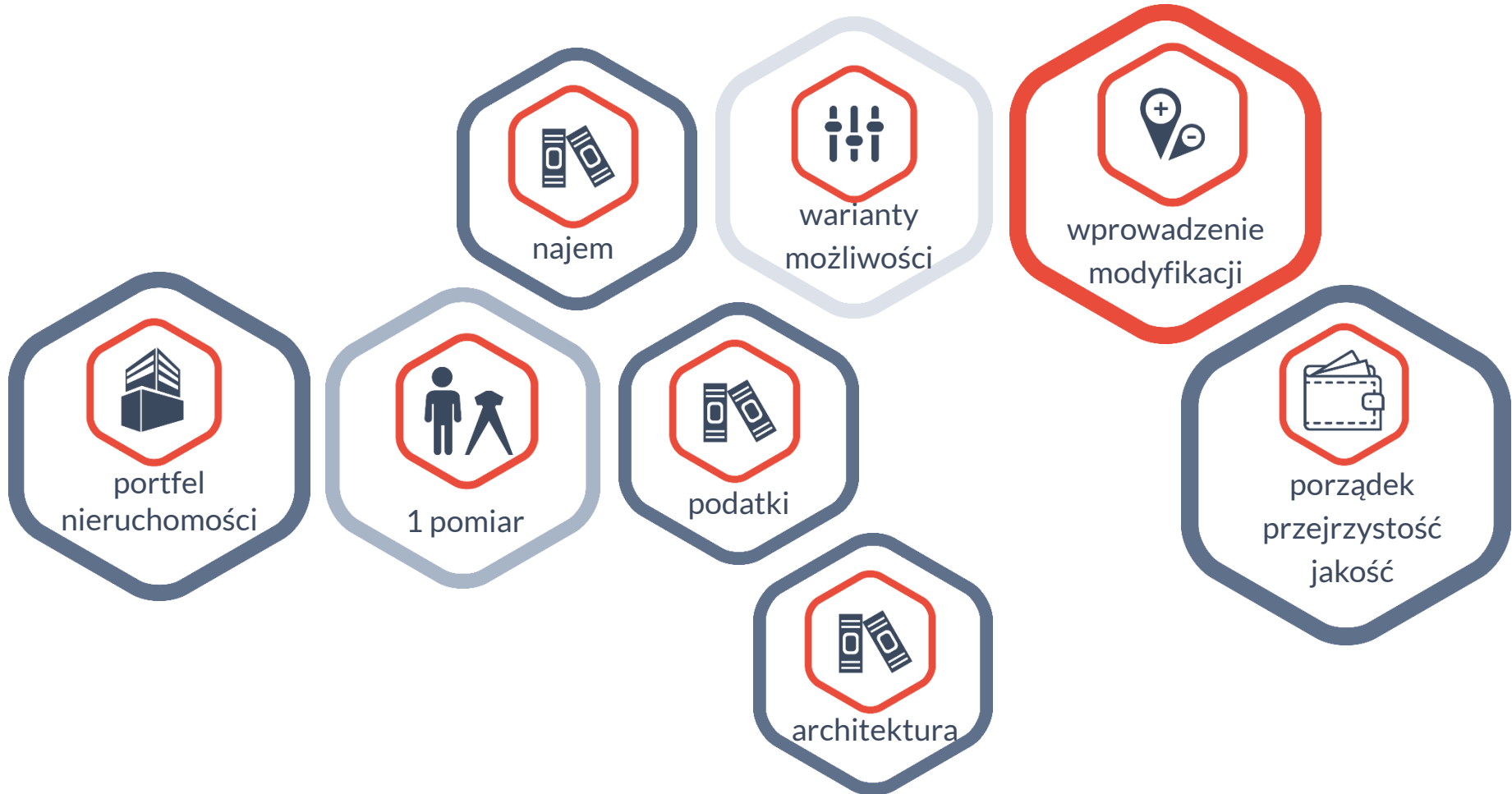
Measure it soon!

NAJCZĘSTRZE BŁĘDY W UMOWACH NAJMU DOTYCZĄCE POWIERZCHNI:

- ① mieszanie w umowach najmu pojęć pomiędzy normami lub używanie wymyślonych, nieunormowanych pojęć, jak np.: powierzchnia GLA
- ① powoływanie się na współczynniki powierzchni wspólnej, który w danej normie w standardzie nie występuje!
- ① brak ujęcia zapisów dotyczących modyfikacji norm
- ① brak lub słaba jakość załączników graficznych z rzutami pięter (nie określenie granic pomiaru)
- ① ujmowanie współczynnika powierzchni wspólnej w formie zmiennej
- ① ujmowanie kilku współczynników powierzchni wspólnych (budynkowy, piętrowy, kompleksowy) zamiast jednego

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!



POLISH GEODETTIC GROUP

Measure it soon!



MOŻLIWOŚĆ ZWIĘKSZENIA ZYSKÓW Z NAJMU

Dla obiektów o różnych funkcjach do celów najmu dedykowane są różne normy pomiaru powierzchni w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni. Należy, więc korzystać z norm w sposób świadomy i zrozumiały.



MOŻLIWOŚĆ ZWIĘKSZENIA ZYSKÓW ZE SPRZEDAŻY BUDYNKU

Im większa powierzchnia najmu tym większa wartość przy sprzedaży budynku – dlaczego, więc ją zaniżacie?



MOŻLIWOŚĆ OBNIŻENIA KWOTY PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Często do podatków błędnie wliczane są powierzchnie klatek schodowych, szachtów, ścian działowych. Powoduje to zawyżanie podatków.



WPŁYW NA ŁATWIEJSZE ZARZĄDZANIE BUDYNKIEM

- ⌚ pozytywny wpływ na aspekty negocjacyjne, architektoniczne i techniczne budynku.
- ⌚ możliwość porównywania przychodów i kosztów na różnych obiektach w różnych miastach czy krajach w danej firmie – prowadzenie statystyk
- ⌚ łatwiejsze negocjacje z najemcami
- ⌚ transparentność powierzchni i najemcy

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!



POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!

Czy można nie płacić podatku od nieruchomości za piętra techniczne?

NIE

Czy można nie płacić podatku od nieruchomości za miejsca postojowe na dachu?

TAK

Czy musimy płacić podatki za części wspólne w budynkach biurowych i centrach handlowych?

TAK

POLISH GEODETIC GROUP

Measure it soon!

Czy za pustostany w
budynkach
zabytkowych płacimy
podatki od
nieruchomości?

NIE

Czy za parking naziemny można
płacić podatek od
nieruchomości jak za budowlę?

NIE/
TAK?

Czy są branże, które
mają preferencyjną
stawkę podatku od
nieruchomości?

TAK

POLISH GEODETIC GROUP
Measure it soon!

ADRIAN HOŁUB

- Geodeta • Trener • Publicysta •
- Inwestor • Wykładowca akademicki •

+48 608 577 042

adrian.holub@geodetic.co

www.geodetic.co



„do zobaczenia w gronie klientów
- klientów, którzy zdecydowali się generować większe zyski na nieruchomościach”

POLISH GEODETIC GROUP
Measure it soon!