

25 lipca 2007

DZ Budowanie lepsze od kopania?

Spółki węglowe zrobiły bardzo skrupulatny remanent swych nieruchomości - zwłaszcza w centrach miast. Na niektórych można bowiem zarobić krocie.

Pokazuje to przykład sporu o działkę po zlikwidowanej kopalni "Katowice-Kleofas".

Pierwszy inwestor, który był nią zainteresowany, oferował około 80 złotych za metr kwadratowy. Dziś grunty te wpadły w oko zagranicznym firmom, które mogą zapłacić nawet dziesięć razy więcej.



[© Agencja Fotograficzna DZ](#)

Nieruchomości w cenie

Historia tej działki doskonale pokazuje, jak szybko zmieniały się w ostatnich latach ceny nieruchomości w Katowicach. Początkowo chciała ją kupić Centrala Zaopatrzenia Hutnictwa S.A. - a właściwie należąca do niej spółka: Centrum Handlu Hurtowego (CHH Sp. z o. o.), która przygotowała plan utworzenia Śląskiego Rynku Rolno-Hurtowego na terenach po zlikwidowanej kopalni "Katowice-Kleofas". Spółka ta była jedynym oferentem w ogłoszonym przez Katowicki Holding Węglowy SA (KHW SA) postępowaniu przetargowym na nabycie tej działki, jednak Rada Nadzorcza KHW SA wydała opinię, że osiągnięta w przetargu cena (niespełna 7,8 mln zł) jest za niska. - Generalnie jako Rada jesteśmy przeciwni szybkiemu wyzbywaniu się nieruchomości przez naszą spółkę - przekonuje szef Rady Nadzorczej KHW SA, Konrad Mitterski. - Z mojego doświadczenia bankowego wynika, że ceny nieruchomości rosną, a Katowice są dopiero na początku boomu inwestycyjnego - którego dobroczynne skutki odczuły już Warszawa, Kraków czy Wrocław. Dlatego uznaliśmy tę transakcję za nieopłacalną.

Szef Rady Nadzorczej KHW SA dodaje, że terenami przy giełdzie interesują się już m.in. Australijczycy, którzy inwestują w bardzo poszukiwane i cenione na rynku lofty. - Jest realna szansa, że nowym inwestorom uda się zaferować nie jedną działkę, a duży teren o powierzchni około 30 hektarów - wyjaśnia Mitterski. - A to dla deweloperów ogromna gratka, ponieważ tak dużych terenów już praktycznie w Katowicach nie ma.

Liczy się dobry dojazd

Waldemar Mróz, wiceprezes Zarządu do spraw pracy KHW SA podkreśla, że jest to teren nie tylko doskonale położony, ale i świetnie skomunikowany. - Leży między autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową - mówi. - Do centrum można stamtąd dojechać w kilka minut, a wylot w stronę Krakowa czy Gliwic też nie zajmie więcej czasu.

Konrad Mitterski widzi jeszcze jeden plus wejścia w porozumienie z poważnym deweloperem. - Możemy wspólnie utworzyć spółkę, która zajmie się zagospodarowaniem tego terenu, a następnie zbyciem nieruchomości - tłumaczy. - Oczywiście zrobimy to tylko pod warunkiem, że inwestor zapewni nas, że odkupi nasze udziały, a aport zabezpieczy gwarancjami bankowymi.

- Jesteśmy spółką górniczą, znamy się dobrze na wydobywaniu i sprzedaży węgla, a zbywanie nieruchomości nie jest naszą główną działalnością - dodaje wiceprezes Mróz. - Stąd planowane

przedsięwzięcia muszą posiadać takie zabezpieczenia finansowe, aby KHW SA mogła bezpiecznie i w każdym czasie wycofać się z planowanej inwestycji osiągając zamierzony przychód bez ryzyka strat.

Tysiąc złotych za metr

Podaje też przykład podobnego przedsięwzięcia, w które właśnie zaangażował się Holding. - Jesteśmy w fazie rozmów wstępnych z oferentami, zmierzających do utworzenia spółki celowej, która będzie miała możliwość zagospodarowania 3,6-hektarowej działki przy ulicy Szybowcowej w Katowicach - mówi. - Do spółki tej zamierzamy wnieść grunt, wyceniony na około tysiąc złotych za metr kwadratowy. Przyszły inwestor zapewnia poprzez złożenie gwarancji bankowych, że udziały KHW SA we wspomnianej spółce są należycie zabezpieczone.

Eksperti są przekonani, że dziś na odpowiednio przygotowanych do sprzedaży nieruchomościach można zrobić dobry interes. - Uregulowaliśmy stan prawny dla ponad 97 proc. posiadanych nieruchomości - podkreśla Mróz.

I dodaje jeszcze jeden przykład. - Na ulicy Ceglanej KHW SA sprzedał działkę po około 600 złotych za metr kwadratowy - mówi. - Kupił go firma deweloperska z Krakowa.

Konrad Mitterski mówi, że są już takie działki w Katowicach, za które płaci się nawet 1300 zł za m kw. - Terenów nie będzie przybywać, a wraz z rozwojem miasta grunty w centrum muszą drożeć - mówi wiceprezes Mróz. - I to są założenia, na których opieramy swoją strategię co do nieruchomości posiadanych przez Holding.

Kompania Węglowa (KW) również zrobiła dokładną inwentaryzację zbudowanego majątku. Okazało się przy tym, że do spółki należą cenne działki np. w pobliżu Palmiarni w Gliwicach oraz autostrady. - Wartość nieruchomości na koniec 2006 wynosiła 240 mln zł - informuje rzecznik Kompanii Zbigniew Madej. - Mamy 1,5 tys. ha gruntów i 1530 budynki do zaoferowania.

W I kwartale br. w Kompanii rozstrzygnięto 11 postępowań przetargowych, a w II kwartale - 17. - Przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły ponad 3,3 mln zł - mówi Madej. - Sprzedaliśmy m.in. Ośrodek Wypoczynkowy "Marcel" w Ochabach - za ponad 2 mln zł i grunt pod budowę autostrady A1 położony w Knurowie - za prawie 800 tys. zł.

Nadal w ofercie Kompanii - którą można znaleźć na stronie internetowej KW - są ciekawe nieruchomości, np. kompleks 6 działek w Gliwicach, ośrodek wypoczynkowy "Andulazja" w Międzybrodziu, czy kompleks działek w Rybniku. - Część nieruchomości chcemy zagospodarować w porozumieniu z gminami, co niewątpliwie podniosłoby ich atrakcyjność i cenę - dodaje Madej.

 [Mariusz Urbanke](#)