

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste oraz budynku stanowiącego odrębną własność, położonej w miejscowości Kamienica w gminie Kazimierz Biskupi powiecie konińskim, województwie wielkopolskim.

(obręb 0008, działka nr 111/6)

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Ława dnia 15.11.2022r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	<ul style="list-style-type: none">• Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste, składająca się z działki ewidencyjnej numer 111/6 o powierzchni gruntu 1,3151 ha, położona w obrębie ewidencyjnym 0008 Kamienica gminy Kazimierz Biskupi w powiecie konińskim, województwie wielkopolskim.• Przedmiotowa działka ewidencyjna zabudowana jest budynkami niemieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 1 072,97 m², stanowiącymi odrębną własność.• Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest Księga Wieczysta Nr KN1N/00038312/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.• Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.• Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/206/2020 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 26 lutego 2020r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi, działka ewidencyjna numer 111/6 położona w obrębie ewidencyjnym 0008 Kamienica, położona jest na terenie o wiodącej zabudowie usługowej i produkcyjnej według obowiązującego studium.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
Daty istotne dla wyceny	<ul style="list-style-type: none">• Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r.• Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r.• Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r.• Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.
Sposób wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości	Wartości rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi: 1 450 000 zł. <i>słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych.</i>
Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	1 230 000 zł. <i>słownie: jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy złotych.</i>
Wykonawca operatu	Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 7313

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny.....	7
1.1. zakres wyceny.....	
2. Cel wyceny	7
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	7
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	
3.2. Podstawy materialno – prawne	
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
5.1. Stan prawny.....	
5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków.....	
5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	
5.3.1. Opis zabudowań	
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	
6. Wartość rynkowa, Sposób wyceny.....	18
7. Analiza rynku nieruchomości	25
8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	31
9. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	38
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	39
11. Klauzule i ustalenia końcowe.....	40
12. Wykaz załączników.....	41

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste składająca się z działki ewidencyjnej numer 111/6 o powierzchni gruntu 1,3151 ha, położona w obrębie ewidencyjnym 0008 Kamienica gminy Kazimierz Biskupi w powiecie konińskim, województwie wielkopolskim.

Przedmiotowa działka ewidencyjna zabudowana jest budynkami niemieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 1 072,97 m², stanowiącymi odrębną własność.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest Księga Wieczysta nr KN1N/00038312/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.1. Zakres wyceny

W opracowaniu niniejszym określono wartość rynkową użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną numer 111/6 (obręb 0008 Kamienica gminy Kazimierz Biskupi, powiat koniński), oraz budynków położonych na tej działce stanowiących odrębną własność.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

Zleceniodawca: Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych Sp. z o. o. siedziba: 00-585 Warszawa, Al. J. Ch. Szucha 8, NIP 701-094-28-07

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta Nr KN1N/00038312/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi.
- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów.
- Wypis z Kartoteki Budynków.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.10.2022r.
- Dane rynkowe uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Koninie, informacje (baza wartości nieruchomości- akty notarialne).
- Informacje o aktualnych cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych z biur nieruchomości, informacje uzyskiwane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r.
- Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie protokołu badania Księgi Wieczystej nr KN1N/00038312/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie, dla nieruchomości położonej w miejscowości Kamienica.

Treść Księgi Wieczystej Nr KN1N/00038312/9

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **111/6**

obręb ewidencyjny: **0008 Kamienica**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

obszar całej nieruchomości: **1,3151 ha**

Budynki

Lp. 1.

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

powierzchnia użytkowa budynku: **504,91 m²**

przeznaczenie budynku: **105- budynki biurowe**

odrębność: **TAK**

Lp. 2.

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

powierzchnia użytkowa budynku: **559,56 m²**

przeznaczenie budynku: **109- pozostałe budynki niemieszkalne**

odrębność: **TAK**

Lp. 3.

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

powierzchnia użytkowa budynku: **8,50 m²**

przeznaczenie budynku: **109- pozostałe budynki niemieszkalne**

odrębność: **TAK**

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2090-01-08
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ DOMEM MIESZKALNYM

Dział II – Własność

Właściciele:

Gmina Kazimierz Biskupi

Użytkownicy wieczystości (*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*):

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Włocławek, REGON 91132688300000, KRS 0000149754

wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KN1N / 9397 / 22 / 1 - 2022-07-14, 13:21:17 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	9	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	3500000,00 (TRZY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ Z TYTUŁU ZAWARTEJ PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W CHODCZU OBECNIE SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU UMOWY O WSPÓŁPRACĘ W ZAKRESIE UDZIELANIA GWARANCJI UBEZPIECZENIOWYCH W RAMACH PRYZNANEGO LIMITU GWARANCYJNEGO NR 11/TO50/2011 Z DNIA 14.04.2011R. ZMIENIONEJ ANEKSAMI NR 1 Z DNIA 05 MARCA 2012ROKU, NR 2 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2013 ROKU I ANEKSEM NR 3 Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 4 Z DNIA 04 LISTOPADA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 5 Z DNIA 09 KWIETNIA 2014 ROKU ORAZ ANEKSEM NR 6 Z DNIA 19 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 7 Z DNIA 25 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 8 Z DNIA 10 SIERPNI 2017 ROKU ORAZ ANEKSEM NR 9 Z DNIA 17 MAJA 2018R. WSKAZANYCH W UMOWIE WYNIKAJĄCYCH Z UMÓW O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE, ZAWARTYCH W WYKONANIU UMOWY POWSTAŁYCH W ZWIĄZKU Z DOKONANYMI PRZEZ GWARANTA WYPŁATAMI GWARANCJI, WYSTAWIONYCH W WYKONANIU UMOWY, UMOWA NR 11/TO50/2011 Z DNIA 14 KWIETNIA 2011, ZMIENIONA ANEKSAMI: NR 1 Z DNIA 05 MARCA 2012ROKU, NR 2 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2013 ROKU I ANEKSEM NR 3 Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 4 Z DNIA 04 LISTOPADA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 5 Z DNIA 09 KWIETNIA 2014 ROKU ORAZ ANEKSEM NR 6 Z DNIA 19 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 7 Z DNIA 25 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 8 Z DNIA 10 SIERPNI 2017 ROKU, ANEKSEM NR 9 Z DNIA 17 MAJA 2018R.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.8
	Lp. 2.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.8
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SOPOCKIE TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ ERGO HESTIA SPÓŁKA AKCYJNA, SOPOT, 002892238

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

Informacja o gruncie (Dane z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Gruntów):

- jednostka ewidencyjna: **301003_2 Kazimierz Biskupi**
- powiat: **koniński**
- obręb: **0008 Kamienica**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.97**

- nr działki: **111/6**
- ark:
- położenie działki: **Kamienica 47**
- powierzchnia: **1,3151 ha – 13151 m²**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Ba tereny przemysłowe 0,9380 ha, Lz grunty zadrzewione i zakrzewione 0,3771 ha**
- nr KW i inny dokument własności: **KN1N/00038312/9**

Informacja o budynku (Dane z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Budynków):

- jednostka ewidencyjna: **301003_2 Kazimierz Biskupi**
- powiat: **koniński**
- obręb: **0008 Kamienica**
- nr jednostki Rejestrowej: **KB.97**

- numer ewidencyjny: **50**
- działka: **111/6**
- adres: -
- funkcja: **pozostałe budynki niemieszkalne**
- liczba kondygnacji: **1/1**
- pow zabudowy: **299,00 m²**
- rok budowy: -
- nr KW lub inny dok. wł.:

- numer ewidencyjny: **121**
- działka: **111/6**
- adres: -
- funkcja: **pozostałe budynki niemieszkalne**
- liczba kondygnacji: **1/0**
- pow zabudowy: **15,00 m²**
- rok budowy: -
- nr KW lub inny dok. wł.:

- numer ewidencyjny: **122**
 - działka: **111/6**
 - adres: -
 - funkcja: **pozostałe budynki niemieszkalne**
 - liczba kondygnacji: **1/0**
 - pow zabudowy: **611,00 m²**
 - rok budowy: -
 - nr KW lub inny dok. wł.:
-
- numer ewidencyjny: **425**
 - działka: **111/6**
 - adres: -
 - funkcja: **budynki przemysłowe**
 - liczba kondygnacji: **1/0**
 - pow zabudowy: **251,00 m²**
 - rok budowy: -
 - nr KW lub inny dok. wł.:

5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Województwo wielkopolskie – województwo utworzone w 1999 w środkowo-zachodniej Polsce, na Pojezierzu Wielkopolskim i Nizinie Południowo-wielkopolskiej, w dorzeczu środkowej Warty; dzieli się na 4 miasta na prawach powiatu, 31 powiatów i 226 gmin, które zamieszkuje około 3,5 mln osób (30 czerwca 2020); siedzibą wojewody i władz samorządu województwa jest Poznań.

Województwo wielkopolskie zajmuje drugie miejsce w kraju pod względem powierzchni i trzecie pod względem liczby ludności.

Na obszarze województwa leży aglomeracja kalisko-ostrowska i aglomeracja poznańska oraz Kalisko-Ostrowski Okręg Przemysłowy, Konińskie Zagłębie Węgla Brunatnego i Poznański Okręg Przemysłowy.

Według danych z 30 czerwca 2020 r. województwo wielkopolskie miało 3 500 361 mieszkańców, co stanowiło 9,0% ludności Polski. Wielkopolskie jest trzecim województwem pod względem liczby ludności w Polsce.

Powiat koniński – powiat w Polsce (województwo wielkopolskie), przywrócony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Konin. Powiat zajmuje powierzchnię 1578,7 km² i jest czwartym co do wielkości powiatem w województwie oraz jednym z większych w kraju. Według danych z 31 grudnia 2019 roku powiat zamieszkiwało 130 053 osób.

Podział administracyjny:

- gminy miejsko-wiejskie: Golina, Kleczew, Rychwał, Sompolno, Ślesin;

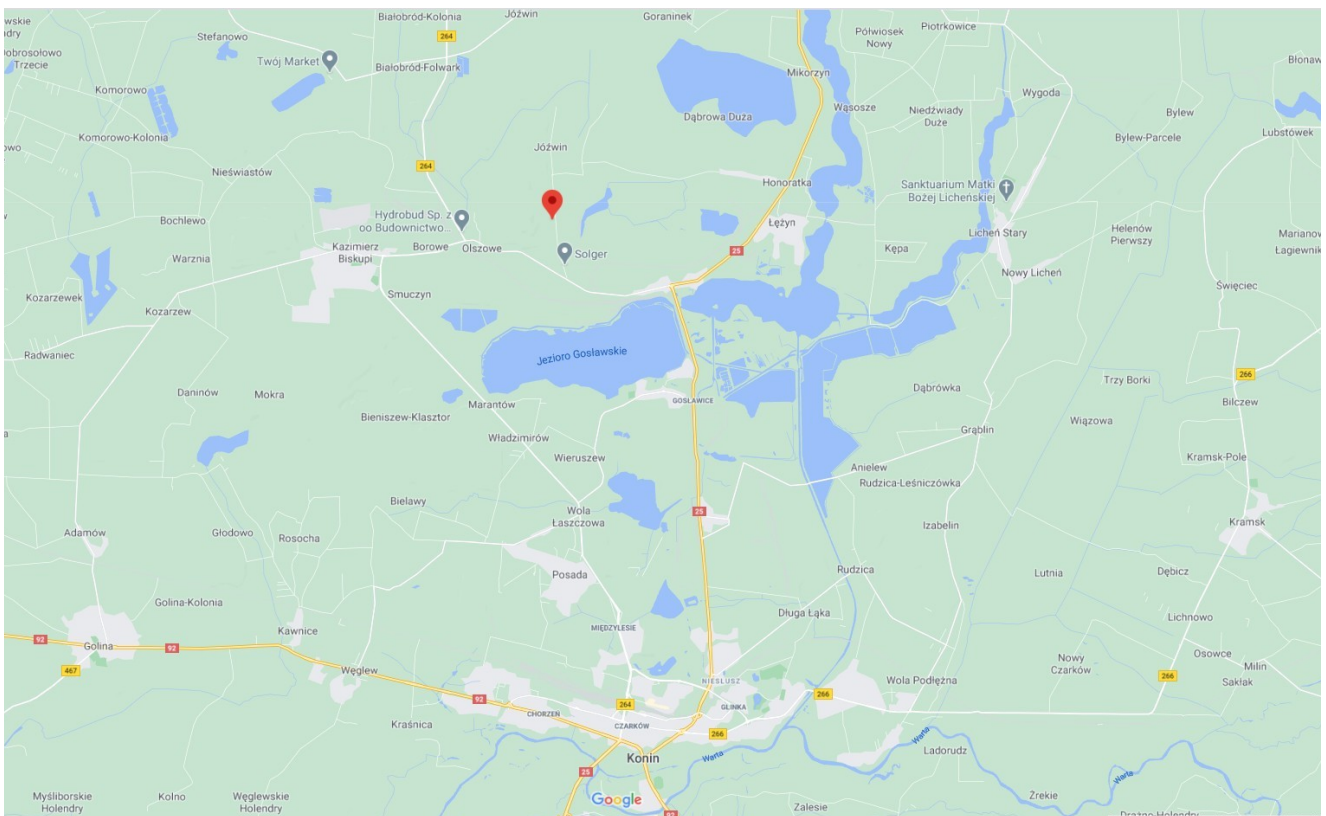
- gminy wiejskie: Grodziec, Kazimierz Biskupi, Kramsk, Krzymów, Rzgów, Skulsk, Stare Miasto, Wierzbinek, Wilczyn
- miasta: Golina, Kleczew, Rychwał, Sompolno, Ślesin

Gmina Kazimierz Biskupi – leży we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie konińskim. Na terenie gminy jest 18 sołectw. W granicach administracyjnych gminy jest 41 miejscowości. Siedzibą władz gminy jest Kazimierz Biskupi, położony nad Strugą Ostrowicką, w odległości około 11 km na północny zachód od Konina, przy jednej z tras prowadzących do Bydgoszczy i Torunia.

Gmina stanowi 6,84% powierzchni powiatu. Według danych z roku 2002 gmina Kazimierz Biskupi ma obszar 107,96 km², w tym:

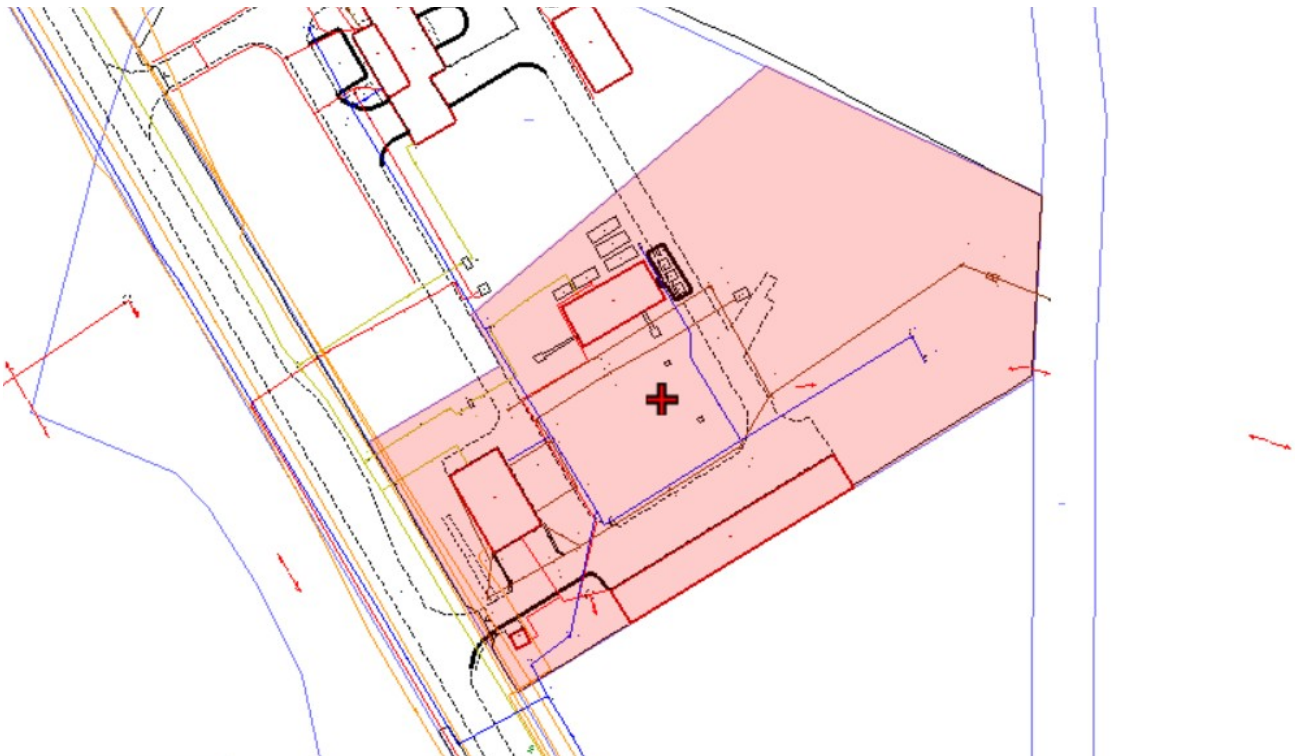
- użytki rolne: 43 %
- użytki leśne: 26 %

Kamienica – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie konińskim, w gminie Kazimierz Biskupi. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa konińskiego.



źródło: mapy google

działka ewidencyjna numer 111/6 obręb 0008 Kamienica



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części miejscowości Kamienica i składa się z działki ewidencyjnej numer 111/6 o powierzchni gruntu 1,3151 ha.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej działkę ewidencyjną numer 112/1 (numer drogi 264).

Kształt działki nieregularny, korzystny. Teren umiarkowanie równy, ogrodzony płotem z siatki stalowej na słupach stalowych i podmurówce. Całość zagospodarowana, w części porośnięta zielenią niską oraz drzewami, w części utwardzona płytami żelbetowymi (obszar o wielkości ok 3500 m²). Teren nieruchomości zabudowany, posiadający duży plac manewrowy i parkingi.

Nieruchomość uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, telekomunikacyjne. Plac dodatkowo oświetlony.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowa, tereny niezabudowane oraz zabudowa siedliskowa. W odległości ok 3,00 km znajduje się Elektrownia Pątnów.

Nieruchomość oddalona jest ok 15,20 km od centrum miasta Konin i ok 2,40 km od centrum miasta Kazimierz Biskupi.

Najkorzystniejszy sposób użytkowania

Zgodnie z pkt 1.6 KSWP 1 „Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa”:

1.6. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

1.7. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

3.6. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z celem wyceny oszacowano rynkową wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo- usługowym **dla aktualnego sposobu użytkowania, który jest tożsamy z najkorzystniejszym sposobem użytkowania.**

Opis zabudowań

1. Budynek biurowo- administracyjny

Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej (z cegły i pustaka) w 1998 roku. Stropodach żelbetowy, ocieplony kryty blachą stalową trapezową, stolarka i ślusarka typowa z profili PCV. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa płyta/ drewno/PCV.

Obiekt został zmodernizowany w 2003 roku.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, siłową, wodociągową, centralnego ogrzewania, wentylacyjną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W pomieszczeniach komunikacyjnych, sanitarnych oraz biurowych posadzka pokryta została płytkami ceramicznymi.

Ściany w pokojach malowane farbami emulsyjnymi w jasnej kolorystyce, w pomieszczeniach socjalnych oraz łazienkach zostały pokryte płytkami ceramicznymi.

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określam jako korzystny. Konstrukcja budynku stabilna. Standard wykończenia pomieszczeń korzystny.

Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 504,92 m², w tym:

- **parter (257,85 m²):**
 - korytarz 43,35 m²
 - pokój 5,83 m²
 - pokój 30,93 m²
 - pokój 15,07 m²
 - pokój 16,07 m²
 - garaż 31,62 m²
 - pokój 14,94 m²
 - garaż 22,90 m²
 - garaż 22,90 m²
 - pomieszczenie socjalne 12,98 m²
 - kotłownia 46,21 m²
 - mag. Oleju opał. 3,06 m²

- **piętro (247,06 m²):**
 - podcień 6,80 m²
 - wiatrołap 7,11 m²
 - hall 15,69 m²
 - pokój 3,33 m²
 - pokój 12,42 m²
 - pokój 18,88 m²
 - pokój 17,90 m²
 - kuchnia 9,55 m²
 - łazienka 4,30 m²
 - WC 1,25 m²
 - schowek 1,25 m²
 - pokój 10,33 m²
 - pokój 12,42 m²
 - pokój 18,88 m²
 - pokój 17,90 m²
 - kuchnia 9,55 m²
 - łazienkach 4,30 m²
 - WC 1,25 m²
 - schowek 1,25 m²
 - pokój 14,60 m²
 - pokój 16,16 m²
 - pokój 16,17 m²
 - pokój 14,60 m²
 - wc 2,08 m²
 - wc 2,08 m²

2. Budynek warsztatowy

Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący, wybudowany w 1998 roku jako zespół garaży w latach późniejszych zaadaptowany na pomieszczenia warsztatowe.

Dach płaski, jednospadowy pokryty blachą trapezową. Fundamenty – łąwy betonowe, wylewane. Ściany fundamentowe wylewane żelbetowe. Konstrukcja szkieletowa, ściany murowane z bloczków betonowych, otynkowane dwustronnie. Stropodach z płyt dachowych typu DZ. Wrota stalowe rozwiewne dwuskrzydłowe.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną oraz wodno- kanalizacyjną.

Dane charakterystyczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa budynku: 559,56 m²
- Powierzchnia zabudowy: 611,00 m²
- Wysokość: 6,7 m
- Kubatura 3438,53 m³

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określam jako korzystny.

3. Budynek portierni

Budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony wybudowany w technologii tradycyjnej w 1998 roku. Ściany murowane z bloczków gazobetonowych, otynkowane tynkiem cementowo- wapiennym, malowane. Dach płaski kryty papą. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe płycinowe- drewniane. Posadzki pokryte wykładzina PCV.

Dane charakterystyczne budynku:

- Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 15,00 m²
- Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 8,50 m²

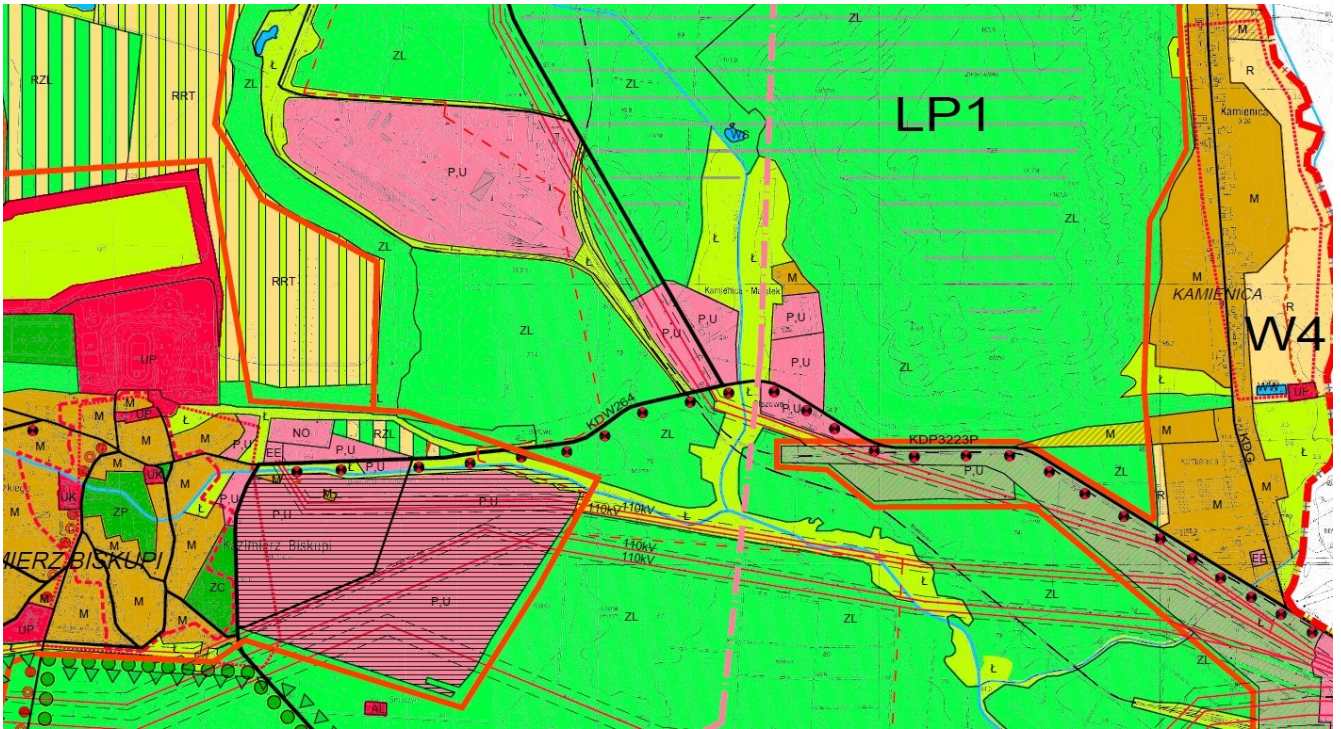
Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określam jako korzystny.

Budynek przemysłowy o numerze ewidencyjnym numer 425 i powierzchni zabudowy 251,00 m² jest obiektem wzniesionym (wraz z instalacjami) przez dzierżawcę i w momencie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości - nie będzie on stanowić przedmiotu sprzedaży. Zatem mając na uwadze powyższe budynek ten nie został uwzględniony przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/206/2020 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 26 lutego 2020r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi, działka ewidencyjna numer 111/6 położona w obrębie ewidencyjnym 0008 Kamienica, położona jest na terenie o wiodącej zabudowie usługowej i produkcyjnej według obowiązującego studium.



6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

Wartość rynkowa

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Sposób wyceny

Podejście, metoda i technika wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową przedmiotu prawa własności przedmiotowej nieruchomości, określono przy pomocy podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

Zgodnie z art. 153 ust. 2. UoGN, podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość.

Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego

wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie. Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku. Analiza umów i decyzji administracyjnych ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

Określony w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem obciążenia prawami zobowiązaniami i rzeczowymi.

Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

1. potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
2. efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
3. dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się: odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard

użytkowy z wyjątkiem nakładów na wymianę stałego wyposażenia, podatku dochodowego. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$V = DN / RN$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości,

DN – roczny efektywny dochód netto z nieruchomości,

RN – stopa kapitalizacji netto.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste oraz budynek stanowiący odrębną własność.

Według Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego:

§ 27.

- *Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.*
- *W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust.3.*

§ 28.

- *Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.*
- *Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.*
- *Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.*

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddanej w użytkowanie wieczyste- jako prawa własności zastosowano:

podejście porównawcze, metodę porównywania parami

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której znane są cechy, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechu tych nieruchomości.

Procedura szacowania metodą porównywania parami wymaga wykonania następujących czynności:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana

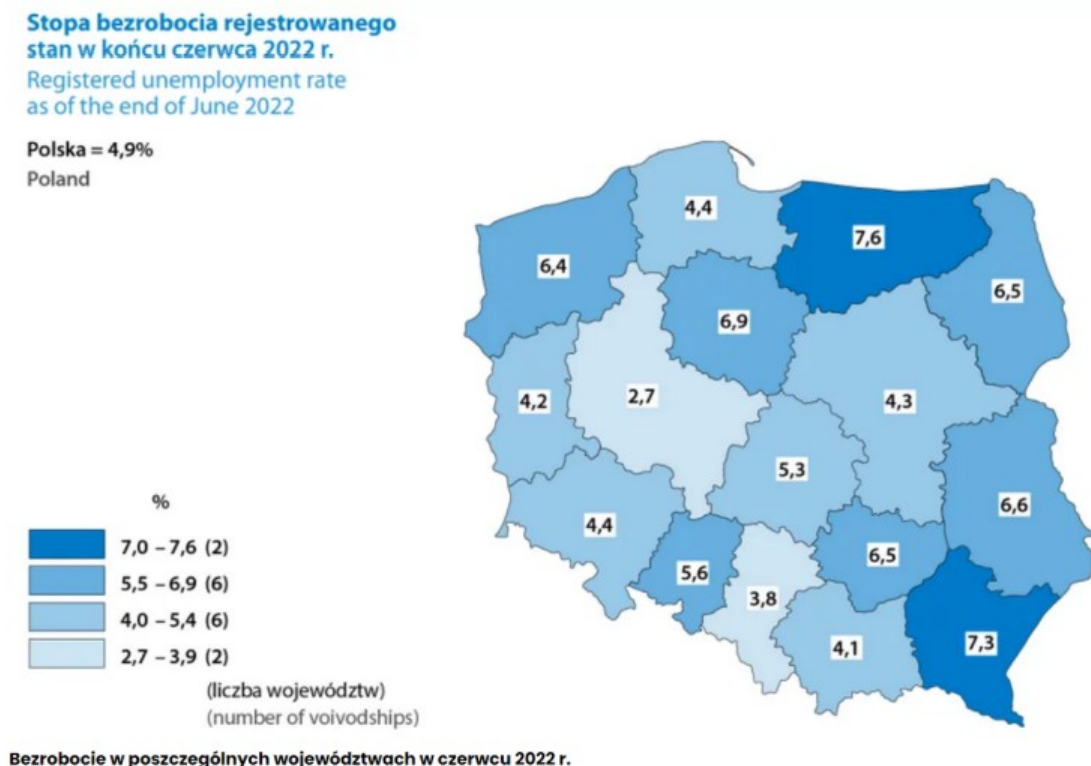
7. Analiza rynku nieruchomości

Ogólna Sytuacja Gospodarcza w Polsce

Polski rynek pracy broni się przed spowolnieniem gospodarczym. Bezrobocie w czerwcu spadło o 0,2 pkt. proc. w porównaniu z majem i pierwszy raz od ponad trzech dekad jest z czwórką z przodu.

W rejestrach urzędów pracy na koniec czerwca było zapisanych 818 tys. bezrobotnych. W miesiąc ubyło ponad 32 tys. osób. To oznacza, że stopa bezrobocia spadła do 4,9 proc. To najniższy poziom od ponad trzech dekad. Stopa bezrobocia w województwach kształtowała się w granicach od 2,7 proc. w wielkopolskim do 7,6 proc. w warmińsko-mazurskim. Urzędnicy GUS wskazują, że w związku z wojną w Ukrainie odnotowano wysoki wzrost nowych rejestracji cudzoziemców. Stopa bezrobocia rejestrowanego w czerwcu wyniosła 4,9 proc. wobec 5,1 proc. w maju — wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Bezrobocie w Polsce spada niemal nieprzerwanie od lutego 2021 r. Wtedy osiągnęło koronakryzysowy szczyt na poziomie 6,5 proc. Dokładnie rok temu wynosiło 5,9 proc., a na początku tego roku statystyki wskazywały na 5,5 proc.



W czerwcu PMI dla polskiego przemysłu osiągnął wartość zaledwie 44,4 pkt, drugi miesiąc z rzędu utrzymując się poniżej poziomu 50 pkt. Odczyt poniżej tej granicy sygnalizuje spadek aktywności ekonomicznej. Analitycy spodziewali się rezultatu w wysokości 48 pkt, po tym jak w maju wyniósł on 48,5 pkt. Poprzednio niższy wynik odnotowano w maju 2020 r.

Purchasing Managers' Index Polska (Polska)

44,40 pkt -4,10 pkt

VI 2022



„Wysoka inflacja i narastające napięcia geopolityczne doprowadziły do silnego spadku nowych zamówień, i w konsekwencji także produkcji przemysłowej. Zatrudnienie spadło, a optymizm biznesowy zanurkował do najniższego poziomu od wybuchu pandemii koronawirusa”.

"Niski odczyt głównego Wskaźnika PMI odzwierciedlał spadek zarówno produkcji jak i nowych zamówień, ponadto oba spadki były silne na tle badań historycznych (badania przeprowadzane są od 24 lat). Większe spadki odnotowano jedynie w szczycie kryzysu finansowego oraz w czasie pandemii. Według badanych firm spadek nowych zamówień wynikał z niestabilnych warunków gospodarczych zakłóconych wojną w Ukrainie oraz galopującą inflacją. Szybki wzrost cen znacznie osłabił popyt, obciążając budżety zarówno klientów krajowych jak i zagranicznych (nowe zamówienia eksportowe odnotowały najsilniejszy spadek od maja 2020)" - wskazują analitycy S&P Global.

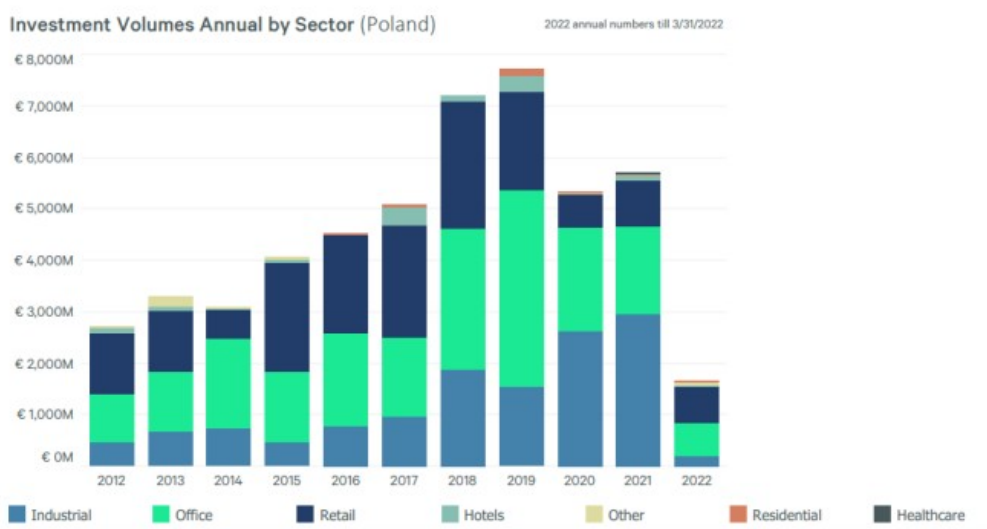
Sektor inwestycyjny w Polsce

Całkowity wolumen inwestycyjny na rynku nieruchomości komercyjnych w 1 kw. 2022 r. wyniósł 1,66 mld EUR. Na ten wynik złożyły się 23 transakcje, w tym 3 portfelowe. W 1 kw. 2022 r. większość kapitału napłynęła z Ameryki Północnej. Wśród kapitału pochodzenia europejskiego przeważały źródła węgierskie, szwajcarskie, niemieckie. Kapitał rodzimy stanowił jedynie 2% kwot zainwestowanych w nieruchomości komercyjne w 1 kw. 2022 r. Rosyjska inwazja na Ukrainę wywołała niepewność na polskim rynku inwestycyjnym. Część inwestorów tymczasowo wstrzymywała decyzje o transakcjach kupna-sprzedaży, aby obserwować dalszy rozwój sytuacji. Niemniej jednak, sumaryczny wolumen inwestycyjny odnotowany w 1 kw. 2022 r. był o 35% wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. i aż dwukrotnie większy niż w 1 kw. 2019 r. (ostatnim roku przed rozpoczęciem pandemii).

W ujęciu sektorowym największy udział w rynku należał do segmentu handlowego (44%). Na drugim miejscu uplasowały się biura (39%), a za nimi sektor magazynowy (12%). W 1kw. 2022r. rynek handlowy został zdominowany przez transakcje portfelowe dotyczące centrów handlowych, niemniej jednak niesłabnącym zainteresowaniem inwestorów cieszą się parki handlowe oraz supermarkety i dyskonty spożywcze. W segmencie biurowym przeważały transakcje z rynku warszawskiego, co stanowi kontynuację trendu z poprzednich lat. Silnymi aktywami pozostają nieruchomości przemysłowo- logistyczne, a segment mieszkań na wynajem (tzw.PRS) odznacza się dużym potencjałem wzrostu.

Podczas wyboru nieruchomości jednym z decydujących dla inwestorów czynników była lokalizacja. Największe zainteresowanie wzbudzały duże miasta oraz główne ośrodki przemysłowe. Dużym powodzeniem cieszyły się działki uzbrojone, położonej w dogodnej lokalizacji blisko głównych arterii komunikacyjnych. Znaczenie miały również wielkość oraz kształt nieruchomości jak również uregulowana sytuacja planistyczna. Wśród firm dużym zainteresowaniem cieszą się grunty m.in. zlokalizowane na terenie województwa śląskiego.

FIGURES | INVESTMENT | Q1 2022



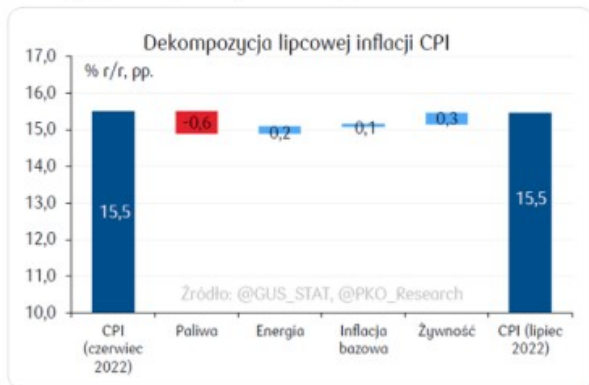
Inflacja w Polsce

Inflacja w Polsce już nie rośnie – wynika ze wstępnych wyliczeń GUS za lipiec. Zdaniem urzędu ceny towarów i usług konsumpcyjnych były w ubiegłym miesiącu średnio o 15,5 proc. wyższe niż rok temu – dokładnie taki sam wynik mieliśmy w czerwcu. Inflacja od roku rosła każdego miesiąca, nie licząc lutego, gdy została sztucznie i tylko jednorazowo obniżona poprzez wprowadzenie tarczy antyinflacyjnej, czyli obniżek podatku VAT na paliwa i żywność.

PKO Research
@PKO_Research · Obserwuj



Tak wygląda dekompozycja zmian lipcowej inflacji – o 0,6pp obniżyły ją ceny paliw (GUS nie uwzględnił promocji „-30gr” na stacjach), ale spadkowi CPI przeszkodziły wzrosty cen energii, żywności oraz inflacji bazowej. Szykujemy się na płaskowyż inflacyjny w najbliższych miesiącach



10:41 AM · 29 lip 2022

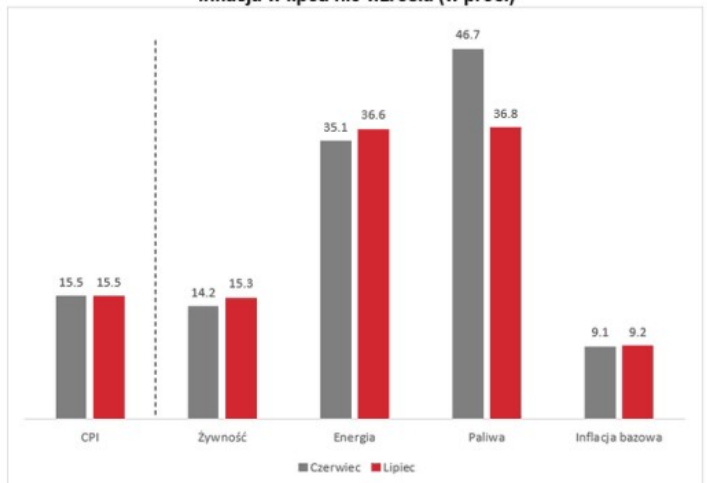


Warto też zauważyć, że inflacja stanęła w miejscu głównie przez taniejące ostatnio paliwa, ale również inflacja bazowa, czyli ta liczona z pominięciem paliw i żywności wyraźnie hamuje i rośnie coraz wolniej.

Wielu ekonomistów twierdzi, że przed nami teraz tak zwany płaskowyż, czyli okres paru miesięcy, w czasie których inflacja będzie stać w miejscu albo spadać, ale tylko delikatnie.

Dość powszechne jest oczekiwanie jeszcze jednego skoku inflacji zaraz po tym, jak Urząd Regulacji Energetyki zatwierdzi nowe taryfy na prąd, co do których istnieje przekonanie, że mogą być znacznie wyższe od obecnych. Generalnie jednak, poza tym jednym czynnikiem, w przyszłym roku inflacja powinna już spadać, głównie jako efekt uboczny spowolnienia gospodarczego.

Inflacja w lipcu nie wzrosła (w proc.)



Źródło: GUS.

W strefie euro inflacja na razie się nie zatrzymuje i w lipcu urosła do poziomu 8,9 proc., czyli kolejny raz pobiła rekord dla tego obszaru. Miesiąc wcześniej była ona na poziomie 8,6 proc. Państwa bałtyckie mają inflację powyżej 20 proc. **Według Głównego Urzędu Statystycznego szacunkowy odczyt inflacji we wrześniu wyniósł 17,2%**

Sytuacja Gospodarcza w województwie wielkopolskim, powiecie konińskim

W województwie wielkopolskim średni poziom bezrobocia na koniec roku 2020 wyniósł 3,7 proc. Najgorsza sytuacja pod tym względem panowała w powiatach: konińskim (9,7 proc. bezrobocia), chodzieskim (8,2 proc.) oraz słupeckim (7,9 proc.). Najkorzystniejsze warunki na rynku pracy GUS stwierdził z kolei w powiatach: kępińskim i poznańskim (2 proc. bezrobocia), wolsztyńskim (2,4 proc.) i kaliskim (2,7 proc.). W Poznaniu bez pracy pozostawało 2 proc. mieszkańców, w Kaliszu 3,3 proc., w Lesznie 3,5 proc. i w Koninie 7,1 proc. Średnia stopa bezrobocia w Polsce na koniec grudnia 2020 roku wyniosła 6,2%. Na koniec sierpnia 2022 roku stopa bezrobocia w powiecie konińskim wyniosła 7,4 %.

W powiecie konińskim w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 13 210 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 11 377 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 1 335 nowych podmiotów, a 628 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2021 najwięcej (1 473) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (882) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (892) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2009 roku, najmniej (535) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku.

Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w powiecie konińskim najwięcej (496) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (12 845) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników.

2,4% (314) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 38,6% (5 097) podmiotów, a 59,0% (7 799) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność.

Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w powiecie konińskim najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Budownictwo (32.5%) oraz Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (21.4%).

źródło: Dane GUS

Rynek przemysłowo- magazynowy w Polsce

Według raportu pt. „Occupier Insight – Rynek magazynowo- przemysłowy w I kw. 2022 r.”, opublikowanego przez firmę doradczą Newmark Polska, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo- przemysłowej w Polsce przekroczyły 25 mln mkw., co oznacza wzrost o 16,6% w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 r. Nowa podaż w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła blisko 1,3 mln mkw. i był to najwyższy kwartalny wynik w historii polskiego rynku.

Z najnowszego raportu przygotowanego przez firmę doradczą BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że w drugim kwartale rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urósł o około 1,15 mln m kw. W budowie pozostawało 4,3 mln m kw., z czego jedna trzecia pojawi się na rynku jeszcze w tym roku. W analizie autorzy zwracają uwagę na widoczne oznaki spowolnienia w sektorze, widmo luki podażowej, wysokie koszty budowy i wzrosty czynszów.

W drugim kwartale nad Wisłą pozostawało w budowie około 4,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, jedna trzecia powinna wzbogacić rynek do końca 2022 roku.

Pomimo trudnej sytuacji geopolitycznej, wysokiej inflacji, stabilizujących się, ale wciąż wysokich kosztów materiałów i budowy oraz ogólnej niepewności panującej na rynkach, branża logistyczna ma silne fundamenty, co potwierdza bardzo wysoki kwartalny popyt brutto - 2,2 mln m kw.

Z raportu wynika, że w drugim kwartale wskaźnik pustostanów utrzymywał się na niskim poziomie notując 3,1 %.

Największe średnie wzrosty stawek czynszów bazowych, poza Warszawą II i Poznaniem odnotowano: we Wrocławiu, na Górnym Śląsku oraz w Polsce Centralnej.

W czasach, w których z jednej strony warunki dyktują globalne turbulencje gospodarcze i Covid, a z drugiej regionalny konflikt zbrojny z rozlewającymi się po świecie konsekwencjami, firmy starają się jeszcze lepiej zabezpieczyć przed zerwaniem ciągłości działania. Poza zwiększaniem stanów magazynowych i przenoszeniem inwestycji z Azji do Europy, na rynku można zaobserwować ruchy zabezpieczające produkcję i logistykę w obrębie państw, które są stabilne politycznie i gospodarczo, a dodatkowo chronione są gwarancjami bezpieczeństwa NATO. Polska i inne kraje regionu mogą być beneficjentami "friendshoringu".

Na koniec pierwszego kwartału br. roku stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w sektorach przemysłowo-logistycznym i biurowym i handlowym (centra handlowe) wyniosły odpowiednio 4,35 proc., 4,40 proc. i 5,75 proc., odznaczając się stabilnym trendem w kolejnych miesiącach. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości typu „prime” z tzw. segmentu PRS w Warszawie wyniosły 4,70 proc. w marcu 2022 roku (źródło: raport CBRE).

Dla potrzeby wyceny

- rodzaj rynku: do celów wyceny wybrano wyraźnie wyodrębniony rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi (powierzchnie administracyjno- biurowe, budynki produkcyjno- magazynowe)
- obszar rynku: powiat koniński, województwo wielkopolskie.
- okres badania rynku: rok 2021-2022.

Często zdarza się, że zasadniczą trudnością z jaką musi się uporać początkujący przedsiębiorca jest znalezienie odpowiedniej nieruchomości z przeznaczeniem pod konkretną działalność gospodarczą. Znalezienie właściwego budynku do celów prowadzenia działalności gospodarczej związanej z produkcją i magazynowaniem czy też dla potrzeb administracyjno- biurowych nie jest prostym zadaniem.

Taki budynek powinien mieć odpowiednio korzystną lokalizację oraz powierzchnię użytkową w zależności od zapotrzebowania dla prowadzenia danej działalności. Ważnym czynnikiem jest również dostępność (dojazd/ doście, parking).

Na rynku poszukiwane są nieruchomości o dobrej lokalizacji z dogodnym dojazdem. Położenie nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno- magazynowej z zapleczem biurowo- socjalnym na obrzeżach dużych miast lub w mniejszych miejscowościach przy miastach powiatowych jest dużą zaletą. Nie jest ona przede wszystkim uciążliwa dla nieruchomości sąsiednich. Dużą zaletą jest również wielkość działki, która pozwala na inwestycje, co za tym idzie na rozwój firmy w przyszłości. Wartość rynkowa zależy również od stanu technicznego budynków. Połączone jest to ze stanem materiałów i technologii wykonanych budynków.

Obserwowany wzrost świadomości inwestorów dotyczy realnych kosztów inwestowania w nieruchomości, pojawienie się na rynku inwestorów dysponujących kapitałem oraz wyczerpywanie się ofert na dobrze zainwestowane nieruchomości na rynku, to główne czynniki kształtujące poziom cen na rynku.

Miasto Konin oraz jego okolice w ostatnim czasie stały się atrakcyjnym rejonem dla inwestorów (dużo inwestycji z obcym kapitałem).

Stawki czynszów (z ostatnich osiemnastu miesięcy) uzyskiwanych z wynajmu powierzchni administracyjno- biurowych, warsztatowych, potrzebne do analizy ich wysokości, ustalono na podstawie danych uzyskanych od największych i najbardziej znanych biur obrotu nieruchomościami z miasteczka Konin. Na podstawie pozyskanych danych ustalono, że:

- stawki za wynajem obiektów administracyjno- biurowych, kształtują się w przedziale od 14,00 zł/m² do 37,00 zł/m² w zależności od powierzchni użytkowej, lokalizacji oraz standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Największe stawki osiągały te nieruchomości, które położone były w atrakcyjnej lokalizacji, były nowe lub świeżo

wyremontowane (wysoki standard wykończenia). Ze względu iż, przedmiotowy obiekt cechuje się korzystnym stanem technicznym i standardem wykończenia, korzystną powierzchnią użytkową oraz dojazdem i dostępem, równocześnie mając na uwadze wskaźnik inflacji, do wyceny przyjęto stawkę w wysokości 19,00 zł/m².

- stawki za wynajem obiektów produkcyjnych, kształtują się w przedziale od 9,00 zł/m² do 22,00 zł/m² w zależności od powierzchni budynku, wyposażenia specjalistycznego, lokalizacji oraz standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Największe stawki osiągały te nieruchomości, które położone były w atrakcyjnej lokalizacji (dobrze skomunikowane, położone przy głównych drogach), były nowe lub świeżo wyremontowane (wysoki standard wykończenia) posiadały specjalistyczne wyposażenie i duży plac manewrowy. Najniższe ceny najmu uzyskują budynki, które są wykończone w niskim standardzie, będące w średnio korzystnym stanie technicznym. Mając na uwadze stan techniczny przedmiotowej nieruchomości i jej lokalizację oraz wskaźnik inflacji, dla przedmiotu wyceny przyjęto stawkę w wysokości 13,00 zł.

Lp.	Lokalizacja	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł.]	Cena [zł./m ²]
1	Trasa Konin - Kalisz	Produkcyjno- magazynowy	401,90	4900	12,19
2	Konin	Handlowo- Produkcyjno- magazynowy	400,00	3900	9,75
3	Słupca	Biurowo -produkcyjno - magazynowy	310,00	5 900	19,03
4	Ceków	Handlowo- Produkcyjno- magazynowy	185,00	3890	21,03
5	Lisków	Handlowo- Produkcyjno- magazynowy	300,00	5000	16,67
6	Ryszków Pierwszy	Biurowo -produkcyjno - magazynowy	1000	8999	9,00
7	Kościelec	Warsztat	210,00	2999	14,28
8	Konin	Administracyjno- biurowy	115,00	3000	26,09
9	Psary Małe	Administracyjno- biurowy	192,05	7000	36,45
10	Rychwał	Handlowo- użytkowy	517,00	8900	17,21
11	Konin	Administracyjno- biurowy	250	3500	14,00
12	Kraśnica	Biurowo- magazynowy	464	9313	20,07

** Ze względu na obowiązujące przepisy prawa dotyczące ochrony danych osobowych (Ustawa z dnia 10 maj 2018 roku o Ochronie Danych Osobowych, Dz. U.z 2019 r. poz. 1781), nie jest możliwe szczegółowe opisanie analizowanych umów (lub aneksów do umów) najmu nieruchomości gruntowych zabudowanych komercyjnych.*

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Określenie stopy kapitalizacji

Stopę kapitalizacji przyjęto na podstawie danych rynkowych dotyczących rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Biorąc pod uwagę takie atrybuty rynkowe odnoszące się do wycenianej nieruchomości jak: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, a także ryzyko co do kształtowania się rynkowych stawek czynszu najmu i pustostanów. Podkreślić należy, iż powyższa stopa została obliczona, zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, w ujęciu realnym (tj. przy uwzględnieniu korekty inflacyjnej). Brak korekty o wskaźnik inflacji dałby wyższą stopę w ujęciu nominalnym.

Na gruncie teorii stopa kapitalizacji (R) i stopa dyskontowa (r) są miarą opłacalności inwestycji. Poziom stopy dyskontowej wyraża pożądaną stopę zwrotu. Uwzględniając zależność pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową ujętą we wzorze Gordona $r = R + q$, przy założeniu $q = 0$, poziom stopy kapitalizacji jest taki sam jak stopy dyskontowej.

Przy szacowaniu stopy kapitalizacji uwzględniono dużo większe ryzyko finansowe związane z inwestowaniem w nieruchomości oraz ryzyko operacyjne uwzględniające warunki funkcjonowania nieruchomości.

Stopa kapitalizacji została określona wg poniższego wzoru:

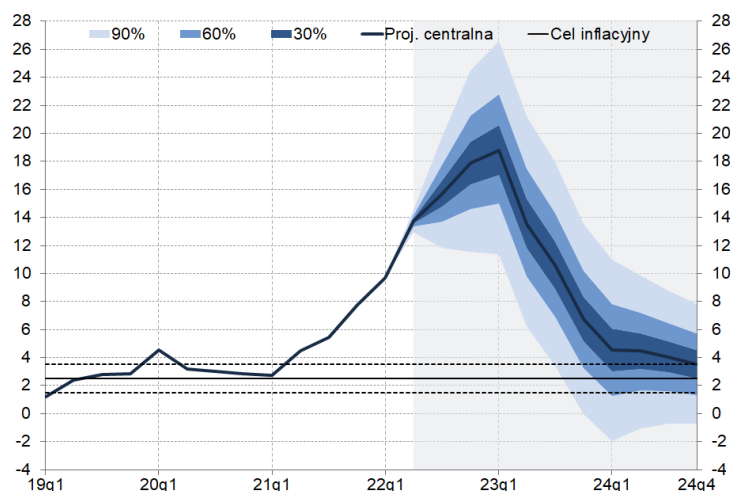
$$R = r_r + r_i + r_0$$

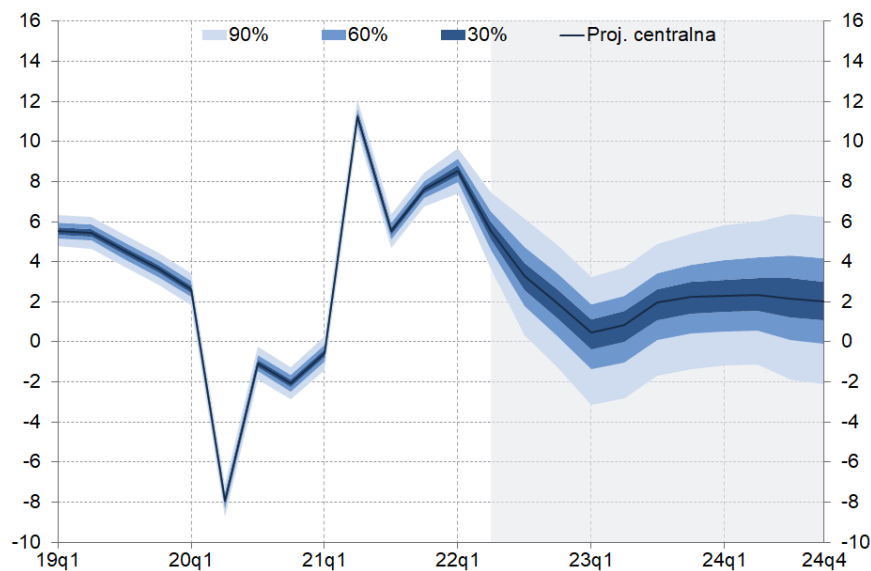
gdzie:

r_r – stopa realna określona na podstawie średniego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych i przewidywalnej stopy inflacji

Bieżąca projekcja inflacji i PKB (opublikowana 12 lipca 2022 r.)

Projekcja inflacji i PKB opracowywana jest w Departamencie Analiz i Badań Ekonomicznych (DABE) Narodowego Banku Polskiego i przedstawia prognozowany rozwój sytuacji w gospodarce przy założeniu stałych stóp procentowych NBP. Prace związane z przygotowaniem projekcji koordynowane są przez Wydział Prognoz i Projekcji DABE. Po zatwierdzeniu projekcji przez Zarząd NBP, zostaje ona przekazana Radzie Polityki Pieniężnej. Projekcja stanowi jedną z przesłanek, na podstawie których Rada Polityki Pieniężnej podejmuje decyzje o poziomie stóp procentowych NBP.





	2022	2023	2024
Inflacja CPI r/r (%)	14,2	12,3	4,1
PKB r/r (%)	4,7	1,4	2,2
WIBOR 3M* (%)	5,51	6,20	6,20

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

(źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html)

Realną stopę inflacji przyjęto jako średnią z prognozy inflacji wykonanej przez NBP za 2022 rok, 2023 rok i 2024 rok:

$$i = (14,2 + 12,3 + 4,1) / 3 = 10,20 \%$$

przyjęto 10,00 %

Aktualne oferty depozytów bankowych o długim okresie oszczędzania

Nazwa banku i produktu	Okres trwania lokaty	Oprocentowanie w skali roku	Maksymalna kwota lokaty
Lokata długoterminowa Plus 12M ING Bank Śląski	12 miesięcy	Stałe 4%	100 000 zł
Lokaty długoterminowe Santander Consumer Bank	24-36 miesięcy	Stałe: 5%	400 000 zł
Lokata długoterminowa Na Nowe Środki BNP Paribas	12-18 miesięcy	Stałe 5%	Brak limitu
Lokata długoterminowa Credit Agricole	12, 24 i 36 miesięcy	Stałe 2-3% - oferta standardowa	Brak limitu
Lokata Horyzont Zysku Bank Millennium	12 i 18 miesięcy	Stałe: 5,5%	Brak limitu
Lokata długoterminowa PKO BP Lokata 60+	24 miesiące	Stałe: 5,75%	50 000 zł
Lokata na nowe środki Alior Bank	19 miesięcy	Stałe 6,5%	Brak limitu
Lokata na nowe środki Getin Bank	12 miesięcy	Stałe 6,5%	180 000 zł

(źródło: <https://www.totalmoney.pl/artykuly/123847,lokaty,lokaty-dlugoterminowe--na-jaki-okres,1,1>)

Średnie oprocentowanie: $4 + 5 + 5 + 2 + 3 + 5,5 + 5,75 + 6,5 + 6,5 = 43,25 / 9 = 4,80$

przyjęto oprocentowanie długoterminowych depozytów bankowych w wysokości 5,00 % (r_n).

Stopę bazową (realną) zwiększa się o premie z tytułu:

r_f – ryzyka systematycznego; przyjmuje się, że poziom premii z tytułu tego ryzyka – za niską płynność na rynku nieruchomości, konieczność zarządzania oraz atrakcyjność i konkurencyjność na tle innych instrumentów finansowych – kształtuje się do 10 %.

Dla rozpatrywanego rynku lokalnego przyjęto $r_f = 7,00$ %

r_0 – premia za różne rodzaje ryzyka związane z wycenianą nieruchomością (1-10%)

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto $r_0 = 6,50$ %

Przy szacowaniu poziomu stopy kapitalizacji wykorzystano następujący wzór:

$$R = r_f + r_f + r_0$$

r_n	i	r_f	r_2	r_3	razem (po zaokrągleniu)
5,00%	10,00%	-4,50%	7,00%	6,50%	9,00% przyjęto: 9,00%

Stopa kapitalizacji dla przedmiotowej nieruchomości została przyjęta na poziomie 9,00%.

Zatem współczynnik kapitalizacji wynosi ($W_k = 1/R$): 11,111

Założenia do wyceny.

- wiek budynku- 24 lat.
- przewidywany okres wynajmu – 75 lat.
- przewiduje się, że po upływie 75 letniego wynajmu wartość obiektu, który będzie posiadał 99 lat będzie równa wartości likwidacji.
- przyjęto, pustostany na poziomie 15% dla budynku biurowo- administracyjnego, 15% dla budynku warsztatowego.
- założono, że ze względu na specyfikację budynku i jego charakter, wyposażenie, powierzchnię użytkową, dojazd oraz atrakcyjne położenie, umowy najmu będą długoterminowymi umowami.
- łączna powierzchnia użytkowa mogąca przynosić dochód z przedmiotowej nieruchomości wynosi: 1 064,48 m² i dzieli się ona na :
 - powierzchnię użytkową budynku biurowo- administracyjnego: 504,92 m²
 - powierzchnię użytkową budynku warsztatowego: 559,56 m²
- cena za m² wynajmu:
 - powierzchnię użytkową budynku biurowo- administracyjnego wynosi 19,00 zł./ m²,
 - powierzchnię użytkową budynku warsztatowego wynosi 13,00 zł./ m²,
- stawki czynszu zostały przyjęte w operacie szacunkowym przy założeniu, że najemcy ponoszą wszelkie koszty związane z dostawą mediów (energia, woda, ogrzewanie, wywóz śmieci). Najemca ponosi również koszty drobnych remontów.
- wydatki operacyjne, związane z przedmiotem wyceny, ustalono na podstawie własnej analizy wydatków operacyjnych związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny oraz informacji otrzymanych od właściciela przedmiotowej nieruchomości. Podatki od nieruchomości ustalono na podstawie Uchwały Nr 612 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2021 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości.
- nie uwzględniono amortyzacji, kosztów finansowych oraz podatku dochodowego.

Dochody roczne brutto generowane przez przedmiotową nieruchomość.

- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni administracyjno- biurowej przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**
 $504,92 \text{ m}^2 * 19,00 \text{ zł./ m}^2 * 12 \text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 97 853,50 \text{ zł.}$
- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni usługowej (warsztat/garaż) przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**
 $559,56 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ zł./ m}^2 * 12 \text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 74 197,65 \text{ zł.}$

Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość wynosi: 172 051,15 zł.

Dochód netto:

$$D_N = \text{Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość} - \text{Wydatki operacyjne [WO]}$$

Nazwa Kosztu	Koszt roczny [zł.]
Podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	$25,31 \text{ zł.} * (504,92 \text{ m}^2 + 559,56 \text{ m}^2) = 26 941,99 \text{ zł.}$
Podatek od gruntu związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	$13151 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ zł.} = 13 151,00 \text{ zł.}$
Opłata roczna za użytkowanie wieczyste	1 786,39 zł.
Łącznie [WO]	41 879,38 zł.

$$D_N = 172 051,15 \text{ zł.} - 41 879,38 \text{ zł.} = 130 171,77 \text{ zł.}$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującą metodologią wyceny, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości liczy się jako iloczyn dochodu operacyjnego oraz współczynnika kapitalizacji (odwrotność stopy kapitalizacji).

Wyszczególnienie	Wartości (netto)
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	130 171,77 zł.
Współczynnik kapitalizacji	11,111
Wartość nieruchomości (zł)	1 446 338,54 zł.
Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)	1 450 000 zł.

9. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż taka odbywa się w sytuacji gdy występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informację o kłopotach finansowych właściciela i nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej. Jest najczęściej zainteresowany nabyciem takiej nieruchomości w sposób okazyjny, czyli czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, wprowadził obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do $\frac{3}{4}$ wartości oszacowania a dla I licytacji i $\frac{2}{3}$ wartości oszacowania dla II licytacji. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że wiele przetargów i sprzedaży komorniczych nie dochodzi do skutku w wyniku braku oferentów.

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb możliwości sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych czyli w warunkach wymuszonej sprzedaży.

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

- strony umowy są od siebie niezależne, ale działają kierując się szczególnymi motywami,
- strona sprzedająca ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- obie strony są świadome szczególnych okoliczności mających wpływ na sprzedaż,
- strona sprzedająca działa w sytuacji przymusowej,
- brak czasu na odpowiednie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku, przeprowadzenie kampanii reklamowej i informacyjnej oraz wynegocjowania korzystniejszych warunków umowy

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, średnio sprzedaż nieruchomości w ostatnim okresie kształtuje się obecnie na poziomie od 70% do 90% wartości rynkowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,85.

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{WSI} = 1\,450\,000 \text{ zł.} * 0,85 = 1\,232\,500,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 1 230 000 zł.

słownie: jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy złotych.

10. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartości rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz budynków stanowiącego odrębną własność - nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej numer 111/6 położonej w obrębie 0008 Kamienica gminy Kazimierz Biskupi w powiecie konińskim, województwie wielkopolskim, określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, wynosi:

1 450 000 zł.

słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych.

Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku zabudowanych nieruchomości gruntowych (nieruchomości komercyjnych) i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości. Na oszacowaną wartość największy wpływ mają rynkowe warunki najmu nieruchomości podobnych oraz indywidualne cechy nieruchomości wycenianej.

Uzyskany wynik końcowy można uznać jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości.

Podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości i badania jej stanu prawnego nie znaleziono innych, niż wskazane w powyższym operacie i uwzględnione w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością podlegającą wycenie

11. Klauzule i ustalenia końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 15.11.2022 r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej nr KN1N/00038312/9.
5. Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT
6. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
9. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
10. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
11. Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm.) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
12. Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zlecniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy

12. Wykaz załączników

1. Protokół z badania księgi wieczystej Nr KN1N/00038312/9,
2. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
3. Uproszczony Wyrys z Rejestrów Gruntów,
4. Wypis z Kartoteki Budynków,
5. Mapa ewidencyjna,
6. Dokumentacja fotograficzna,
7. Pismo z dnia 13.03.2017r.,
8. Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr KN1N/00038312/9

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej Nr KN1N/00038312/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie, dla nieruchomości położonej w miejscowości Kamienica.

Treść Księgi Wieczystej Nr KN1N/00038312/9

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **111/6**

obręb ewidencyjny: **0008 Kamienica**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

obszar całej nieruchomości: **1,3151 ha**

Budynki

Lp. 1.

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

powierzchnia użytkowa budynku: **504,91 m²**

przeznaczenie budynku: **105- budynki biurowe**

odrębność: **TAK**

Lp. 2.

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

powierzchnia użytkowa budynku: **559,56 m²**

przeznaczenie budynku: **109- pozostałe budynki niemieszkalne**

odrębność: **TAK**

Lp. 3.

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Kazimierz Biskupi, miejscowość Kamienica**

powierzchnia użytkowa budynku: **8,50 m²**

przeznaczenie budynku: **109- pozostałe budynki niemieszkalne**

odrębność: TAK

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2090-01-08
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ DOMEM MIESZKALNYM

Dział II – Własność

Właściciele:

Gmina Kazimierz Biskupi

Użytkownicy wieczystości (*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*):

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Włocławek, REGON 91132688300000, KRS 0000149754

wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / KN1N / 9397 / 22 / 1 - 2022-07-14, 13:21:17 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki

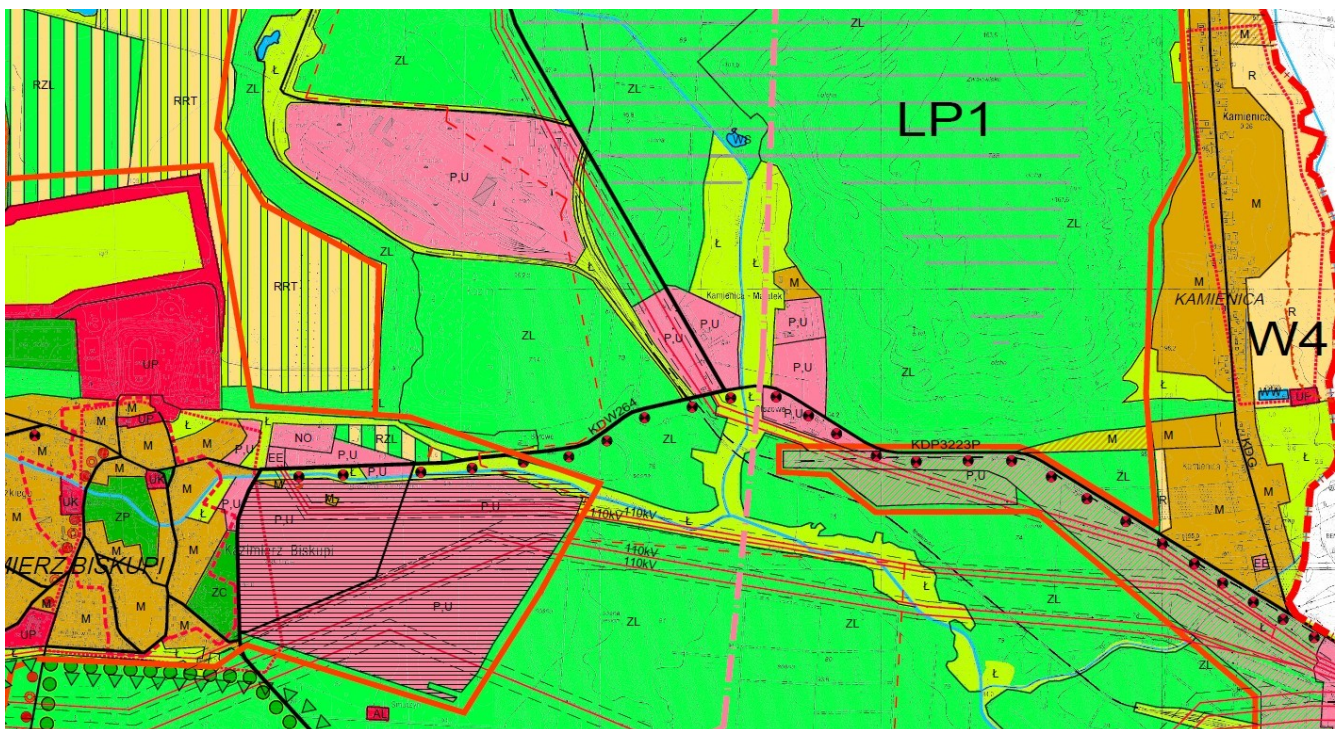
Lp. 1.		
Numer hipoteki (roszczenia)	9	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	3500000,00 (TRZY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ Z TYTUŁU ZAWARTEJ PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W CHODCZU OBECNIE SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU UMOWY O WSPÓŁPRACY W ZAKRESIE UDZIELANIA GWARANCJI UBEZPIECZENIOWYCH W RAMACH PRZYZNANEGO LIMITU GWARANCYJNEGO NR 11/TO50/2011 Z DNIA 14.04.2011R. ZMIENIONEJ ANEKSAMI NR 1 Z DNIA 05 MARCA 2012ROKU, NR 2 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2013 ROKU I ANEKSEM NR 3 Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 4 Z DNIA 04 LISTOPADA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 5 Z DNIA 09 KWIETNIA 2014 ROKU ORAZ ANEKSEM NR 6 Z DNIA 19 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 7 Z DNIA 25 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 8 Z DNIA 10 SIERPNIA 2017 ROKU ORAZ ANEKSEM NR 9 Z DNIA 17 MAJA 2018R. WSKAZANYCH W UMOWIE WYNIKAJĄCYCH Z UMÓW O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE, ZAWARTYCH W WYKONANIU UMOWY POWSTAŁYCH W ZWIĄZKU Z DOKONANYMI PRZEZ GWARANTA WYPŁATAMI GWARANCJI, WYSTAWIONYCH W WYKONANIU UMOWY, UMOWA NR 11/TO50/2011 Z DNIA 14 KWIETNIA 2011, ZMIENIONA ANEKSAMI: NR 1 Z DNIA 05 MARCA 2012ROKU, NR 2 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2013 ROKU I ANEKSEM NR 3 Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 4 Z DNIA 04 LISTOPADA 2013 ROKU, ANEKSEM NR 5 Z DNIA 09 KWIETNIA 2014 ROKU ORAZ ANEKSEM NR 6 Z DNIA 19 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 7 Z DNIA 25 KWIETNIA 2016 ROKU, ANEKSEM NR 8 Z DNIA 10 SIERPNIA 2017 ROKU, ANEKSEM NR 9 Z DNIA 17 MAJA 2018R.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.8
	Lp. 2.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.8
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SOPOCKIE TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ ERGO HESTIA SPÓŁKA AKCYJNA, SOPOT, 002892238

Badający Księgę Wieczystą

**Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kazimierz Biskupi**
przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

Przedmiotowa nieruchomości leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/206/2020 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 26 lutego 2020r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi, działka ewidencyjna numer 111/6 położona w obrębie ewidencyjnym 0008 Kamienica, położona jest na terenie o wiodącej zabudowie usługowej i produkcyjnej według obowiązującego studium.



Badanie przeprowadziła: