

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

dz. nr 303/5 i 546/2 o powierzchni 0,4200ha
obręb 0010 Oborzany gm. Dębno

**Zamawiający : Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.
74 – 400 Dębno ul. Droga Zielona 1.**

Lp.	Przedmiot wyceny	Wartość rynkowa
1.	Nieruchomość zabudowana budynkiem użytkowym oznaczona działkami nr 303/5 i 546/2 o powierzchni 0,4200 ha obręb 0010 Oborzany gm. Dębno	202 620,00 zł.



Dębno – maj – 2019 rok

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1 Zlecenie

Zleceniodawca: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Dębnie
74 - 400 Dębno ul. Droga Zielona 1.

Zleceniobiorca: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Arkadiusz Borowski up. zaw. nr 2937
Dębno ul. Jana Pawła II 2/12

1.2 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem użytkowym - hydrofornią położona w Oborzanych, oznaczona w ewidencji gruntów działkami nr 303/5 i 546/2 obręb 0010 Oborzany gm. Dębno.

1.3 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości nieruchomości – prawa własności jako podstawy dla ustalenia ceny sprzedaży.

1.4 Aktualność opracowania

Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano na miesiąc - maj 2019 rok.

1.5 Podstawa prawna szacowania

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2018.2204 z późn.zm)
- ustawa z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz.147 wraz z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109 z późn. zm)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – PFSRM
 - Standard Podstawowy KSWP – Wartość rynkowa
 - KSWP Ogólne zasady postępowania
 - NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości

1.6 Źródła informacji

- wypis z rejestru gruntów
- wizja lokalna – 25 maja 2019 roku
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany
- informacje od właściciela nieruchomości
- informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości oraz o cenach transakcyjnych i czynszach dzierżawnych na lokalnym rynku nieruchomości
- własny bank danych o cenach transakcyjnych i czynszach dzierżawnych na rynku lokalnym i regionalnym
- Polska Norma PN - 70/B - 02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru”
- Polska Norma PN – ISO – 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie . Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.1 Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi własność Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Dębnie, która nabyła prawo do niej aktem notarialnym – umową przeniesienia własności Rep A Nr 1395/2009 z dnia 30 marca 2009 roku .

Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą KW Nr SZ1M/00042709/3 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myśliborzu.

Zapisy KW Nr SZ1M/00042709/3

W dziale I – O w/wym księgi wpisane są działki 303/5 i 546/2 położone w obrębie 0010 Oborzany, w województwie zachodniopomorskim, powiecie myśliborskim, gminie Dębno w miejscowości Oborzany o sposobie korzystania – B – grunty rolne zabudowane o powierzchni 0,4200 ha.

W dziale I – Sp brak wpisów.

W dziale II wpisane jest jako właściciel Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Dębnie na podstawie umowy przeniesienia własności Rep.A nr 1395/2009 z 30 marca 2009 roku

W dziale III brak wpisów.

W dziale IV brak wpisów

Przeznaczenie nieruchomości

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany zatwierdzonym Uchwałą nr LIV/365/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 24 maja 2018 roku obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem N i zapisem teren infrastruktury technicznej.

2.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

Nieruchomość będąca przedmiotem szacowania oznaczona jest w ewidencji gruntów działkami położonymi w obrębie 0010 Oborzany gm. Dębno nr 303/5 o powierzchni 0.29 ha i 546/2 o powierzchni 0,1300 ha. Powierzchnię działki 303/5 stanowią użytki gruntowe sklasyfikowane jako: Ba – 0,29 ha, a działki 546/2 użytki gruntowe sklasyfikowane jako B – RV – 0,1300ha

2.3 Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem użytkowymi, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr ew. 303/5 i 546/2 o łącznej powierzchni 0,4200 ha położona jest w Oborzanach na skraju wsi w jej południowej części. Kształt nieruchomości regularny zbliżony do trapezu. Dojazd do działek utrudniony, drogą gminną o nawierzchni gruntowej o dużym nachyleniu. Dostępność komunikacyjna – dość dobra, najbliższy przystanek autobusowy w odległości ok. 350 m. Obiekty handlowe branży spożywczej oraz usługowej w podobnym oddaleniu. Sąsiedztwo i otoczenie działek stanowią tereny upraw polowych od strony zachodniej, tereny zabudowy mieszkaniowej od strony wschodniej i południowej. Na podstawie wywiadu terenowego ustalono, że nieruchomość wyposażona jest w sieć wodociągowa, kanalizacyjną i elektroenergetyczną. Teren nieruchomości płaski ze spadkiem w kierunku wschodnim. Nieruchomość ogrodzona jest ogrodzeniem z siatki na słupkach betonowych. Zagospodarowanie korzystne.

Z uwagi na lokalizację nieruchomość korzystna jest do prowadzenia działalności gospodarczej. Lokalizacja nieruchomości charakteryzuje się korzystnymi cechami społecznymi i sąsiedzkimi.

2.4 Stan otoczenia.

Oborzany – najbliższej położona wieś od miasta Dębno, położona jest przy drodze powiatowej w odległości 2 km od miasta Dębno w kierunku Boleszkowic. Oborzany zamieszkuje ponad 500 mieszkańców. Miasto Dębno zamieszkałe jest przez ok. 14,2 tys. mieszkańców, gmina zamieszkała przez ok. 7 tys. mieszkańców. Powierzchnia ogółem 31.878 ha, w tym 48% lasy, 40,2% grunty orne, 739 ha wody.

Dębno położone na Jeziorze Lipowym z licznymi szlakami turystycznymi Kostrzyn-Witnica-Gorzów, szlakami zabytków i wydarzeń historycznych, szlakami pomników przyrody, lasów i jezior.

Na terenie gminy występują największe złoża w Europie Środkowej, złoża ropy naftowej i gazu ziemnego.

Miejscowość o charakterze rozwojowym z możliwościami inwestycyjnymi z potencjalną bazą lokalną dla ludzi biznesu, W Dębnie znajdują się obiekty Urzędu Miasta i Gminy, Dębnowski Ośrodek Kultury, Ośrodek Sportu i Rekreacji, stadion sportowy, policji, straży pożarnej, szkoła, stacja benzynowa, myjnia samochodowa, poczta, szpital, bank, hotel, amfiteatr, przystań wodna.

2.5 Opis budynku

Budynek jednokondygnacyjny bez poddasza, nie podpiwniczony. Wykonany w konstrukcji szkieletowej, dach dwuspadowy konstrukcji stalowej kryty blachą trapezową.

Dane techniczne

powierzchnia użytkowa	-	174,52 m ²
ilość kondygnacji	-	1
rok budowy	-	bd.

Charakterystyka techniczna budynku

fundamenty	-	z betonu zbrojonego
ściany	-	konstrukcyjne nośne i działowe z blachy aluminiowej z wypełnieniem styropianem typu „Gostyń” na konstrukcji stalowej.
stropodach	-	konstrukcji stalowej kryty blachą aluminiową
stolarka okienna	-	stalowa
stolarka drzwiowa	-	wrota z blachy aluminiowej ocieplane
posadzki	-	betonowe
tynki wewnętrzne	-	brak
elewacja	-	blacha aluminiowa

Budynek wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, wentylacyjną i elektryczną

Stan techniczny budynku.

Na podstawie oględzin budynku podczas przeprowadzonej wizji lokalnej oraz oględzin elementów konstrukcyjnych budynku oceniono stan techniczny. W szczególności stwierdzono:

- budynek wykazuje zużycie techniczne adekwatne do wieku budynków;
- ściany nie spełniają wymogów obowiązującej normy cieplnej, nie zapewniają wymaganej izolacyjności.
- stolarka okienna do wymiany
- instalacje do wymiany
- konstrukcja dachu i pokrycie dachowe stan średni
- brak orynowania

Ogólny stan budynku oceniam jako średni.

Ogrodzenie

Ogrodzenie wykonane jest z siatki na słupkach stalowych.





3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI

Wartość nieruchomości została oszacowana według uregulowań prawnych zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gdzie wartość rynkowa została zdefiniowana jako przewidywana jej cena możliwa do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności: cel wyceny; rodzaj i położenie nieruchomości; funkcję wyznaczoną w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego; stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej; stan zagospodarowania, dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając powyższe oraz wymogi zlecenia oraz fakt braku transakcji kupna-sprzedaży na nieruchomości podobne na rynku lokalnym i regionalnym, oszacowania wartości nieruchomości dokonano **podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto**.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście to stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę. W podejściu dochodowym ustalana jest wartość całkowita nieruchomości tj.: budynków i budowli łącznie z gruntem.

4. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM

4.1 Analiza rynku lokalnego i regionalnego

Dla osiągnięcia założonego celu, aby w wyniku oszacowania nieruchomości uzyskać wartość rynkową, jak najbardziej zbliżoną do ceny, jaką można by uzyskać za nią na wolnym rynku oferując ją do sprzedaży, przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości o zbliżonych cechach do przedmiotu wyceny.

Rynek nieruchomości odzwierciedla powiązania pomiędzy popytem i podażą, wyznacza cenę poszczególnych wiązek praw do nieruchomości, uzależniając je również od wielu innych czynników przede wszystkim takich jak lokalizacja, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, sąsiedztwo, dojazd art.

W wyniku analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości stwierdza się, że transakcje kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości w ostatnim okresie czasu nie zaistniały i w związku z tym brak jest danych do porównań bezpośrednich.

Na podstawie analizy miesięcznych stawek czynszów za dzierżawę podobnych obiektów uzyskanych w drodze przetargów lub negocjacji z dotychczasowymi dzierżawcami ustalono, że stawka czynszu waha się od **5,00 do 18,00 zł/m²** powierzchni użytkowej budynków magazynowych oraz od **1,00 do 4,00 zł/m²** wiat składowych i **0,05 zł/m² do 0,35 zł/m²** powierzchni gruntów.

Niższe stawki dotyczą nieruchomości lub budynków lub ich części nie wykorzystywanych lub w ograniczonym zakresie oraz wykorzystywanych na cele magazynowe, a wyższe stawki dotyczą pomieszczeń wykorzystywanych do prowadzenia działalności produkcyjnej, a najwyższe dla działalności handlowej i usługowej.

Stawki czynszowe w w/w wysokościach zakładają, że bieżące opłaty eksploatacyjne (tj. ogrzewanie, energia elektryczna, woda, ścieki, wywóz śmieci) oraz koszty remontów bieżących ponosi najemca lub dzierżawca.

Określenie rynkowej stawki czynszu

Aktualnie rynek najmu nieruchomości użytkowych charakteryzuje się umiarkowanym zapotrzebowaniem na wynajmowane powierzchnie, przy dotychczas obserwowanym zamrożeniu stawek czynszu, w szczególności dotyczącym właścicieli starych obiektów o niskim standardzie. Daje się zauważyć wzrost poziomu stawek czynszowych obiektów o najwyższym standardzie, z dobrą lokalizacją i dobrymi powiązaniami komunikacyjnymi. Równolegle występuje tendencja do „zagęszczenia” wynajmowanych powierzchni i bardziej efektywnego jej wykorzystania. Jest to uzasadnione faktem oczekiwania na stan sytuacji gospodarczej i ekonomicznej w kraju, nienajlepszej sytuacji finansowej wielu podmiotów gospodarczych i instytucji oraz związanej z tym konieczności poszukiwania oszczędności w wydatkach. Skutkiem takiej postawy najemców (racjonalnej i w obecnej sytuacji w pełni uzasadnionej) jest zamrożenie poziom opłat za wynajem powierzchni użytkowych, nierzadko pomimo nieznacznego poziomu wzrostu wydatków operacyjnych ponoszonych na utrzymanie nieruchomości. Obserwując na przykład liczbę publikowanych w internecie ofert najmu powierzchni przemysłowych zauważalny jest wyraźny spadek ich liczby, co świadczy, że oferowane wcześniej powierzchnie coraz częściej znajdują najemców. Zakładając, iż taka tendencja utrzyma się w dłuższym okresie, można przyjąć relatywnie niski dodatek za ryzyko przy kalkulacji stopy kapitalizacji.

Po uwzględnieniu celu opracowania, przeznaczenia i funkcji nieruchomości, dostępności danych o wysokości stawek dzierżawy powierzchni o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego i regionalnego, a także dostępności danych o samej nieruchomości

wycenianej ustalono dla potrzeb oszacowania niniejszej nieruchomości rynkową stawkę czynszu. Na podstawie badania kształtujących się stawek czynszu najmu, informacji pochodzących z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, rozpoznania i wywiadu własnego przeprowadzonego w obrębie rynku lokalnego i regionalnego wytypowano cechy rynkowe wpływające na wysokość stawek czynszu najmu, takie jak:

- położenie i lokalizacja
- stan techniczny budynku
- standard, funkcjonalność budynku i jego wyposażenie
- dostępność dla klientów i warunki dojazdu.

Po fazie spadków obecnie obserwuje się ogólnie stabilizację stawek czynszu najmu tego typu obiektów. Należy zwrócić uwagę na fakt, że część wydierżawianych obiektów – ich pomieszczeń użytkowych wydierżawianych jest po stawkach czynszu odbiegających od stawek wolnorynkowych. Wydierżawiający wydierżawiają swoje nieruchomości po takich stawkach jakie wydają się im ekonomicznie uzasadnione. W konsekwencji odpowiada to założeniu, że lepiej wydierżawić pomieszczenia taniej, niż by miały być niewykorzystane przez bliżej nie określony okres – czas oczekiwania na potencjalnego inwestora skłonnego wydierżawić pomieszczenia po rynkowych stawkach czynszu. Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano przy założeniu, iż jest ona użytkowana zgodnie z jego przeznaczeniem. Dostępne informacje wskazują na średnie lub niskie wskaźniki pustostanów w istniejących obiektach. Rotacja najemców jest obecnie zadowalająca. Problemem może być wydierżawienie obiektów o dużej powierzchni użytkowej. Dzięki umowom podpisanym na dłuższe okresy czasu, zmiana najemcy może następować głównie na skutek bankructwa lub całkowitego wycofania się z rynku. Po przeanalizowaniu ponad 700 danych dotyczących zawartych umów dzierżawy oraz rozmów z wydierżawiającymi wytypowano do analizy rynkowych stawek czynszu umowy dzierżawy pomieszczeń na cele działalności gospodarczej, handlowej, magazynowej, gastronomicznej i biurowej.

Znaczną ilość przeanalizowanych umów danych stanowią umowy dzierżawy na cele kulturalne i wydierżawiane dla podmiotów prowadzących działalność charakteru celu publicznego.

Udostępnianie nieruchomości na te cele odbywa się nieodpłatnie lub za symboliczną złotówkę.

O wysokości stawek czynszu decyduje przede wszystkim lokalizacja wydierżawianych nieruchomości oraz możliwość generowania dochodów z wydierżawianych pomieszczeń uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

Zestawienie wybranych, jako reprezentatywnych stawek czynszów zawiera poniższa tabela:

Miejscowość	Powierzchnia najmu budynku [m ²]	Stawka czynszu [zł/m ²]	Rodzaj działalności
Dębno	232	14,66	działalność gospodarcza
Gorzów Wlkp	81,07	17,62	działalność gospodarcza
Gorzów Wlkp	59,4	4,10	działalność gospodarcza
Gorzów Wlkp	367,66	17,56	działalność gospodarcza
Gorzów Wlkp	129,54	4,10	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	382	5,80	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	1597	5,80	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	767	5,70	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	257	4,10	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	660	4,30	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	1597	5,70	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	2549	5,70	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	594	4,10	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	1491	7,16	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	1620	8,15	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	346	4,10	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	2716	6,00	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	166	7,28	działalność gospodarcza
Kostrzyn nad Odrą	197	5,80	działalność gospodarcza
Dębno	400	5,00	działalność gospodarcza
Dębno	86	10,59	rzemiosło
Dębno	87	5,75	rzemiosło

Gorzów Wlkp	863	3,97	rzemiosło
Gorzów Wlkp	110,13	7,56	rzemiosło
Gorzów Wlkp	68,80	13,96	rzemiosło
Gorzów Wlkp	65,14	7,18	rzemiosło
Gorzów Wlkp	91,14	3,93	rzemiosło
Gorzów Wlkp	866,30	5,83	rzemiosło
Gorzów Wlkp	928,17	7,81	rzemiosło
Gorzów Wlkp	70,80	17,91	rzemiosło
Gorzów Wlkp	181,84	12,49	rzemiosło
Gorzów Wlkp	55	7,05	rzemiosło
Gorzów Wlkp	245,52	12,49	rzemiosło
Gorzów Wlkp	72,13	7,81	rzemiosło
Gorzów Wlkp	78,20	17,76	rzemiosło
Gorzów Wlkp	107,70	7,43	rzemiosło
Kłodawa	370	5,67	warsztat
Gorzów Wlkp	147,10	4,08	magazyn
Gorzów Wlkp	53	3,03	magazyn
Gorzów Wlkp	1550	8,39	magazyn
Międzyrzecz	1455	6,87	magazyn
Dębno	80	6,30	magazyn
Dębno	46	2,72	magazyn
Dębno	95	10,53	magazyn
Dębno	18	6,78	magazyn
Dębno	20	7,30	magazyn
Dębno	351	3,00	magazyn
Dębno	35	22,94	magazyn
Dębno	65	8,13	magazyn
Dębno	30	6,78	magazyn
Dębno	120	4,17	magazyn
Dębno	80	4,57	magazyn
Dębno	40	5,00	magazyn
Dębno	120	4,20	magazyn
Gorzów Wlkp	60	35,76	biuro
Gorzów Wlkp	112,08	9,75	biuro
Gorzów Wlkp	104	57,70	biuro
Gorzów Wlkp	358,52	25,26	biuro
Gorzów Wlkp	88,35	7,81	biuro
Gorzów Wlkp	97,60	9,10	biuro
Gorzów Wlkp	92,10	15,70	biuro
Gorzów Wlkp	119,75	24,63	biuro
Dębno	70	4,43	biuro
Dębno	35	8,57	biuro
Dębno	60	5,00	biuro
Dębno	30	18,00	biuro
Dębno	30	26,00	biuro
Dębno	29	10,34	biuro
Dębno	61	8,19	biuro
Mieszkowice	125,47	3,25	usługi - handel
Mieszkowice	95,38	5,51	usługi - handel
Mieszkowice	99,41	5,51	usługi - handel
Mieszkowice	15,86	5,51	usługi - handel
Mieszkowice	126,22	10,85	usługi
Dębno	35	70,00	usługi
Dębno	30	10,00	usługi
Dębno	28	9,64	usługi
Dębno	45	6,51	usługi
Dębno	16	8,05	usługi
Dębno	45	9,77	usługi
Dębno	61	11,55	usługi

Na podstawie analizy stawek czynszów za dzierżawę podobnych obiektów na obszarach miejskich uzyskanych w drodze przetargów lub negocjacji z dotychczasowymi dzierżawcami ustalono, że stawka czynszu waha się od **3,00 do 23,00 zł/m²** powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych

i magazynowych, od 4,00 do 55,00 zł/m² powierzchni użytkowej budynków biurowych, od 6,00 do 13,00 zł/m² powierzchni użytkowej budynków wykorzystywanych dla celów gastronomicznych i 0,20 do 2 zł/m² powierzchni niezabudowanej, składowej.

Najwyższe stawki czynszu występują przy wydzierżawianiu pomieszczeń na cele handlowe.

Stawki czynszowe w w/w wysokościach zakładają, że bieżące opłaty eksploatacyjne (tj. ogrzewanie, energia elektryczna, woda, ścieki, wywóz śmieci) oraz koszty remontów bieżących ponosi najemca lub dzierżawca.

Na uwagę zasługuje fakt, że wydzierżawiający jak również dzierżawcy nie są zainteresowani i nie chcą ujawnić faktycznie pobieranych i płaconych czynszów. Należy to przyjąć do wiadomości bowiem umowy dzierżawy zawierane są w trybie Kodeksu Cywilnego i mają charakter poufności. Z tego też wynika fakt, że nie prowadzone są i nie mogą być prowadzone bazy stawek czynszu za dzierżawę bądź najem.

4.2 Szacowanie wartości nieruchomości

Do wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano następującą formę kapitalizacji prostej:

$$W_D = \frac{DON}{r}$$

gdzie: W_D – wartość nieruchomości

D_n – dochód operacyjny netto z nieruchomości

r – stopa kapitalizacji

Ustalenie stopy kapitalizacji

Do wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano następującą formę kapitalizacji prostej:

$$W_D = \frac{DON}{r}$$

gdzie: W_D – wartość nieruchomości

D_n – dochód operacyjny netto z nieruchomości

r – stopa kapitalizacji

Ustalenie stopy kapitalizacji

Rynkową stopę kapitalizacji określa się biorąc pod uwagę następujące czynniki:

- zysk otrzymywany z inwestycji nieryzykownych
 - przewidywaną konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych na remonty i modernizację
 - stopień ryzyka
 - uzyskiwany na rynku stosunek ceny sprzedaży do płaconego czynszu
- Stopę kapitalizacji ustala się wg formuły:

$$r = r_r \times r_{rn} \times r_{rkn}$$

gdzie

r – stopa kapitalizacji

r_r – realna stopa kapitalizacji wolna od ryzyka

r_{rn} – ryzyko rynku nieruchomości obejmujące m.in. ryzyko płynności – ryzyko związane z brakiem możliwości szybkiego zwrotu włożonego kapitału, ryzyko rynku związane z możliwością pojawienia się konkurencji, dekoniunktury gospodarczej, ryzyko bankructwa

r_{rkn} – ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość tzw. ryzyko operacyjne

Realna stopa kapitalizacji wolna od ryzyka

Stopa ta uzależniona jest od rentowności (oprocentowania) obligacji skarbowych wieloletnich – przyjęto 6,75%

Ryzyko rynku nieruchomości

Na podstawie analizy ryzyka finansowo – inwestycyjnego ryzyko określić można na czterech poziomach, które uzależnione są od ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości (bariera popytu i podaży, ogólna sytuacja gospodarcza, perspektywy rozwoju itp.)

Przyjęto poziomy ryzyka:

- niskie ryzyko (duży popyt) – 1,2%
- średnie ryzyko (średni popyt) – 1,5%
- duże ryzyko (mały popyt) – 1,8%
- wysokie ryzyko (niepewny rynek) – 2,0%

Obecna sytuacja gospodarcza – powolny wzrost gospodarczy pozwala na inwestowanie w nieruchomości na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a obecne ryzyko takiej inwestycji jest mniejsze niż 2 – 3 lata temu. Ostatnio występujący wzrost notowań na rynku finansowym może powodować zmniejszenie ryzyka w prowadzeniu działalności gospodarczej, a podejmowane ostatnio działania mające na celu stabilizację i wzrost na rynku zaczyna przynosić efekty. Właściwie wybrany profil działalności gospodarczej powinien pozwolić na osiągnięcie opłacalnych zysków z zainwestowanych środków w nieruchomości. Przyjęto dla potrzeb wyceny poziom ryzyka na poziomie 1,2% .

Ryzyko operacyjne (konkretnej nieruchomości)

Ryzyko to uzależnione jest od :

- perspektyw rozwoju branży czy też sektora – przyjęto 1,15%
- prawdopodobieństwa napotkania bariery popytu i podaży – przyjęto 1,00%
- możliwości generowania dochodu – przyjęto 1,15%
- udziału w rynku i uwarunkowań konkurencyjnych – przyjęto 1,15%

$$r_{rkn} = (1,15 + 1,00 + 1,15 + 1,15)/4 = 1,1125\% \quad \text{przyjęto } 1,11\%$$

Stopa kapitalizacji uwzględniająca wszystkie rodzaje ryzyka związane zarówno ze zwrotem kapitału, jak i zwrotem na kapitale wynosi

$$r = 6,75 \times 1,2 \times 1,11 = 8,99 \quad \text{przyjęto } r = 9,0\%$$

Ustalenie rocznego dochodu netto z tytułu dzierżawy nieruchomości

Uwzględniając położenie nieruchomości, jego stan techniczny, możliwość wykorzystania istniejących urządzeń oraz możliwość generowania dochodu przyjęto dla potrzeb wyceny następującą średnią stawkę czynszu netto w wysokości **8,00 zł/m²** dla budynku produkcyjnego i **0,20 zł/m²** dla powierzchni składowych.

Potencjalny dochód brutto z nieruchomości (cała powierzchnia użytkowa generuje dochód) wynosi:

$$PDB = (174,52 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ zł/m}^2 + 2400 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ zł/m}^2) \times 12\text{m-cy} = \mathbf{22\ 513,92 \text{ zł}}$$

Dochód operacyjny netto DON (potencjalny dochód brutto pomniejszony o wydatki operacyjne, przyjęte w wysokości 10% PDB)

$$DON = 22\ 513,92 \text{ zł} \times (1 - 0,10) = 20\ 262,53 \text{ zł}$$

Dochód netto DON pomniejszono o współczynnik uwzględniający fakt, że nie cała powierzchnia użytkowa budynków będzie przynosiła przez cały okres dochód tzw. Współczynnik za pustostany w wysokości 10%.

Dochód netto DON (dochód operacyjny netto pomniejszony o tzw. pustostany wynosi)

$$DN = 20\,262,53 \text{ zł} \times (1 - 0,10) = 18\,236,28 \text{ zł} \quad \text{przyjęto } DN = 18\,236,00 \text{ zł}$$

Uwzględniając powyższe założenia wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$W_D = \frac{18\,236,00}{0,09} = 202\,622,22 \text{ zł}$$

przyjęto

$$W_D = 202\,620,00 \text{ zł.}$$

Słownie: dwieście dwa tysiące sześćset dwadzieścia złotych

5. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Lp.	Przedmiot wyceny	Wartość rynkowa
1.	Nieruchomość zabudowana budynkiem użytkowym oznaczona działkami nr 303/5 i 546/2 o powierzchni 0,4200 ha obręb 0010 Oborzany gm. Dębno	202 620,00 zł.

6. ANALIZA I UZASADNIENIE WYNIKU.

Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej mieści się w przedziale cenowym występującym na rynku lokalnym transakcji kupna-sprzedaży.

Przy wycenie nieruchomości z uwagi na fakt braku występowania transakcji kupna-sprzedaży na nieruchomości podobne na rynku lokalnym i regionalnym, oszacowania wartości nieruchomości zabudowanej dokonano stosując podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto.

Z uwagi na charakter nieruchomości tj. możliwość generowania dochodu, którego wysokość można określić przeprowadzono analizę kształtowania się rynkowych stawek za najem lub dzierżawę nieruchomości podobnych. Przyjęte do określenia wartości poziomy stawek czynszu uwzględniają cechy wpływające na wartość nieruchomości przede wszystkim takie jak lokalizacja, stan techniczny, funkcjonalność, wyposażenie w urządzenia komunalne.

7. KLAUZULE I OGRANICZENIA

7.1 Klauzula publikacji i wykorzystania.

1. Rzecznik nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub zaszły istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wyceny dokonano na podstawie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania gminy Dębno dla miejscowości Oborzany oraz aktualnego sposobu użytkowania
4. Wartość nieruchomości podano bez podatku VAT.

7.2 Klauzula ograniczająca odpowiedzialność rzeczoznawcy.

1. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady lub utajnione fakty mogące mieć wpływ na wycenę.
2. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy

7.3 Klauzula zgodności z przepisami prawa.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – PFSRM Warszawa 2008 rok.
2. Rzeczoznawca przyjmuje informacje o cenach rynkowych nieruchomości uzyskane na podstawie aktów notarialnych za prawdziwe.

8. ZAŁĄCZNIKI

1. Lokalizacja ogólna nieruchomości
2. Polisa OC



