

# OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości  
gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Brzeźno,  
w gminie Krzymów, powiecie konińskim,  
województwie wielkopolskim.

*(obręb 0003, działka ew. nr 549/33, 549/47, 549/49)*

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko  
Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

*Itawa dnia 15.11.2022r.*

## Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Opis przedmiotu wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki ewidencyjnej numer 549/49 o powierzchni gruntu 1,5831 ha. Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr KN1N/00043261/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.</li> <li>• prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki ewidencyjnej numer 549/33 o powierzchni gruntu 0,3576 ha i działki ewidencyjnej numer 549/47 o powierzchni gruntu 0,1228 ha. Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr KN1N/00043262/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.</li> <li>• Oby dwie nieruchomości tworzą integralną ( gospodarczą) całość i położone są w obrębie ewidencyjnym numer 0003 Brzeźno gminie Krzymów, w powiecie konińskim, województwie wielkopolskim.</li> <li>• Działki zabudowane są budynkami o charakterze komercyjnym.</li> <li>• Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/139/2001 z dnia 27 września 2001r. Rady Gminy Krzymów w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzymów, działka ewidencyjna numer 549/49, 549/33 i 549/47 położona jest w sferze gospodarczej- przemysł działalność produkcyjna- przemysł usługowy, w tym rolny i rolno- spożywczy usługi uciążliwe ( produkcja, dystrybucja, handel, bazy, składy).</li> </ul>
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
<b>Daty istotne dla wyceny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r.</li> <li>• Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r.</li> <li>• Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r.</li> <li>• Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.</li> </ul>
<b>Sposób wyceny</b>	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
<b>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości</b>	<p>Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi:</p> <p><b>2 540 000 zł.</b></p> <p><i>słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści tysięcy złotych.</i></p>
<b>Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży</b>	<p><b>2 160 000 zł.</b></p> <p><i>słownie: dwa miliony sto sześćdziesiąt tysięcy złotych.</i></p>
<b>Wykonawca operatu</b>	<p>Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr 7313</p>

## 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.....	16
7. Analiza rynku nieruchomości .....	21
8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej .....	29
9. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży .....	34
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	35
11. Klauzule i ustalenia końcowe.....	37
12. Wykaz załączników.....	38

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest :

- prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki ewidencyjnej numer 549/49 o powierzchni gruntu 1,5831 ha. Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr KN1N/00043261/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.
- prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki ewidencyjnej numer 549/33 o powierzchni gruntu 0,3576 ha i działki ewidencyjnej numer 549/47 o powierzchni gruntu 0,1228 ha. Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr KN1N/00043262/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.

Oby dwie nieruchomości tworzą integralną ( gospodarczą) całość i położone są w obrębie ewidencyjnym numer 0003 Brzeźno gminie Krzymów, w powiecie konińskim, województwie wielkopolskim.

Działki zabudowane są budynkami o charakterze komercyjnym.

### **1.1. Zakres wyceny**

W opracowaniu niniejszym określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Brzeźno, gminie Krzymów, województwie wielkopolskim.

## **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/00043261/4 oraz KW Nr KN1N/00043262/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzymów.
- 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/00043261/4 oraz Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043262/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie, dla nieruchomości położonej w miejscowości Brzeźno.

#### *Treść Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043261/4*

#### **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

##### *Działki ewidencyjne*

numer działki: **549/49**

obręb ewidencyjny: **0003 Brzeźno**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Krzymów, miejscowość Brzeźno**

sposób korzystania: **BI- inne tereny zabudowane**

obszar całej nieruchomości: **1,5788 ha**

## Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 88 UJAWNIONO WPIS: - SPROSTOWANO OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, A MIANOWICIE ZAMIAST DZIAŁKI NR 549/31 WPISANO DZIAŁKI NR 549/48, 549/49 NA PODSTAWIE WNIOSKU ZŁOŻONEGO DNIA 02.11.1999 R. NR DZ. KW. 7397/99, DECYZJI ZATWIERDZAJĄCEJ PROJEKT PODZIAŁU URZĘDU GMINY W KRZYMOWIE KARTA NR 14;
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3

### Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

*Brak wpisów*

### Dział II – Własność

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,  
REGON 91132688300000  
wielkość udziału: 1/1

### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WPIS O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (POPZEDNIA NAZWA - MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ )

### Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	3573300,00 (TRZY MILIONY PIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTĄ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 682/2008/00000566/00 Z DNIA 2008-12-08	
Termin zapłaty	2011-12-07	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej	KN1N / 00043262 / 1
	Nr hipoteki	2
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
	Lp. 2.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POZNANIU, KATOWICE, 27151490900000

Treść Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043262/1

**Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

*Działki ewidencyjne*

numer działki: **549/33**

obręb ewidencyjny: **0003 Brzeźno**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Krzymów, miejscowość Brzeźno**

ulica: **Kwiatowa 22**

sposób korzystania: **BI- inne tereny zabudowane**

przyłączenie: **/00039014/**

numer działki: **549/47**

obręb ewidencyjny: **0003 Brzeźno**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Krzymów, miejscowość Brzeźno**

sposób korzystania: **Lz grunty zadrzewione i zakrzewione**

przyłączenie: **/00039014/**

obszar całej nieruchomości: **0,4828 ha**

**Komentarz do migracji**

<b>Komentarz do migracji</b>	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	ŁAM 8: SPROSTOWANIE OZNACZENIA I OBSZARU NIERUCHOMOŚCI WPISANO RÓWNIEŻ NA PODSTAWIE DECYZJI ZATWIERDZAJĄCEJ PROJEKT PODZIAŁU URZĘDU GMINY W KRZYMOWIE
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3

**Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością**

*Brak wpisów*

**Dział II – Własność**

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,  
REGON 91132688300000

wielkość udziału: 1/1

### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	<b>1</b>
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>
Treść wpisu	WPIS O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA GBW SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU (POPRZEDNIA NAZWA MOLEWSKI SP. Z O.O.)

### Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA</b>
Suma (słownie), waluta	<b>3573300,00</b> (TRZY MILIONY PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 682/2008/00000566/00 Z DNIA 2008-12-08
Termin zapłaty	2011-12-07
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej KN1N / 00043261 / 4
	Nr hipoteki 3
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
	Lp. 2. DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. <b>ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POZNANIU, KATOWICE, 27151490900000</b>



## 5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

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

- jednostka ewidencyjna: **301006\_2 Krzymów**
- powiat: **koniński**
- obręb: **0003 Brzeźno**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.647**
  
- nr działki: **549/33**
- ark:
- położenie działki: **Brzeźno, Kwiatowa 22**
- powierzchnia: **0,3576 ha – 3576 m<sup>2</sup>**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Bi inne tereny zabudowane 0,1277 ha, Lz grunty zadrzewione i zakrzewione 0,2299 ha**
- nr KW i inny dokument własności: **KN1N/00043262/1**
  
- nr działki: **549/47**
- położenie: - **Brzeźno**
- powierzchnia: **0,1228 ha – 1228 m<sup>2</sup>**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **RV grunty orne 0,0476 ha, Lz grunty zadrzewione i zakrzewione 0,0752 ha**
- nr KW lub inny dok. wł.: **KN1N/00043262/1**
  
- nr działki: **549/49**
- położenie: - **Brzeźno, Kwiatowa 22**
- powierzchnia: **1,5831 ha – 15831 m<sup>2</sup>**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Bi inne tereny zabudowane 0,8598 ha, Lz grunty zadrzewione i zakrzewione 0,7233 ha**
- nr KW lub inny dok. wł.: **KN1N/00043261/4**

*Informacja o budynku ( Dane z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Gruntów):*

- jednostka ewidencyjna: **301006\_2 Krzymów**
- powiat: **koniński**
- obręb: **0003 Brzeźno**
- nr jednostki Rejestrowej: **KB.647**
  
- numer ewidencyjny: **131**
- działka: **549/33**
- adres: **Brzeźno; Kwiatowa 22**
- funkcja: **budynki handlowo- usługowe, pawilon handlowo- usługowy**

- liczba kondygnacji: **1/0**
  - pow zabudowy: **396,00 m<sup>2</sup>**
  - rok budowy: **1970**
  - nr KW lub inny dok. wł.: **KN1N/00043262/1**
- 
- numer ewidencyjny: **130**
  - działka: **549/33**
  - adres: **Brzeźno; Kwiatowa 22**
  - funkcja: **zbiorniki silosy i budynki magazynowe, inny budynek magazynowy**
  - liczba kondygnacji: **1/0**
  - pow zabudowy: **263,00 m<sup>2</sup>**
  - rok budowy: **1970**
  - nr KW lub inny dok. wł.: **KN1N/00043262/1**
- 
- numer ewidencyjny: **132**
  - działka: **549/49**
  - adres: **Brzeźno; Kwiatowa 22**
  - funkcja: **zbiorniki silosy i budynki magazynowe, inny budynek magazynowy**
  - liczba kondygnacji: **1/0**
  - pow zabudowy: **1944,00 m<sup>2</sup>**
  - rok budowy: **1970**
  - nr KW lub inny dok. wł.: **KN1N/00043261/4**
- 
- numer ewidencyjny: **133**
  - działka: **549/49**
  - adres: **Brzeźno; Kwiatowa 22**
  - funkcja: **zbiorniki silosy i budynki magazynowe, inny budynek magazynowy**
  - liczba kondygnacji: **1/0**
  - pow zabudowy: **23,00 m<sup>2</sup>**
  - rok budowy: **1970**
  - nr KW lub inny dok. wł.: **KN1N/00043261/4**

### 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 km<sup>2</sup> 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 Krzymów**- (do 1954 *gmina Brzeźno*) – gmina wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie konińskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie konińskim. Gmina leży w dolinie Warty. Na południu gminy znajduje się Wysoczyzna Turecka z największym wzniesieniem powiatu konińskiego Żłotą Górą 181 m n.p.m. Siedziba gminy to Krzymów. Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwało 7018 osób. Gmina stanowi 5,87% powierzchni powiatu. Według danych z roku 2002 gmina Krzymów ma obszar 92,68 km<sup>2</sup>, w tym:

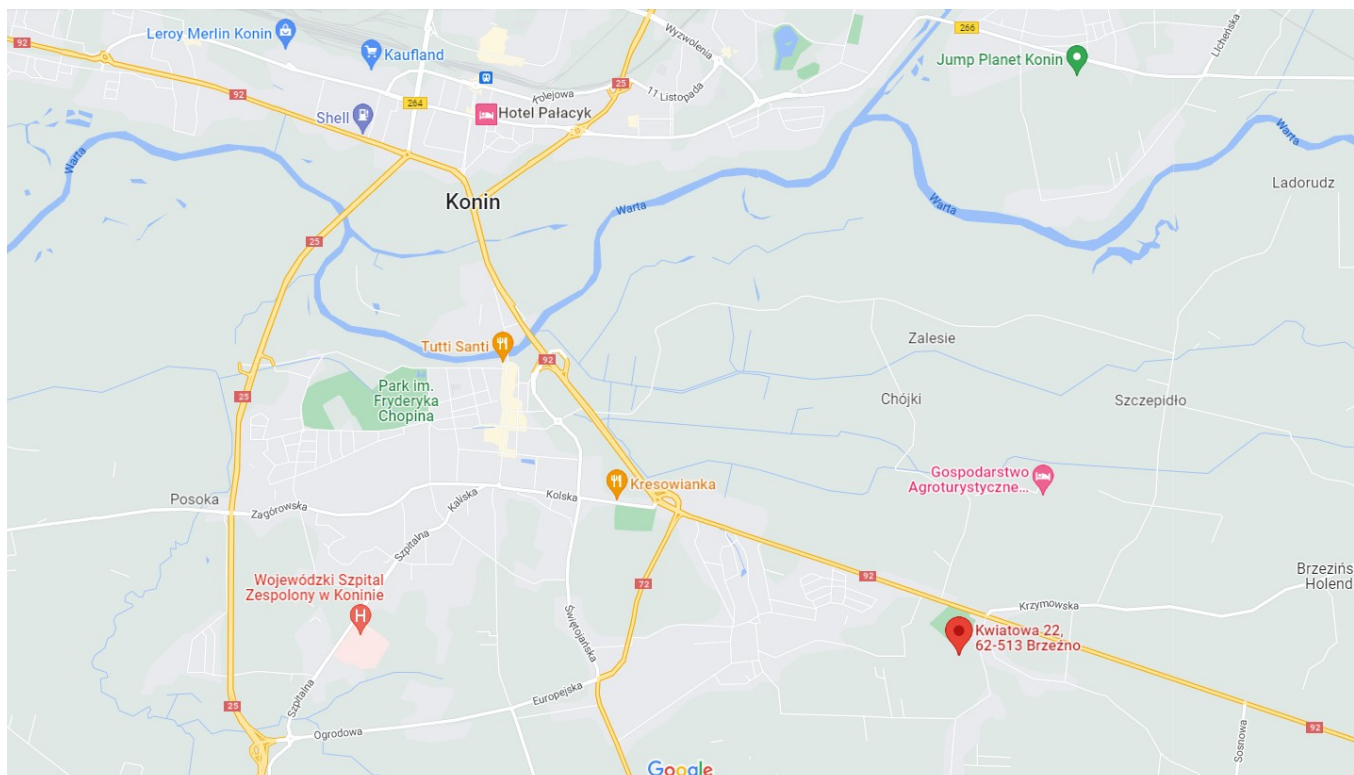
- użytki rolne: 67%
- użytki leśne: 24%

**Brzeźno** – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie konińskim, w gminie Krzymów.

Do 1954 roku istniała gmina Brzeźno. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa konińskiego. W 2011 roku liczyła 2118 mieszkańców

Brzeźno położone jest na południowy wschód od Konina, na wysokości 108 m n.p.m. Według dziewiętnastowiecznych źródeł (Słownik geograficzny Królestwa Polskiego) Brzeźno położone było w powiecie konińskim, gminie Brzeźno, parafii Konin. Wieś oddalona była cztery wiorsty od Konina i dwie i pół wiorsty od Warty, zajmowała obszar 4123 mórg.

Na północ od miejscowości rozciągają się nadwarciańskie łąki i wydmy, od zachodu pas lasu oddziela wieś od konińskiego osiedla Wilków, a na wschodzie granica miejscowości sięga aż pod wzgórze Popielnia



źródło: mapy google

## Opis Grunt

działka ewidencyjna numer działka ew. nr 549/33, 549/47, 549/49- obręb 0003



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości Brzeźno przy drodze o nawierzchni asfaltowej, która połączona jest z drogą państwową nr E-30 (Poznań- Warszawa).

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa składa się z działki ewidencyjnej numer 549/47, 549/33 i 549/49 o łącznej powierzchni 2,0635 ha. Wszystkie działki ewidencyjne tworzą integralną całość.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącą działkę ewidencyjną numer 549/4 (wjazd z głównej ulicy).

Kształt nieruchomości korzystny, przybliżony do prostokąta. Teren płaski, ogrodzony płotem z elementów betonowych prefabrykowanych, zagospodarowany, w części porośnięty zielenią niską oraz drzewami, w części utwardzony (obszar o wielkości ok 7600 m<sup>2</sup> utwardzona płytami żelbetowymi i trylinką na podłożu żwirowym).

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

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, Szkoła wraz z Gminną Biblioteką Publiczną, sklep spożywczy, budynki magazynowo- produkcyjne.

Bliska odległość przedmiotowej nieruchomości od miasta Konin oraz drogi krajowej E-30 czyni jej lokalizację atrakcyjną i perspektywiczną.

### **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 umożliwiał 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. Hala produkcyjna ( dz. ew. nr 549/49 )***

Budynek wybudowany w 1970 roku, wykonany w konstrukcji szkieletowej żelbetowej z dźwigarami talowymi. Stropy fundamentowe kielichowe, rozstaw słupów co 12,0 m. Dach płaski pokryty płytami PW-8. Ściany wykonane z ceramiki i gazobetonu, otynkowane. Posadzki cementowe. Stolarka okienna stalowa. Dobudówki do hali wykonane z ceramiki z dachami krytymi papą.

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

**Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 1829,20 m<sup>2</sup>, w tym:**

- Hala produkcyjna : 1279,00 m<sup>2</sup>, w tym:
  - laboratorium: 15,84 m<sup>2</sup>
  - biuro: 15,68 m<sup>2</sup>
  - komunikacja: 9,05 m<sup>2</sup>
  - magazyn: 21,04 m<sup>2</sup>
  - kantor: 8,61 m<sup>2</sup>
  - magazyn: 8,61 m<sup>2</sup>
  - warsztat: 49,22 m<sup>2</sup>
  - warsztat: 211,00 m<sup>2</sup>
  - magazyn: 246,30 m<sup>2</sup>
  - komunikacja 32,82 m<sup>2</sup>
  - hala: 661,00 m<sup>2</sup>
- Kotłownia 67,20 m<sup>2</sup>
- Budynek socjalny: 161,40 m<sup>2</sup>
- Betoniarnia 142,80 m<sup>2</sup>
- Rozdzielnia, garaże 178,80 m<sup>2</sup>

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określam jako średnio korzystny. Konstrukcja budynku stabilna. Budynek wymaga remontu. Przeprowadzana ograniczona gospodarka remontowa oraz modernizacje.

**2. Magazyn oleju ( dz. ew. nr 549/49 )**

Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący, wybudowany w 1970 roku. Ściany betonowe, nieotynkowane. Dach płaski, kryty płytą PW-8. Stolarka drzwiowa stalowa. Posadzki cementowe.

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

**3. Zasięki na opał ( nie widoczny na mapie ewidencyjnej, dz. ew. nr 549/49 )**

Budynek wykonany z bloczków betonowych , nieotynkowany. Powierzchnia zabudowy 110,00 m<sup>2</sup>. Wysokość budynku wynosi 2,00 m.

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

#### **4. Garaże stalowe (nie widoczny na mapie ewidencyjnej, dz. ew. nr 549/49)**

Garaże o powierzchni użytkowej 54,00 m<sup>2</sup>, wykonane z blachy stalowej. Garaże nie są trwale związane z gruntem.

#### **5. Budynek handlowo- usługowy ( dz. ew. nr 549/33)**

Budynek wybudowany w 1970 roku, wykonany z konstrukcji szkieletowej żelbetowej. Ściany murowane, dach płaski kryty papą. Budynek otynkowany. Posadzki betonowe. W części przeznaczonej pod sklep (320,00 m<sup>2</sup>) posadzki obłożone zostały wykładziną PCV, sufity i ściany wyłożone sklejką. Stolarka okienna stalowa. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej.

#### **Dane charakterystyczne budynku:**

- Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 570,0 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia sklepu 320,00 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia magazynowa: 250,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura: 2950,00 m<sup>3</sup>
- Powierzchnia zabudowy 659,00 m<sup>2</sup>

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określam jako średnio korzystny. Budynek wymaga remontu. Przeprowadzana ograniczona gospodarka remontowa oraz modernizacje.

#### **6. Plac**

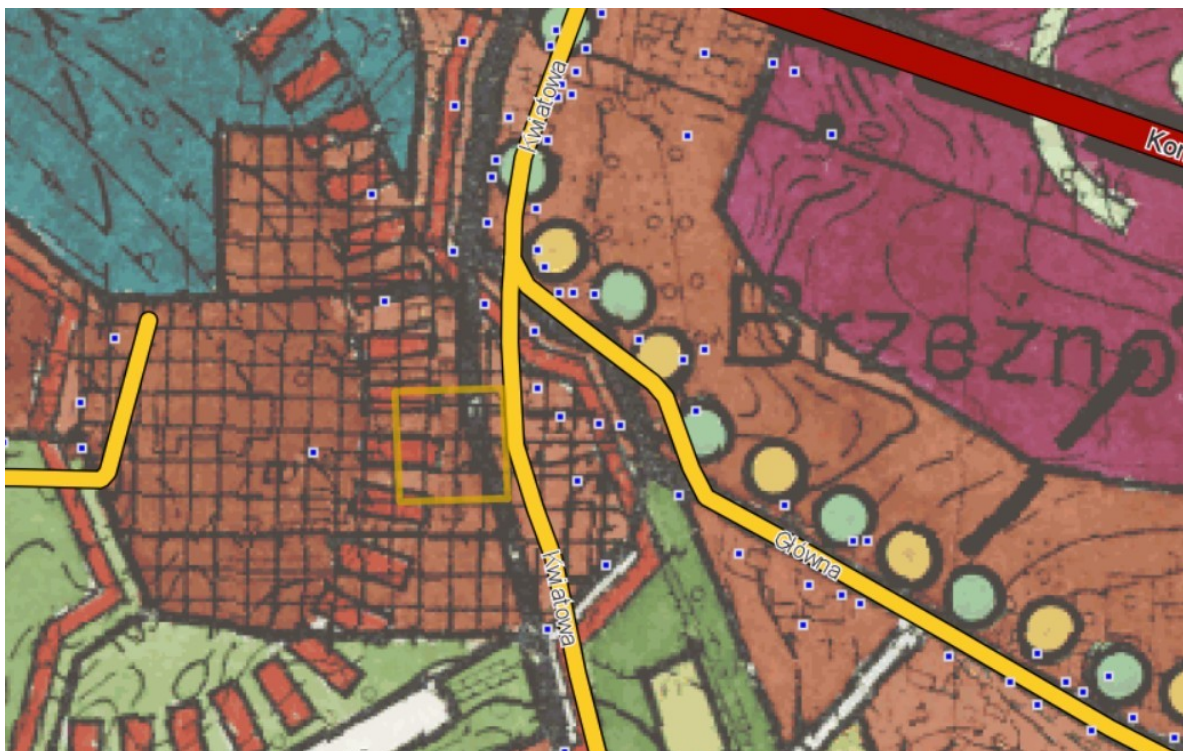
Część nieruchomości o powierzchni ok 7600,00 m<sup>2</sup> utwardzona płytami betonowymi oraz trylinką na podłożu żwirowym.



#### 5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/139/2001 z dnia 27 września 2001r. Rady Gminy Krzymów w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzymów, działka ewidencyjna numer 549/49, 549/33 i 549/47 położona jest w sferze gospodarczej- przemysł działalność produkcyjna- przemysł usługowy, w tym rolny i rolno- spożywczy, usługi uciążliwe ( produkcja, dystrybucja, handel, bazy, składy).



#### 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.

Określany 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.

## 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.

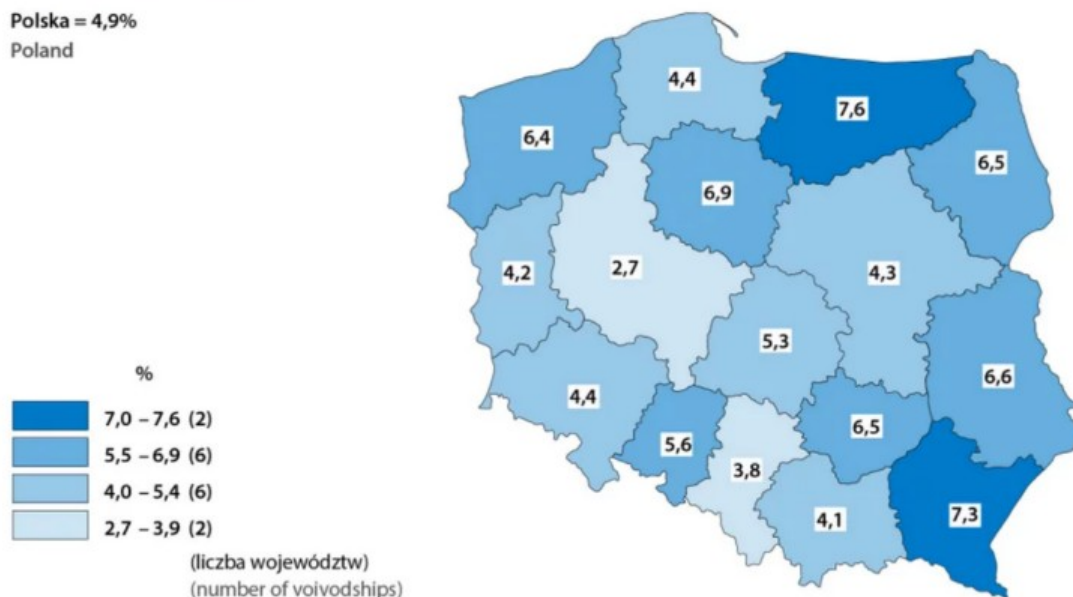
W rejestrach urzędów pracy na koniec czerwca było zapisanych 818 tys. bezrobotnych. W miesiąc ubyło ponad 32 tys. osób. To oznacza, że stopa bezrobocia spadła do 4,9 proc. To najniższy poziom od ponad trzech dekad. Stopa bezrobocia w województwach kształtowała się w granicach od 2,7 proc. w wielkopolskim 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.

#### Stopa bezrobocia rejestrowanego stan w końcu czerwca 2022 r.

Registered unemployment rate  
as of the end of June 2022

Polska = 4,9%  
Poland



Bezrobocie w poszczególnych województwach w czerwcu 2022 r.

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.

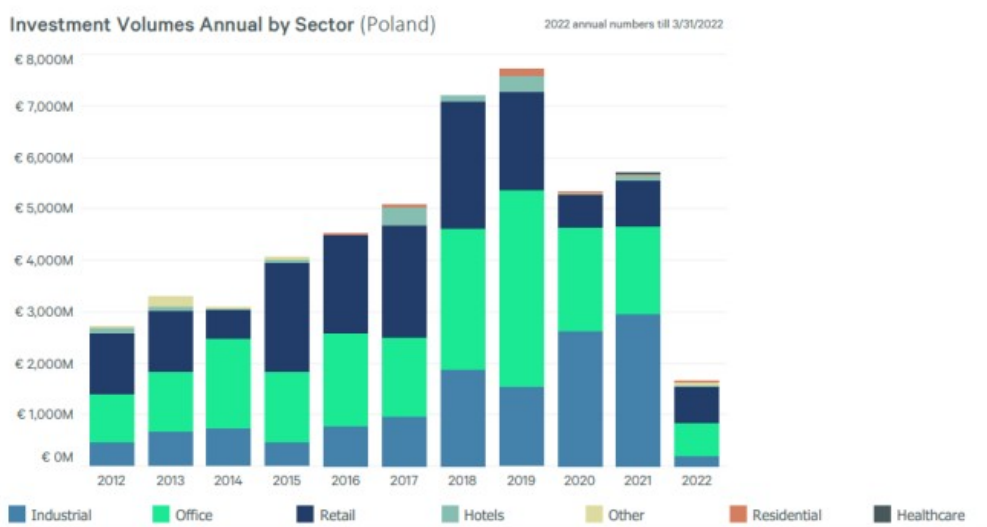
## Sektor inwestycyjny w Polsce

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





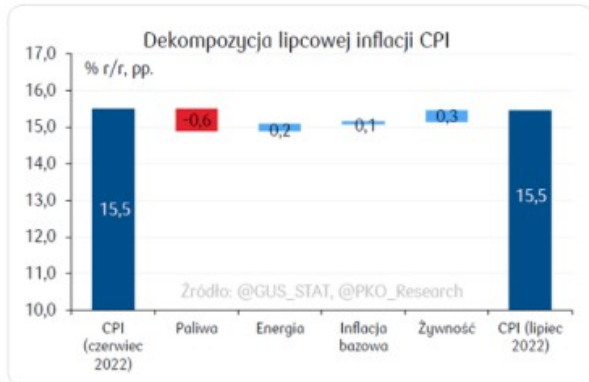
## Inflacja w Polsce

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

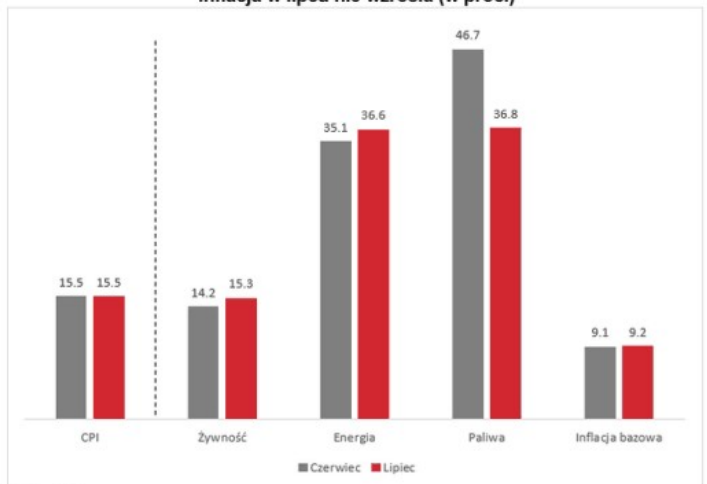


Warto też zauważyć, że inflacja stanęła w miejscu głównie przez taniejące ostatnio paliwa, ale również inflacja bazowa, czyli ta liczona z pominięciem paliw i żywności wyraźnie hamuje i rośnie coraz wolniej.

**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 Statycznego 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 najczęściej (1 473) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (882) w roku 2009. W tym samym okresie najczęściej (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 najczęściej (496) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najczęściej (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 handlowy w Polsce

W dniu 24 lutego br. Rosja zaatakowała zbrojnie Ukrainę, co utrudniło lub uniemożliwiło działalność większości międzynarodowych firm handlowych, które zmuszone były zamknąć bądź zawiesić swoje operacje na terenie tego kraju. Jednocześnie na znak protestu przeciwko trwającej rosyjskiej agresji znaczna część firm podjęła decyzję o wycofaniu się lub zawieszeniu działalności na terenie Rosji i Białorusi oraz wycofaniu produktów pochodzących z tych krajów. Sektor handlowy włączył się aktywnie w pomoc uchodźcom przybywającym do Polski. Działania objęły m.in. udostępnianie obiektów na tymczasowe miejsca noclegowe, pomoc finansową i rzeczową, zbiórki żywności i leków, opiekę nad dziećmi oraz wsparcie dla uchodźców na polskim rynku pracy.

Obserwujemy wzrost aktywności w zakresie najmu ze strony podmiotów wielko- i średniopowierzchniowych, m.in. z sektorów spożywczego, dyskontowego, mody i rekreacji. Zauważalny jest także wysyp nowych konceptów handlowych (Żabka Nano w sklepach wielkopowierzchniowych, paczkomaty InPost w sklepach Żabka, sklep cyrkularny Less.store, Homla showroom, franczyza mobilna Fit Ice Cream, pick-up point Intersport, TOP&POP Inmedio, CityFit Blue, Castorama Smart). Debiuty na rynku w I kw. 2022 r. to m.in. Philipp Plein czy Snipes.

Drugi kwartał 2022 roku został zamknięty z bilansem 15,6 mln mkw. całkowitej nowoczesnej powierzchni handlowej. Od kwietnia do czerwca 2022 roku do użytku oddano prawie 100 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Powstało łącznie 10 nowych obiektów, z czego 9 to parki handlowe otwarte w mniejszych miejscowościach: Busku-Zdroju, Giżycku, Jaśle, Krotoszynie, Pszczynie, Puławach, Sławnie, Szczytnie i Łanach pod Wrocławiem. Ponadto, nowy magazyn sieci OBI został oddany do użytku w Mysiadle pod Warszawą.

Na koniec czerwca 2022 roku w budowie było ponad 400 tys. mkw. powierzchni handlowej – oddanie do użytku tych inwestycji planowane jest na lata 2022-2023. Nowa powierzchnia zlokalizowana będzie w 29 nowych obiektach – dziewięć istniejących zostanie rozbudowanych, a cztery – przebudowane. Do największych z nich należą: warszawskie centrum Fort Wola o powierzchni 28 tys. mkw., centrum handlowe Atut Ruczaj w Krakowie, które zostanie rozbudowane o 25 tys. mkw.; Galeria Bawełnianka w Bełchatowie o powierzchni handlowej 23 tys. mkw.; druga faza kompleksu handlowego Karuzela w Kołobrzegu oraz park handlowy DOR Plaza zlokalizowany w Częstochowie.

Ponad 45% powierzchni handlowej będącej obecnie w budowie, zostanie dostarczone na rynki mniejszych miast o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców. Udział największych aglomeracji w powierzchni w budowie stanowi obecnie ponad 34%.

Sprzedaż detaliczna, w porównaniu do kwietnia i maja 2021 roku, w drugim kwartale 2022 roku wzrosła odpowiednio o 19% i 8,2%. W maju br., w zestawieniu z tym samym okresem w roku ubiegłym, najwyższy wzrost sprzedaży detalicznej odnotowały podmioty handlujące tekstyliami, odzieżą i obuwem (o 18%). Wysoko w tym podsumowaniu plasują

się również farmaceutyki, kosmetyki i sprzęt ortopedyczny, sklepy z artykułami z kategorii „pozostałe” oraz sklepy z żywnością.

**Z raportu wynika, że wskaźnik pustostanów w ośmiu głównych aglomeracjach Polski utrzymywał się na poziomie 5,2 %.**

**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).**

### ***Wyniki finansowe***

Biedronka w 2022 roku otworzyła 65 nowych sklepów, przemodelowała 252 miejsca, a także rozpoczęła działalność nowego centrum dystrybucyjnego. Sieć Dino Polska w pierwszym półroczu br. otworzyła 162 nowe sklepy i na koniec czerwca posiadała łącznie 1975 placówek, o 22 proc. więcej niż przed rokiem. Z kolei firma Lidl w lipcu br. informowała, że poprzez otwarcie kolejnej placówki w Warszawie, świętowała otwarcie 12 tys. sklepu na arenie międzynarodowej.

**Jeronimo Martins podało, że konsumpcja żywności w Polsce pozostała odporna na zawirowania makro.** Przychody Biedronki, w walucie lokalnej, wzrosły po trzech kwartałach 2022 roku o 23 proc., a w samym trzecim kwartale o 26,4 proc.

Sprzedaż porównywalna (LFL) w sieci Biedronka wzrosła po trzech kwartałach 2022 roku o 19,5 proc. w walucie lokalnej. W euro sprzedaż sięgnęła 12,7 mld euro, co oznacza wzrost rok do roku o 19,7 proc.

W sierpniu br. sieć Dino Polska poinformowała, że w pierwszym półroczu przychody ze sprzedaży przekroczyły 8,7 mld zł i były o 45,4 proc. wyższe niż rok wcześniej. Dynamika sprzedaży w sklepach, które istnieją od co najmniej roku (LFL) wyniosła 25,5 proc.

## 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 handlowo- usługowe, magazynowo- produkcyjne z zapleczem socjalnym i biurowym, powierzchnie placów magazynowych)
- obszar rynku: powiat koniński ( oraz powiaty sąsiednie), 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 usługami/handlem lub wykorzystywanym jako biuro/siedziba firmy 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/ dojsie, parking).

Na rynku poszukiwane są nieruchomości o dobrej lokalizacji z dogodnym dojazdem. Położenie nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno- magazynowej z zapleczem biurowo- socjalnym na obrzeżach duży 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.

Stawki czynszów ( z ostatnich osiemnastu miesięcy) uzyskiwanych z wynajmu powierzchni handlowo- usługowych, produkcyjno- magazynowych i placów magazynowych, potrzebne do analizy ich wysokości, ustalono na podstawie danych uzyskanych od największych i najbardziej znanych biur obrotu nieruchomościami z miście Konin. Na podstawie pozyskanych danych ustalono, że

- stawki za wynajem obiektów handlowo- usługowych wraz z częścią magazynową, kształtują się w przedziale od 9,00 zł./m<sup>2</sup> do 22,00 zł./m<sup>2</sup> 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 średnio

korzystnym stanem technicznym i niskim standardem wykończenia, zaś korzystną powierzchnią użytkową oraz dojazdem i dostępem, równocześnie mając na uwadze wskaźnik inflacji, do wyceny przyjęto stawkę w wysokości 10,00 zł./m<sup>2</sup>.

- stawki za wynajem obiektów przemysłowo/ magazynowych z zapleczem socjalno-biurowym, kształtują się w przedziale od 9,00 zł./m<sup>2</sup> do 22,00 zł./m<sup>2</sup> 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 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 10,00 zł.
- stawki czynszu najmu placów utwardzonych służących jako magazyn kształtują się w przedziale od 0,80 zł/m<sup>2</sup> do 3,50 zł/m<sup>2</sup> w zależności od powierzchni gruntu, lokalizacji, dojazdu oraz standardu utwardzenia terenu. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości utwardzone, zagospodarowane i ogrodzone, zlokalizowane w dogodnej lokalizacji z bardzo dobrym dojazdem. Atutem przedmiotowego placu jest instalacja oświetleniowa. Dla przedmiotu wyceny przyjęto stawkę w wysokości 1,00 zł.

Lp.	Lokalizacja	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł.]	Cena [zł./m <sup>2</sup> ]
1	Trasa Konin - Kalisz	Produkcyjno-magazynowy	401,90	4900	12,19
2	Konin	Handlowo-Produkcyjno-magazynowy	400,00	3900	9,75
4	Słupca	biurowo -produkcyjno -magazynowy	310,00	5 900	19,03
5	Ceków	Handlowo-Produkcyjno-magazynowy	185,00	3890	21,03
6	Lisków	Handlowo-Produkcyjno-magazynowy	300,00	5000	16,67
7	Ryszków Pierwszy	biurowo -produkcyjno -magazynowy	1000	8999	9,00

*\* 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:**

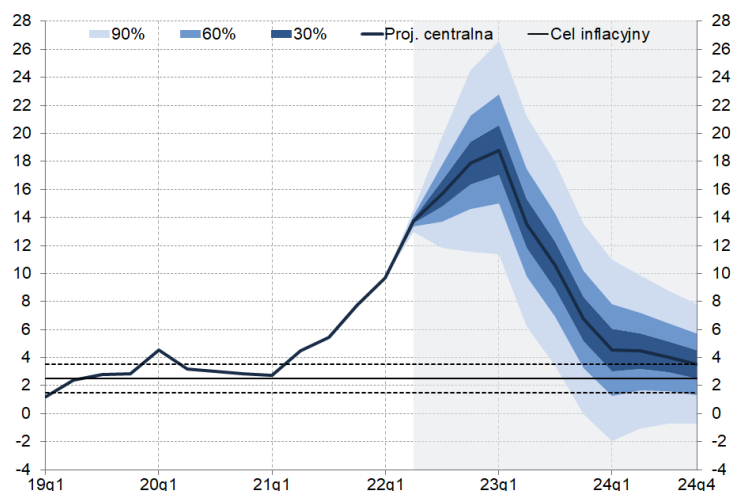
$$R = r_r + r_i + r_0$$

gdzie:

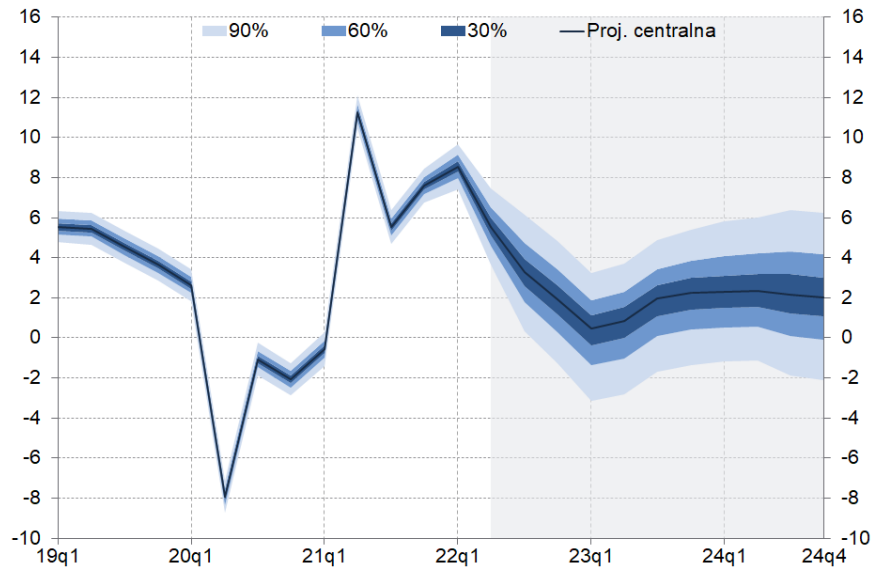
$r_r$  – stopa realna określona na podstawie średniego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych i przewidywalnej stopy inflacji

### 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](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  $r_0 = 7,00$  %

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%	7,00%	9,50% przyjęto: 9,50%

Stopa kapitalizacji dla przedmiotowej nieruchomości została przyjęta na poziomie 9,50%.

Zatem współczynnik kapitalizacji wynosi ( $W_k = 1/R$ ): 10,5263

## Założenia do wyceny.

- wiek budynku- 52 lat.
- przewidywany okres wynajmu – 47 lat.
- przewiduje się, że po upływie 47 letniego wynajmu wartość obiektu, który będzie posiadał 99 lat będzie równa wartości likwidacji.
- przyjęto, pustostany na poziomie 15% dla budynku handlowo- usługowego, 15% dla budynku hali produkcyjno- magazynowej z zapleczem socjalno- biurowym, 15% dla utwardzonego placu magazynowego.
- 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: 9 999,20 m<sup>2</sup> i dzieli się ona na :
  - powierzchnię użytkową budynku handlowo- usługowego: 570,00 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnię użytkową hali produkcyjno- magazynowej: 1 829,20 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnię utwardzonego placu magazynowego: 7 600,00 m<sup>2</sup>.
- cena za m<sup>2</sup> wynajmu:
  - obiektu budynku handlowo- usługowego wynosi 10,00 zł/ m<sup>2</sup>,
  - obiektu budynku hali produkcyjno- magazynowej wynosi 10,00 zł/ m<sup>2</sup>,
  - utwardzonego placu magazynowego wynosi 1,00 zł/ m<sup>2</sup>.
- 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 handlowo- usługowej przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**  
 $570,00 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ zł./ m}^2 * 12 \text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 58 140,00 \text{ zł.}$
- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni hali produkcyjno- magazynowej z zapleczem socjalno- biurowym przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**  
 $1829,20 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ zł./ m}^2 * 12 \text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 186 578,40 \text{ zł.}$
- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni utwardzonego placu magazynowego przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**  
 $7600,00 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ zł./ m}^2 * 12 \text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 77 520,00 \text{ zł.}$

**Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość wynosi: 322 238,40 zł.**

### Dochód netto:

**$D_N =$  Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość – Wydatki operacyjne [WO]**  
**\*na podstawie informacji otrzymanych od zleceniodawcy**

Nazwa Kosztu	Koszt roczny [zł.]
Podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	$25,31 \text{ zł.} * (1829,20 \text{ m}^2 + 570,00 \text{ m}^2) = 60 723,75 \text{ zł.}$
Podatek od gruntu związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	$20635 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ zł.} = 20 635,00 \text{ zł.}$
<b>Łącznie [WO]</b>	<b>81 358,75</b>

$$D_N = 322 238,40 \text{ zł.} - 81 358,75 \text{ zł.} = 240 879,65 \text{ zł.}$$

### 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
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	240 879,65 zł.
Współczynnik kapitalizacji	10,5263
Wartość nieruchomości (zł)	2 535 499,20
<b>Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)</b>	<b>2 540 000,00</b>

## 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:**

$$W_{WSI} = 2\,540\,000 \text{ zł.} * 0,85 = 2\,159\,000,00 \text{ zł.}$$

**Przyjęto: 2 160 000 zł.**

*słownie: dwa miliony sto sześćdziesiąt tysięcy złotych.*

## **10. Wynik końcowy z uzasadnieniem**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna numer 549,49, 549/33 i 549/47 o łącznej powierzchni gruntu 2,0635 ha, zabudowanej budynkiem handlowo- usługowym z zapleczem magazynowym i socjalno-biurowym, oraz budynkiem produkcyjno- magazynowym z zapleczem socjalno- biurowym, położonej w obrębie geodezyjnym 0003 Brzeźno, gminie Krzymów w województwie wielkopolskim, określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, wynosi:

**2 540 000 zł.**

*słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści 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/00043261/4 oraz Nr KN1N/00043262/1.
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/00043261/4,  
KN1N/00043262/1
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.



## Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr EL1D/00010089/2

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043261/4 oraz Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043262/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie, dla nieruchomości położonej w miejscowości Brzeźno.

### *Treść Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043261/4*

#### Dział I – Oznaczenie nieruchomości

##### *Działki ewidencyjne*

numer działki: **549/49**

obręb ewidencyjny: **0003 Brzeźno**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Krzymów, miejscowość Brzeźno**

sposób korzystania: **BI- inne tereny zabudowane**

obszar całej nieruchomości: **1,5788 ha**

#### Komentarz do migracji

Komentarz do migracji	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 88 UJAWNIONO WPIS: - SPROSTOWANO OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, A MIANOWICIE ZAMIAST DZIAŁKI NR 549/31 WPISANO DZIAŁKI NR 549/48, 549/49 NA PODSTAWIE WNIOSKU ZŁOŻONEGO DNIA 02.11.1999 R. NR DZ. KW. 7397/99, DECYZJI ZATWIERDZAJĄCEJ PROJEKT PODZIAŁU URZĘDU GMINY W KRZYMOWIE KARTA NR 14;
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3

#### Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

*Brak wpisów*

## Dział II – Własność

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,  
REGON 91132688300000  
wielkość udziału: 1/1

## Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WPIS O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (POPZEDNIA NAZWA - MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ )	

## Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	3573300,00 (TRZY MILIONY PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 682/2008/00000566/00 Z DNIA 2008-12-08
Termin zapłaty	2011-12-07	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej KN1N / 00043262 / 1
	Lp. 2.	Nr hipoteki 2
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
	Lp. 2.	DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POZNANIU, KATOWICE, 27151490900000

## Treść Księgi Wieczystej Nr KN1N/00043262/1

### Dział I – Oznaczenie nieruchomości

#### *Działki ewidencyjne*

numer działki: **549/33**

obręb ewidencyjny: **0003 Brzeźno**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Krzymów, miejscowość Brzeźno**

ulica: **Kwiatowa 22**

sposób korzystania: **BI- inne tereny zabudowane**

przyłączenie: **/00039014/**

numer działki: **549/47**

obręb ewidencyjny: **0003 Brzeźno**

położenie: **województwo wielkopolskie, powiat koniński, gmina Krzymów, miejscowość Brzeźno**

sposób korzystania: **Lz grunty zadrzewione i zakrzewione**

przyłączenie: **/00039014/**

obszar całej nieruchomości: **0,4828 ha**

#### Komentarz do migracji

Komentarz do migracji	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	ŁAM 8: SPROSTOWANIE OZNACZENIA I OBSZARU NIERUCHOMOŚCI WPISANO RÓWNIEŻ NA PODSTAWIE DECYZJI ZATWIERDZAJĄCEJ PROJEKT PODZIAŁU URZĘDU GMINY W KRZYMOWIE
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3

### Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

#### *Brak wpisów*

### Dział II – Własność

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,  
REGON 91132688300000

wielkość udziału: 1/1

### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	<b>1</b>
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>
Treść wpisu	WPIS O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA GBW SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU (POPRZEDNIA NAZWA MOLEWSKI SP. Z O.O.)

### Dział IV – Hipoteki

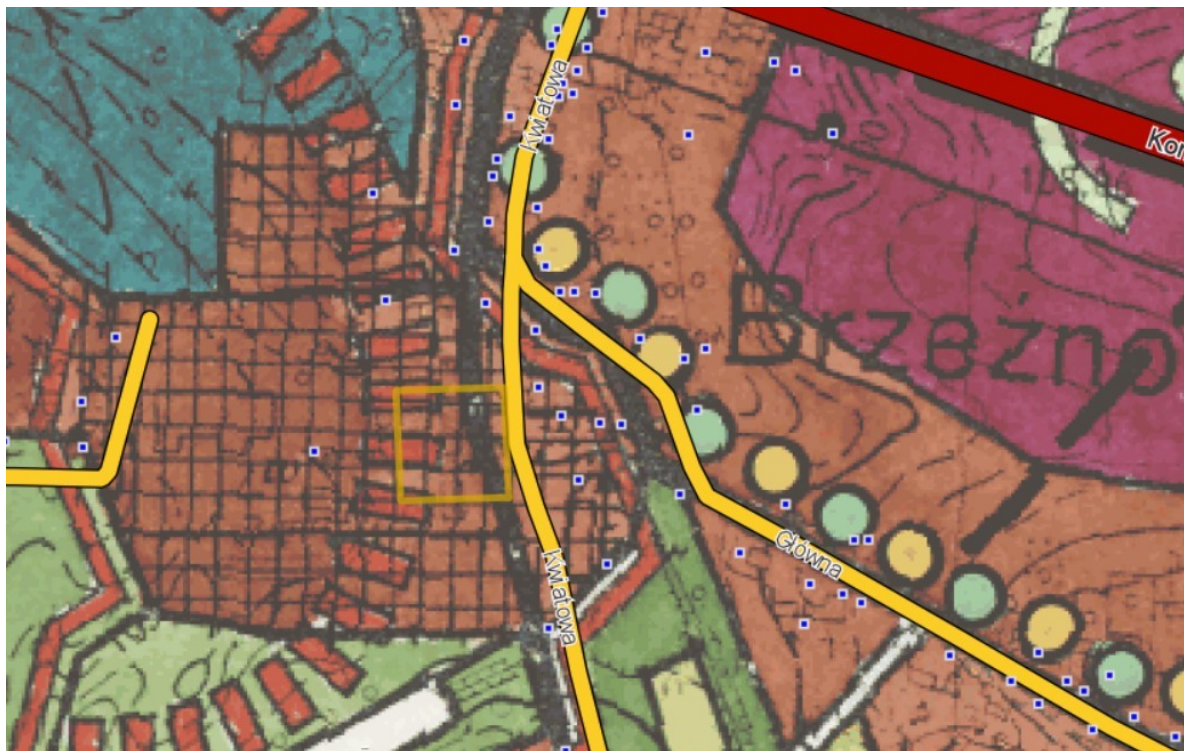
Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA</b>
Suma (słownie), waluta	<b>3573300,00</b> (TRZY MILIONY PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 682/2008/00000566/00 Z DNIA 2008-12-08
Termin zapłaty	2011-12-07
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej KN1N / 00043261 / 4
	Nr hipoteki 3
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
	Lp. 2. DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.1.9;
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1. <b>ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POZNANIU, KATOWICE, 27151490900000</b>

Badający Księgę Wieczystą

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

Przedmiotowa nieruchomości leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/139/2001 z dnia 27 września 2001r. Rady Gminy Krzymów w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzymów, działka ewidencyjna numer 549/49, 549/33 i 549/47 położona jest w sferze gospodarczej- przemysł działalność produkcyjna- przemysł usługowy, w tym rolny i rolno- spożywczy usługi uciążliwe ( produkcja, dystrybucja, handel, bazy, składy).



Badanie przeprowadziła: