

## BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : [janusz.mojsiewicz@wp.pl](mailto:janusz.mojsiewicz@wp.pl)

### OPERAT SZACUNKOWY



**Przedmiot wyceny:** lokal niemieszkalny Nr 4 w budynku biurowym przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. wraz z udziałem 5000/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 28 oraz współwłasności części wspólnych budynku, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW GW1G/00078476/8 .

**Lokalizacja :** Gorzów Wlkp. ul. Kosynierów Gdyńskich 51, woj. lubuskie

**Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel lokalu:** PB-U „INTERBUD-WEST” Spółka z o.o. ul. Kos. Gdyńskich 51, 66-400 Gorzów Wlkp. w upadłości likwidacyjnej.

**Cel wyceny** - określenie wartości rynkowej lokalu objętego KW GW1G/00078476/8 - jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Ogółem wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078476/8  
wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.**

**$W_R = 1.842.000 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna ( $W_{LU}$ ) nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078476/8  
wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.**

**$W_L = 1.289.000 \text{ zł}$**

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 04 marca 2019r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal niemieszkalny Nr 4 znajdujący się na piętrze budynku biurowo-usługowym przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. na działce gruntu oznaczonym nr ewid. 28 o pow. 2084m<sup>2</sup> obręb 0005 Śródmieście. Z własnością lokalu związany jest udział 5000/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą GW1G/00053012/7, którą stanowi działkę grunt nr 28 zabudowaną budynkiem przy Kosynierów Gdyńskich 51 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. GW1G/00078476/8 .

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu niemieszkalnego łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem.

### II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość objętego księgą wieczystą nr GW1G/00078476/8 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00078476/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 02.03.2019r. ustalono, że właścicielem lokalu niemieszkalnego Nr 4 w budynku przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. jest Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp. w upadłości likwidacyjnej. Właściciel lokalu ma udział 5000/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętego księgą wieczystą nr GW1G/00053012/7 do dnia 05.12.2089r.

### IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Dla terenu będącego przedmiotem szacowania brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. teren oznaczony jest symbolem U - usługi ogólnomiejskie (publiczne i komercyjne) skoncentrowane.

### V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078476/8  
wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.

**$W_R = 1.842.000 \text{ zł}$**

Wartość likwidacyjna ( $W_{LU}$ ) nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078476/8  
wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.

**$W_L = 1.289.000 \text{ zł}$**

#### Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **1.289.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 02.03.2019r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu dochodowym metodą zysków techniką kapitalizacji prostej. Określona w wycenie wartość likwidacyjna 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu **1.412zł/m<sup>2</sup>** nie wydaje się być wartością zawyżoną.

Brak dostatecznej ilości transakcji rynkowych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny uniemożliwił autorowi operatu zastosowania podejścia porównawczego. Stawka czynszu będąca podstawą określenia wartości rynkowej nieruchomości (**25zł/m<sup>2</sup>**) zawiera się w przedziale notowanych na rynku stawek czynszu najmu za lokale biurowe.

#### VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	04.03.2019r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	02.03.2019r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	02.03.2019r.
- stan prawny	-	02.03.2019r.
- data oględzin nieruchomości	-	02.03.2019r.

#### VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1G/00078476/8,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016r., poz. 922, z 2018r. poz. 138, 723).

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 04 luty 2019r.

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny. ....	5
2. Cel wyceny. ....	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych. ....	5
3.1. Podstawa formalna. ....	5
3.2. Podstawa prawna. ....	5
3.3. Podstawy metodologiczne. ....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych. ....	6
4. Daty istotne dla wyceny. ....	6
5. Określenie stanu nieruchomości. ....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości. ....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości. ....	7
6. Przeznaczenie nieruchomości. ....	10
7. Analiza rynku lokalnego. ....	10
8. Określenie sposobu wyceny. ....	13
8.1. Określenie rodzaju wartości. ....	13
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja. ....	13
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny. ....	15
8.4. Definicja wartości likwidacyjnej. ....	18
9. Wycena szczegółowa. ....	19
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu niemieszkalnego. ....	19
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona). ....	24
10. Uwagi końcowe. ....	26

### Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- informacja o działce i budynku,
- mapa z lokalizacją nieruchomości,
- postanowienie o upadłości Sygn. akt V GU 64/18 z 07.02.2019r.
- wydruk treści ksiąg wieczystych nr GW1G/00078476/8,
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal niemieszkalny Nr 4 znajdujący się na piętrze budynku biurowo-usługowym przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. na działce gruntu oznaczonym nr ewid. 28 o pow. 2084m<sup>2</sup> obręb 0005 Śródmieście. Z własnością lokalu związany jest udział 5000/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą GW1G/00053012/7, którą stanowi działkę grunt nr 28 zabudowaną budynkiem przy Kosynierów Gdyńskich Nr 51 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. GW1G/00078476/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu niemieszkalnego łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem.

## 2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość objętego księgą wieczystą nr GW1G/00078476/8 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

### 3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości.

### 3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06.07.1982r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>. aktualnych na dzień wyceny.

### 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Lech Kotlewski, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne, wyd. EDUCATERRA 2016,
- Ryszard Cymerman Andrzej Hopfer, Zasady i procedury wyceny nieruchomości wyd. PFSRZM 2014,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Żróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych) wyd: Educaterra 2006,
- Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak, Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.

- Źróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- postanowienie o upadłości Sygn. akt V GU 64/18 z 07.02.2019r.
- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 02.03.2019,
- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
- Księga wieczysta nr GW1G/00078476/8 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Gorzowa Wlkp., powiatu gorzowskiego oraz powiatów sąsiednich,
- internetowa strona Geoportal Urzędu Miasta w Gorzowie Wlk.

### 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- |   |   |              |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny                            | - | 04.03.2019r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  | - | 02.03.2019r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: |   |              |
| - stan techniczny                                     | - | 02.03.2019r. |
| - stan prawny   | - | 02.03.2019r. |
| - data oględzin nieruchomości                         | - | 02.03.2019r. |

### 5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

#### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00078476/8 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 02.03.2019r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

#### Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: woj. lubuskie, pow.gorzowski, miasto Gorzów Wlkp. ul. Kosynierów Gdyńskich 51/4

Przeznaczenie: lokal niemieszkalny

Opis lokalu: pom. biurowe - 18, komunikacja – 2, ubikacja – 2, hall z zapleczem kuchennym – 2, magazyn -1.

Kondygnacja : 2

Pole pow.użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – 912,78m<sup>2</sup>

#### Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

rodzaj prawa - udział związany z własnością lokalu

właściciel lokalu ma udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu do 05.12.2089r.

wielkość udziału 5000/10000

numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal - GW1G/00053012/7.

#### Dział II – Własność

Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp.

#### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przez Komornika Sądowego w sprawie KM 817/18 na wniosek Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie.

#### Dział IV – Hipoteki

- hipoteka umowna łączna kaucyjna – 9.000.000 zł  
KW współobciążone: GW1G/00069222/7, GW1G/00042635/0,  
wierzyciel hipoteczny : PKO BP S.A. w Warszawie
- hipoteka umowna łączna – 14.188.544,71 zł  
KW współobciążone: GW1G/00069222/7, GW1G/00042635/0,  
wierzyciel hipoteczny : PKO BP S.A. w Warszawie
- hipoteka umowna łączna – 811.455,29 zł  
KW współobciążone: GW1G/00069222/7, GW1G/00042635/0,  
wierzyciel hipoteczny : ENERGOINSTAL Spółka Akcyjna w Katowicach.

Wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu.

#### Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Gorzów Wlkp. ustalono, iż właścicielem lokalu Nr 4 w budynku przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 oraz współużytkownikiem wieczystym w udziale 7758/10000 w działce nr 28 o pow. 2084m<sup>2</sup>, na której posadowiony jest budynek - jest Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp.

Właścicielem działki nr 28 przy ul. Kosynierów Gdyńskich jest Skarb Państwa.

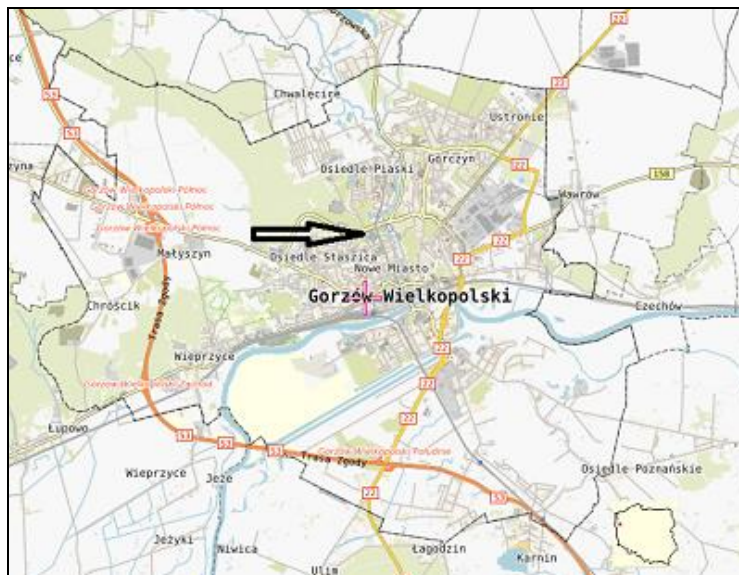
#### Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Gorzowie Wlkp. oraz w trakcie wizji lokalnej w dniu 02.03.2019r. ustalono, iż działka 28 od frontu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kos. Gdyńskich, dojazd na zaplecze możliwy jest poprzez drogę wewnętrzną – dz. nr 19, połączoną z siecią dróg miejskich.

Użytkownik wieczysty działki nr 28 jest również współużytkownikiem wieczystym działki nr 19. Prawo przejazdu przez działkę nr 19 stanowiącą drogę wewnętrzną nie jest ujawnione w KW nr GW1G/00053012/7 urządzonej dla działki nr 28.

#### 5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Gorzowie Wlkp. Położony nad rzeką Wartą Gorzów Wielkopolski jest miastem korzystnie położonym: w odległości ok. 110 km od Szczecina oraz ok. 150 km od Poznania i charakteryzuje się dobrymi uwarunkowaniami gospodarczymi. W granicach miasta przecinają się dwie drogi: ekspresowa S3 E65, której fragment stanowi zachodnią obwodnicę miasta i krajowa nr 22 (Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp. – Wałcz – Elbląg – Grzechotki). W mieście rozpoczynają się także 4 drogi wojewódzkie: droga wojewódzka nr 132 do Kostrzyna nad Odrą, - droga wojewódzka nr 151 do Choszczna, - droga wojewódzka nr 158 do Drezdenka, - droga wojewódzka nr 130 do Dębna. Obecnie przez miasto przebiegają 2 linie kolejowe: linia kolejowa nr 203 (Berlin – Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp. – Piła – Tczew), która dzięki węzłowi kolejowemu w Krzyżu Wlkp. łączy miasto ze Szczecinem i Poznaniem oraz linia kolejowa nr 367 biegnąca w kierunku do Zbąszynka. W mieście znajduje się niewielki port rzeczny Port Gorzów na rzece Warcie na trasie międzynarodowej drogi wodnej E-70, jednakże znaczenie transportu wodnego obecnie jest bardzo małe.



źródło: Mapa Szukacz <http://mapa.szukacz.pl/>

Nieruchomość położona jest w północnej części miasta przy ul. Kosynierów Gdyńskich ok. 50m od drogi wojewódzkiej nr 151 w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta. W otoczeniu nieruchomości zabudowa usługowa, mieszkaniowa, instytucje PWiK, Sąd Okręgowy, w dalszym otoczeniu Urząd Wojewódzki. W pobliżu tereny parkowe i ogrody działkowe.

Działka gruntu nr 28 o pow. 2084m<sup>2</sup> przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51, na której posadowiony jest budynek, wyposażona jest we wszystkie media komunalne: energię elektryczną, wodociąg z sieci miejskiej, kanalizację, gaz, linię teletechniczną. Działka w użytkowaniu wieczystym do 05.12.2089r.

Budynek dwukondygnacyjny, wykonany w technologii uprzemysłowionej, konstrukcja budynku szkieletowa, żelbetowa w układzie podłużnym. Stropy żelbetowe, podwieszane z płyt gipsowo – kartonowych. Ściany z cegły pełnej ocieplone od zewnątrz warstwą styropianu, pokrytego tynkiem strukturalnym. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne szpachlowane, tapetowane, obłożone panelami, w pomieszczeniach sanitarnych obłożone płytkami glazurowanymi. Posadzki betonowe, pokryte terakotą oraz wykładziną dywanową. Okna PCV. Drzwi drewniane. Odprowadzenie wód deszczowych - rynny i rury spustowe z PCV. Od strony ulicy przedsionek wejściowy, głównie ze ścianek oszklonych w profili aluminiowych. Od strony podwórza wiatrołap z oszklony profili aluminiowych.

Budynek wyposażony w instalacje:

- wodno – kanalizacyjną,
- elektryczna – oświetleniowa, gniazd wtykowych i siły,
- ogrzewanie centralne z kotłowni własnej w parterze,
- wentylacja grawitacyjna,
- teletechniczna
- odgromowa,

Dane podstawowe:

- powierzchnia zabudowy 970 m<sup>2</sup>
- ilość kondygnacji 2
- ilość lokali niemieszkalnych 4
- podpiwniczenie nie występuje



Opis lokalu niemieszkalnego Nr 4

Lokal o pow. użytkowej 912,78m<sup>2</sup> (wg KW) położony na pierwszym piętrze dwukondygnacyjnego budynku i składa się z osiemnastu pomieszczeń biurowych, dwóch pomieszczeń komunikacji, dwóch ubikacji, dwóch holli z zapleczem kuchennym, dwóch magazynów.

Aktualnie część lokalu - pięć pomieszczeń biurowych wraz z hollem jest wynajęte dla firmy zajmującej się energią odnawialną. Pozostałe pomieszczenia na dzień wyceny mogą być przedmiotem najmu – wcześniej wykorzystywane były przez Zarząd oraz służby techniczne i finansowe firmy Interbud-West

Ocena stanu technicznego lokalu.

Po dokonaniu wizji lokalnej połączonej ze szczegółowymi oględzinami poszczególnych elementów obiektu, nie stwierdzono ugięć i zarysowań mogących zagrażać bezpieczeństwu użytkowników. Budynek i lokal wymaga bieżącej konserwacji. W trakcie wizji lokalnej uzyskano informację, że zamontowane ca 20 lat temu stolarka okienna wymaga modernizacji lub wymiany. Ponadto zaobserwowano zużycie mechaniczne części stolarki drzwiowej. Zdaniem autora operatu do wymiany jest też wykładzina podłogowa.

Ogółem stan i standard budynku oraz lokalu określa się jako dobry.

Uwaga:

Wg księgi wieczystej GW1G/00078476/8 powierzchnia lokalu wynosi 912,78m<sup>2</sup>. Podczas wizji lokalnej oraz szczegółowej analizy dostępnych dokumentów takich jak:

- zaświadczenie o samodzielności lokalu,
- szkiców inwentaryzacyjnych lokali nr 3 i 4 wykonanych w 2003r. przez mgr.inż. Jarosława Kosznika i mgr.inż. Tomasza Milewskiego do celów ustanowienia samodzielności lokali,
- kserokopii szkiców inwentaryzacyjnych parteru i piętra dołączonych do operatu z szacowania wartości z września 1997r.,

powzięto wątpliwości co do powierzchni lokalu Nr 4.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że położony na parterze holl oznaczony nr 15 o pow. 34,13m<sup>2</sup> (7,17mx4,76m) jest faktycznie reprezentacyjną klatką schodową stanowiącą jedyną komunikację do lokalu Nr 4 położonego na piętrze. Na szkicach inwentaryzacyjnych z 2003r. holl jest najprawdopodobniej składnikiem lokalu Nr 3.

Autor operatu w trakcie procesu wyceny nie jest w stanie bez szczegółowej inwentaryzacji zweryfikować poprawności ustalenia powierzchni lokalu Nr 4.

Ponadto, ustalono że w na analizowanym rynku najmu lokali biurowych tj. miasta Gorzowa Wlkp. brak jest popytu na wynajem dużych lokali o pow. ok. 1000m<sup>2</sup>. Pojedyncze transakcje wynajmu dużych lokali biurowych dotyczą jedynie Banku PKO BP w nowo wybudowanym budynku przy ul.Mickiewicza 7 oraz urzędu Miasta w budynku przy ul.Myśluborskiej, który kupił od wynajmującego. Po analizie uznano, że są zbyt duże różnice (lokalizacja, standard lokalu) aby transakcje te mogły stanowić podstawę do określenia wartości wycenianego lokalu.

Analizując rynek lokalny wynajmu pomieszczeń zaobserwowano, że budynki biurowe lub duże lokale niemieszkalne - nie są w całości wynajmowane jednemu podmiotowi, tylko kilku lub kilkunastu podmiotom z wyłączeniem komunikacji i pom. sanitarnych.

W związku z powyższym, w dalszej analizie przyjmuje się powierzchnię zdolną do generowania dochodu, przy założeniu że lokal zostanie wynajęty dla kilku podmiotów z wyłączeniem hallu o pow. 34,13m<sup>2</sup> (klatki schodowej na parterze) oraz sanitariatów i komunikacji.

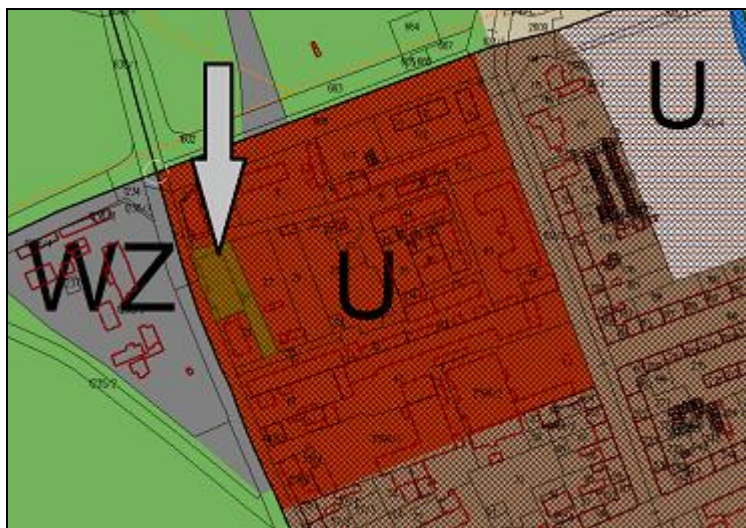
Stąd do dalszej analizy przyjęto powierzchnię: 912,68m<sup>2</sup> - (114,32m<sup>2</sup>- komunikacja + 14,17m<sup>2</sup>- węzeł sanitarny + 13,18m<sup>2</sup> węzeł sanitarny) = 771,11m<sup>2</sup>

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień sporządzenia operatu, teren na którym znajdują się nieruchomości, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. zatwierdzonym uchwałą Nr XII/131/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 18 czerwca 2003 r. (zmienione uchwałami: Nr LXXIV/903/2006 z 30.08.2006r., Nr LXV/1046/2009 z 25.11.2009r., Nr LXXVI/857/2014 z 12.11.2014r., Nr XVII/175/2015 z dnia 30.09.2015r.) – działki będące przedmiotem wyceny położone są na obszarze oznaczonym symbolem U - usługi ogólnomiejskie (publiczne i komercyjne) skoncentrowane.



źródło: Geoportal Miasta Gorzowa Wlkp. [www.wms.gorzow.pl](http://www.wms.gorzow.pl) (02.03.2019r.)

## 7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Gorzów Wlkp. jest prężnym ośrodkiem przemysłowym z rozwiniętym przemysłem chemicznym, elektronicznym, energetycznym, farmaceutycznym, lekkim, maszynowym, metalowym, motoryzacyjnym, spożywczym oraz włókienniczym. Rozwinięty jest też handel i usługi. W Gorzowie działa podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, którym oferuje szereg dogodnych wariantów ulg. Specjalna Strefa zaktywizowała gospodarczo okoliczne tereny i podniosła ich atrakcyjność w oczach inwestorów. W celu umożliwienia ciągłego rozwoju przedsiębiorstw oraz ich dostępu do nowych, innowacyjnych technologii na terenie Miasta powstał Gorzowski Ośrodek Technologiczny Park Naukowo-Przemysłowy.

W Gorzowie Wlkp. funkcjonują m.in. znaczące zakłady produkcyjne (m.in. TPV Displays Polska, SE Bordnetze Polska Sp. z o.o., Victory precision Technology Polska Sp. z o.o., FAURECIA Gorzów Sp. z o.o., IMC Poland, Solvay Engineering Plastics Poland Spółka z o.o.), co wpływa m.in. na niski poziom bezrobocia.

## Zestawienie cen transakcyjnych lokali użytkowych w Gorzowie Wlkp.

Data transakcji	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa i układ funkcjonalny lokalu	Cena zł/1m <sup>2</sup>
27.07.18	Siedzikówny-Inki 19B/H1	70,06m <sup>2</sup> (2010) parter	<b>3074,99</b>
19.09.18	Mieszka I-go 50/2	34,69m <sup>2</sup> , 2 izby (1920) parter	<b>5765,35</b>
11.07.18	Sikorskiego 100/7	41,40m <sup>2</sup> , 1 izba (1974) I piętro	<b>2898,55</b>
29.05.18	Londyńska 5A-H/7	47,94m <sup>2</sup> (2010r)	<b>4305,00</b>
06.04.18	Walczaka 12A/U2	28,30, 1 izba , parter	<b>3812,72</b>
13.03.18	Chrobrego 38/1A	211,00m <sup>2</sup> (1892r), parter	<b>6919,43</b>
13.03.18	Chrobrego 37/1	240,40m <sup>2</sup> (1892r), parter	<b>8069,88</b>
12.02.18	Sikorskiego 111/017	20,39m <sup>2</sup> (2002r), parter	<b>5394,80</b>
30.01.18	Chrobrego 34/1	84,89m <sup>2</sup> (1885r), parter i piwnica	<b>4299,68</b>
09.01.18	Paderewskiego 42B/42B	50,30m <sup>2</sup> (2001r), parter, sala sprzedaży wc, pom. socj.	<b>5666,00</b>
30.01.18	Armii Krajowej 27C/20	115,60m <sup>2</sup> , sala sprzedaży, hall , magazyn	<b>2768,17</b>
31.01.18	Walczaka 12/4	91,59m <sup>2</sup> , lokal użytkowo-handlowy	<b>3358,00</b>
12.01.18	Obrońców Pokoju 8/3A	75,74m <sup>2</sup> , sala sprzedaży, przedsiónek,WC	<b>3500,00</b>
15.12.17	Maczka 9/2	47,70m <sup>2</sup> (2001r), parter, 1 pomieszczenie	<b>3668,76</b>
13.12.17	Mościckiego 12C/2	45,58m <sup>2</sup> (2016r), I piętro	<b>3400,00</b>
13.12.17	Mościckiego 12C/U1	55,95m <sup>2</sup> (2016r), I piętro	<b>3400,00</b>
08.12.17	Sikorskiego 111/304	47,12m <sup>2</sup> (2002) III piętro	<b>3247,03</b>
08.12.17	Witosa 20/H12	65,70m <sup>2</sup> (2009) parter	<b>2831,05</b>
07.12.17	Bogusławskiego 33-41/5	53,12m <sup>2</sup> (2011) parter	<b>2800,00</b>
26.10.17	Niepodległości 24/H22	47,01m <sup>2</sup> (2012) parter	<b>5062,75</b>
31.07.17	Hawelańska 11/8	9,74m <sup>2</sup> , dwa pomieszczenia w oficynie budynku z 1987r	<b>2615,40</b>
12.05.17	Wodna 1/4	26,10m <sup>2</sup> , sala sprzedaży, pracownia i wc (1892r)	<b>4980,84</b>
21.04.17	Londyńska 5A-H/15	88,80m <sup>2</sup> (2010r)	<b>4504,50</b>
07.03.17	Sikorskiego 111/013	66,96m <sup>2</sup> , 1 pomieszczenie , (2002r.)	<b>3673,84</b>
16.02.17	Bora Komorowskiego 15/D	75,11m <sup>2</sup> , sala sprzedaży pom. socjalne, (2016r.)	<b>5412,00</b>
27.02.17	Dekerta 14B/2	51,02m <sup>2</sup> , lokal usługowy, (2005r.) 41,91m <sup>2</sup> piwnica	<b>4363,58</b> <b>(2395,67)</b>
27.02.17	Wyszyńskiego 123D/A 123B/B	37,60m <sup>2</sup> , , (2001r.) 49,20m <sup>2</sup>	<b>3491,96</b>
13.01.17	Bogusławskiego 33-41	80,33m <sup>2</sup> (sklep Żabka) , (2011r.)	<b>6430,97</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia, pomimo dużej ilości, brak jest transakcji podobnych do lokalu wycenianego. Podstawową cechą różniącą lokale sprzedane od lokalu wycenianego jest jego powierzchnia wynosząca 912,78m<sup>2</sup>. Dwie zanotowane transakcje przy

ul.Chrobrego 37 i 38, których powierzchnia przekracza 200m<sup>2</sup> są zbyt niepodobne, jeżeli chodzi o lokalizację (przy głównym skrzyżowaniu w pobliżu Katedry) oraz funkcję lokali – banki, handel.

Wobec powyższego uznano, że brak jest podstaw do określenia wartości lokalu w podejściu porównawczym. W tej sytuacji przedmiotem analizy będzie rynek najmu lokali biurowych i podobnych przeznaczeniu na terenie miasta Gorzowa Wlkp.

**Rodzaj rynku** – rynek wynajmu lokali biurowych oraz innych o podobnym przeznaczeniu (edukacja, przedstawicielstwa handlowe, usługi bankowe, itp.); umowy najmu pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi;

**Obszar rynku** – miasto Gorzów Wielkopolski,

**Okres badania rynku** - analizą objęto okres bezpośrednio poprzedzający sporządzenia operatu szacunkowego, badano umowy najmu aktualne w latach 2018-2019

**Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo własności i prawo użytkowania wieczystego a stosunki pomiędzy właścicielem i użytkownikiem nieruchomości reguluje umowa najmu lub dzierżawy.

**Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele zabudowy biurowej, usługowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej i rzemiosła,

**Relacja między popytem a podażą** – rynek nieruchomości biurowych w takim mieście jak Gorzów Wlkp. jest rynkiem lokalnym. Brak jest w Gorzowie Wlkp. firm o znaczeniu ponadregionalnym lokujących w mieście centra obliczeniowe lub centra usług wspólnych. W ocenie autora operatu rynek najmu powierzchni biurowych znajduje się w stanie względnej równowagi o czym świadczy fakt niewielkiej ilości pustostanów w dużych obiektach biurowych (Watral, Wildom).

**Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe stawki czynszu uzyskują nieruchomości posiadające korzystną lokalizację i dostępnością komunikacyjną (dobry dojazd oraz parking), o dobrym stanie technicznym budynków oraz korzystnej powierzchni.

Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak:

- lokalizacja,
- stan techniczny i standard budynku,
- dostępność komunikacyjna i parking,
- powierzchnia lokalu

**Przedział cen** - jak wynika z analizy rynku stawki czynszu w budynkach biurowych i usługowych, podobnych do wycenianych zawarte były w przedziale od 15 zł/m<sup>2</sup> do 36 zł/m<sup>2</sup>, analiza umów najmu nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 12 tego typu transakcji nieruchomości. Stopień rozwoju rynku lokalnego w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości jest średni, co wynika najprawdopodobniej z ograniczonej podaży podobnych obiektów.

W analizowanym okresie obserwuje się stabilizację stawek czynszu dzierżawnego na lokalnym rynku nieruchomości. W związku z czym nie aktualizuje się wartości czynszów

na skutek upływu czasu, przyjmując współczynnik korygujący z uwagi na trend czasu w wysokości 1,0.

Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 9. niniejszego opracowania.

Ponadto, ustalono że w na analizowanym rynku najmu lokali biurowych tj. miasta Gorzowa Wlkp. brak jest popytu na wynajem dużych lokali o pow. ok. 1000m<sup>2</sup>. Pojedyncze transakcje wynajmu dużych lokali biurowych dotyczą jedynie Banku PKO BP w nowo wybudowanym budynku przy ul. Mickiewicza 7 oraz urzędu Miasta w budynku przy ul. Myśluborskiej, który kupił od wynajmującego. Po analizie uznano, że są zbyt duże różnice (lokalizacja, standard lokalu) aby transakcje te mogły stanowić podstawę do określenia wartości wycenianego lokalu.

Analizując rynek lokalny wynajmu pomieszczeń zaobserwowano, że budynki biurowe lub duże lokale niemieszkalne - nie są w całości wynajmowane jednemu podmiotowi, tylko kilku lub kilkunastu podmiotom z wyłączeniem komunikacji i pom. sanitarnych.

W związku z powyższym, w dalszej analizie przyjmuje się powierzchnię zdolną do generowania dochodu, przy założeniu że lokal zostanie wynajęty dla kilku podmiotów z wyłączeniem sanitariatów i komunikacji.

## **8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .**

### **8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.**

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położony w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 Nr 4 – jako podstawy do sprzedaży w trybie postępowania egzekucyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

### **8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA**

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

**„1.Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”**

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

#### **Pojęcie szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn.

uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

### Pojęcie „na warunkach rynkowych”

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

### Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

### Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

### Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartością nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

## Pojęcie **pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

## Pojęcie **strony działają z rozeznanem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

## Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

## **Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.**

### **8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY**

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych stwierdza się, że brak jest podstaw (transakcji rynkowych porównywalnych nieruchomości) do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny w podejściu porównawczym.

W tej sytuacji wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu dochodowym.

#### Metodyka określania wartości w podejściu dochodowym

Zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami szacując w podejściu dochodowym zakłada się, że nabywca zapłaci za nieruchomość cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście to stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, który jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość. Przy stosowaniu podejścia dochodowego, zgodnie z § 6 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, niezbędna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 7 ust. 2 i ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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 stosuje się metodę inwestycyjną. Przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy, stosuje się metodę zysków. Będący podstawą obliczeń dochód odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. Zgodnie z pkt. 3.2.2. Noty Interpretacyjnej NI 2 w razie konieczności w wycenie nieruchomości można stosować równocześnie oba sposoby obliczania dochodów – metodę inwestycyjną i metodę zysków. Dochód w takim wypadku stanowi sumę dochodów obliczonych przy zastosowaniu obu metod.

Zgodnie z pkt. 3.2.1 a) Noty Interpretacyjnej NI 2 podstawą obliczenia dochodu w metodzie inwestycyjnej są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Zgodnie z pkt. 3.2.1 b) Noty Interpretacyjnej NI 2 podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

W przypadku założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w długim okresie czasu stosuje się technikę kapitalizacji prostej. Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI2 pkt. 4.4.2 wartość nieruchomości przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej określa iloczyn dochodu rocznego – dochodu operacyjnego netto możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz tego dochodu i stopy kapitalizacji:

$$W = D_{ON} \times W_k \quad \text{lub} \quad W = D_{ON} \times 1/R$$

**W** – wartość rynkowa nieruchomości,

**D<sub>ON</sub>** – roczny dochód z nieruchomości,

**W<sub>k</sub>** – współczynnik kapitalizacji – odzwierciedla on okres w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej z dochodów uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Wysokość tego współczynnika ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne, a dochodami uzyskiwanymi z tych nieruchomości. Współczynnik kapitalizacji można określić jako



iloraz ceny transakcyjnej i-tej nieruchomości lokalowej oraz dochód operacyjny netto i-tej nieruchomości

$$W_{ki} = \frac{C_{Ti}}{DON_i}$$

gdzie:

$C_{Ti}$  - cena transakcyjna i-tej nieruchomości

$DON_i$  - dochód operacyjny netto i-tej nieruchomości

**R** – stopa kapitalizacji odwzorowująca dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału - pkt. 4.4.4. Noty Interpretacyjnej NI2 podkreśla, że 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. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI2 „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”, stosuje się następującą procedurę wyceny.

Metoda zysków:

- 1) wyznaczanie wpływów użytkownika (WU) z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości;
- 2) obliczanie dochodu brutto użytkownika (DBU) z różnicy wpływów użytkownika (WU) i kosztów operacyjnych użytkownika (KOU);
- 3) obliczanie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU) z różnicy dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WO);
- 4) obliczanie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU). Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.
- 5) określenie wartości przedmiotowej nieruchomości zgodnie z ww. wzorem .

Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. 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.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Do określenia wartości rynkowej stawki czynszu dzierżawnego w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określaniu stawki czynszu przy założeniu, że wartość czynszu jest równa stawkom, jakie uzyskano za najem lokali podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego (umów najmu) i dla których znane są stawki rynkowe czynszu, warunki zawarcia umowy oraz cechy tych nieruchomości. Wartość stawki czynszu dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej stawki czynszu uzyskanego z nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania rynkowych stawek czynszu dzierżawnego
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej  $C_{min}$  oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej  $C_{max}$  ( $C_{min}$  i  $C_{max}$  – dotyczą rynkowych stawek czynszu dzierżawnego),
- Określenie średniej stawki czynszu  $C_{sr}$  ze zbioru stawek czynszu przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej stawki czynszu wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * K \quad i=1..n$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość stawki czynszu,

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny  $\in (0,9;1,1)$

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkowa stawki czynszu za wynajem nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji związanych z tą transakcją podatków i opłat.

#### 8.4. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

**Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej** jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni ) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9.2. niniejszego operatu.

## 9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.



### 9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO

#### Określenie potencjalnego rocznego dochodu z nieruchomości

##### Określenie stawki czynszu

Baza danych przyjęta do analizy rynku lokalnego – czynszu za najem lokali biurowych

Lp	Gorzów Wlkp., Położenie	Pow. użytk.m <sup>2</sup>	Stawka w zł/1m <sup>2</sup>	Kondygnacja
1.	Gorzów Wlkp., Walczaka 25	60,00	35,76	parter
2.	Gorzów Wlkp., Nadbrzeźna 17	13,40	27,99	I piętro
3.	Gorzów Wlkp., Fabryczna 71	28,88	17,31	I piętro
4.	Gorzów Wlkp., Targowa 11	71,90	16,00	parter
5.	Gorzów Wlkp., Jagiellończyka 17	110,70	15,63	piętro
6.	Gorzów Wlkp., Jagiełły 11	14,40	23,52	parter
7.	Gorzów Wlkp., Sikorskiego 129	162,57	24,63	119,75 parter/ 42,82 piwnice
8.	Gorzów Wlkp., Sikorskiego 130	439,56	25,26	358,52 parter/ 81,04 piwnice
9.	Gorzów Wlkp., Marcinkowskiego 114-117	205,43	17,59	parter
10.	Gorzów Wlkp., Dzieci Wrzesińskich 8	295,83	15,60	215,24 parter/ 80,59 piwnice
11.	Gorzów Wlkp., Szczanieckiej 49	110,70	16,50	parter
12.	Gorzów Wlkp., Słoneczna 62	71,61	15,34	parter

<p>Gorzów Wlkp. ul. Nadbrzeźna 17, działka o pow. 1.897m<sup>2</sup> zabudowana 3-kond. budynkiem biurowym o p.u. ok. 2.200m<sup>2</sup> (możliwość najmu pomieszczeń od kilkunastu do kilkuset metrów) zlokalizowana w Śródmieściu, położona ok. 3km od wycenianej nieruchomości. Stan techniczny budynku dobry. Stawki czynszu - 23,00 zł; źródło informacji - umowy najmu.</p>	
<p>Gorzów Wlkp. ul. Kombatantów 34, dz. o łącznej pow. 11.265m<sup>2</sup> zabudowana 11-kond. budynkiem biurowo-usługowym o pow. ok. 14.220m<sup>2</sup> (możliwość najmu pomieszczeń od kilkunastu do kilkuset metrów) zlokalizowana na osiedlu Manhattan. Stan techniczny budynku dobry. Stawki czynszu - 18zł – 33zł za 1m<sup>2</sup>; źródło informacji - umowy najmu.</p>	

W analizowanym zbiorze transakcji rynkowych zanotowano:

cena maksymalna	<b>C<sub>max</sub> = 35,76 zł/m<sup>2</sup></b>
cena minimalna	<b>C<sub>min</sub> = 15,34 zł/m<sup>2</sup></b>
cena średnia	<b>C<sub>śr</sub> = 20,93 zł/m<sup>2</sup></b>
zbiór transakcji	<b>C<sub>1...C<sub>12</sub></sub></b>

Poza stanem, nieruchomości – lokale biurowe różnią się wielkością, lokalizacją, sąsiedztwem i dojazdem. Wielkość jest cechą ocenianą indywidualnie na rynku. W zależności od potrzeb inwestorzy poszukują nieruchomości zabudowanych obiektami (lokalami), których wielkość odpowiada ich potrzebom (a potrzeby są różne).

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Wpływ na poszczególne ceny mają przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego niżej wymienione cechy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Ich ocenę przedstawiono w poniższej tabeli:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	30%	bardzo dobra – istniejące uwarunkowania planistyczne i urbanistyczne nie ograniczają rodzaju działalności – korzystne położenie względem potencjalnych klientów, logo firmy (na dachu lub elewacji) widoczne z oddali, swobodny dojazd umożliwiający ze wszystkich części miasta, dobra – pośrednia pomiędzy bardzo dobrą a dostateczną, dostateczna – lokalizacja w peryferyjnej części miasta, utrudniony dojazd, obiekt niewidoczny z głównych tras komunikacyjnych, nieciekawe otoczenie i sąsiedztwo (np. wspólna komunikacja wewnątrz budynku dla funkcji biurowej i mieszkalnej)
stan techniczny budynku i standard lokalu	35%	bardzo dobry – budynek zrealizowany wg obowiązujących norm, wysoki standard wykończenia, klimatyzacja przystosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych, winda itp. dobry – budynek wybudowany w latach 60 i nowszy, obiekt przystosowany do wynajęcia, przeciętny – budynek sprzed 1939r., obiekt przystosowany do wynajęcia zły – nieruchomość przeznaczona do remontu,
dostępność komunikacyjna, parking	15%	bardzo dobra – swobodny dojazd z każdej części miasta, duży parking bezpośrednio przy budynku w którym znajduje się wynajmowany lokal (właściciel budynku jest właścicielem parkingu), dobra – pośrednia między bardzo dobrą a średnią, dostępny parking w bliskim sąsiedztwie, średnia – utrudniony dojazd, brak parkingu,
powierzchnia lokalu	20%	korzystna – 100m <sup>2</sup> – 400m <sup>2</sup> dobra – 400m <sup>2</sup> – 1000m <sup>2</sup> średnia – poniżej 100m <sup>2</sup> i powyżej 1000m <sup>2</sup>

	min	max	wyceniana
Lokalizacja	Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 9 dobra	Gorzów Wlkp. ul. Mickiewicza 7 bardzo dobra	Gorzów Wlkp. ul. Kos. Gdyńskich 51 dobra
Powierzchnia lokalu	32,80m <sup>2</sup> średnia	104,00m <sup>2</sup> korzystna	912,78 m <sup>2</sup> dobra
Stawka czynszu 1m <sup>2</sup> pow. użytkowej	14,13zł/m <sup>2</sup>	57,69 zł/m <sup>2</sup>	-----
Stan techniczny budynku i standard lokalu	przeciętny	bardzo dobry	dobry
Dojazd - dostępność komunikacyjna, parking	dobra	bardzo dobra	średnia

**Określenie zakresu sumy współczynników korygujących**

Określenie dolnej granicy  $k_{\min}$  i górnej granicy  $k_{\max}$  sumy współczynników korygujących wg wzorów

$$k_{\min} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} \quad k_{\max} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie  $n = 12$ , wynosi 20,93 zł/m<sup>2</sup>

$C_{\min}$  – cena minimalna w próbce wynosi 15,34 zł/m<sup>2</sup>

$C_{\max}$  – cena maksymalna w próbce wynosi 35,76 zł/m<sup>2</sup>

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{15,34 \text{ zł/m}^2}{20,93 \text{ zł/m}^2} = 0,733$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{35,76 \text{ zł/m}^2}{20,93 \text{ zł/m}^2} = 1,709$$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących  $U_i$  powinien znajdować się w przedziale:  
 $0,733 < U_i < 1,709$

Określeniu wielkości współczynników korygujących  $u_i$ , wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w drodze interpolacji.

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
				dolny	górnny	
1	lokalizacja szczegółowa	dobry	30%	0,219	0,513	0,366
2	stan techniczny budynku i standard lokalu	dobry	35%	0,257	0,598	0,484
4	powierzchnia lokalu	dobry	15%	0,110	0,256	0,183
3	dostępność komunikacyjna, parking	średnia	20%	0,147	0,342	0,147
<b>Suma:</b>			1,00	0,733	1,709	1,180

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

lokalizacja szczegółowa – dobra (na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównania), dojazd drogą wewnętrzną utwardzoną,

stan techniczny i standard budynku – dobry, na podstawie ustaleń dokonanych w trakcie wizji lokalnych stwierdzono, że budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, modernizacja budynku dokonana około 2003r. wymagany bieżący remont,

powierzchnia lokalu – dobra, zgodnie z przyjętymi kryteriami;

dostępność komunikacyjna, parking – średnia, wzięto pod uwagę dojazd drogą wewnętrzną i założono brak parkingu w przypadku odrębnej sprzedaży działek sąsiednich,

Określenie wartości 1m<sup>2</sup> rynkowej stawki czynszu dzierżawnego jako iloczynu średniej stawki czynszu i sumy współczynników korygujących.

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

$C_{\text{sr}}$  – średnia stawka 1m<sup>2</sup> czynszu grupy nieruchomości reprezentatywnych

$u_i$  – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość czynszu

$K$  – współczynnik korekcyjny  $K = 1,0$

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K = 20,93 \text{ zł/m}^2 \times 1,180 \times 1,0 = 24,70 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto do dalszych obliczeń:

$$W_j = 25 \text{ zł/m}^2$$

Określenie rocznego dochodu brutto

powierzchnię zdolną do generowania dochodu, przyjmuje się przy założeniu że lokal zostanie wynajęty dla kilku podmiotów z wyłączeniem sanitariatów i komunikacji.

stąd

powierzchnia zdolna do generowania dochodu – 771,11m<sup>2</sup> (912,78m<sup>2</sup>- 114,32m<sup>2</sup>-14,17m<sup>2</sup>- 13,18m<sup>2</sup>)

$$\begin{aligned} \text{DOB} &= C_{1m^2} \times P_{u\dot{z}} \times 12 \text{ m-cy} \\ \text{DOB} &= 25 \text{ zł/m}^2 \times 771,11\text{m}^2 \times 12\text{m-cy} = 231.333,30 \text{ zł} \\ \text{DOB} &= \underline{231.333 \text{ zł}} \end{aligned}$$

Określenie kosztów operacyjnych

Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie. 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, odzworować 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.

roczna opłata za użytkowanie wieczyste grunty	4 700 zł
podatki od nieruchomości – lokal (22,35zł/m <sup>2</sup> )	20 401 zł
podatki od nieruchomości – grunt (0,89zł/m <sup>2</sup> )	927 zł
koszty zarządzania (1,5zł/m <sup>2</sup> /m-c)	16 430 zł
ubezpieczenie i konserwacja – 1,5% przychodu	3 470 zł
<b>razem koszty</b>	<b>45 928 zł</b>
straty na windykacji i wynajmie – 8,5% przychodu	19 663 zł

Razem koszty operacyjne właściciela i straty na wynajmie

$$\mathbf{K = 45.928\text{zł} + 19.663 \text{ zł} = \underline{65.591 \text{ zł}}}$$

Określenie dochodu netto

$$\begin{aligned} \text{DON} &= \text{DOB} - \text{K} \\ \text{DON} &= 231.333 \text{ zł} - 65.591 \text{ zł} = \mathbf{165.742 \text{ zł}} \end{aligned}$$

Określenie stopy kapitalizacji – r

Dla obliczenia wartości nieruchomości w podejściu dochodowym konieczne jest oszacowanie stopy kapitalizacji. W niniejszym operacie obliczono je na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości.

Istnieją 3 sposoby wyznaczania wielkości stopy kapitalizacji :

- pierwszy – jest to oczekiwana stopa zwrotu wymagana przez zachodnich inwestorów na rynku polskim, jej wyznaczenie możliwe i dostępne jest dla dużych firm deweloperskich, które

zbierają te dane bezpośrednio od zachodnich inwestorów, dla rzeczoznawcy jest ona praktycznie niedostępna,

- drugi – stopa zwrotu jest wyznaczana z rynku jako relacja rocznego dochodu operacyjnego netto do ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości w przybliżonych lokalizacjach bezpośrednio z obrotu rynkowego, jest to utrudnione bądź ze względu na brak takich transakcji, bądź nieznane są okoliczności ich zawarcia, dla zweryfikowania dochodowości nieruchomości już sprzedanych potrzebna jest wizja lokalna – niezbędne jest określenie stanu obiektów, ich powierzchni użytkowych i wielkości możliwych do uzyskania stawek czynszu – jest to niemożliwe ze względu na brak zgody prywatnego właściciela,
- trzeci – odzwierciedla sposób rozumowania typowego inwestora, który kalkuluje wielkość stopy zwrotu wymaganą przez niego przy inwestycji w daną nieruchomość.

Do wyznaczenia stopy kapitalizacji posłużono się trzecim sposobem wyznaczania stopy kapitalizacji.

**W analizie posłużono się wartością realną a nie nominalną, bowiem przy sporządzaniu wyceny w oparciu o poziom stałych dochodów konieczne jest przeliczenie stopy nominalnej do poziomu stopy realnej, czyli stopy skorygowanej o poziom inflacji.**

Rozumiana w sposób opisany wyżej stopa kapitalizacji **R** jest sumą trzech elementów :

- wielkości bazowej  $r_r$  ; wyrażającą stopę realną czyli wyciszczoną ze zniekształceń inflacji, określoną na podstawie oprocentowania długoterminowych lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa oraz przewidywanej stopy inflacji,
- dotatku ryzyka inwestowania tzw. rynkowego  $r_f$  charakterystycznego dla danego sektora rynku nieruchomości i wyrażającego :
  - stopień niepewności inwestycji w dany segment rynku uwzględniający płynność rynku,
  - ryzyko związane z zarządzaniem i zmiennością wartości nieruchomości na rynku, wartość wskaźnika przyjmuje się w wysokości :
    - 1 - 4 % dla segmentu rynku nieruchomości komercyjnych (biurowce, centra handlowe, obiekty handlowo - usługowe),
    - od 4 % dla segmentu rynku nieruchomości przemysłowych,
- dotatku ryzyka indywidualnego tzw. operacyjnego  $r_o$  uwzględniającego :
  - lokalizację,
  - warunki funkcjonowania,
  - strukturę nieruchomości,
  - prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu,

wartość wskaźnika przyjmuje się w wysokości :

  - 1 – 2 % dla nieruchomości dobrych,
  - 3 – 4 % dla nieruchomości średnich,
  - od 5 % i wyżej dla nieruchomości słabych, poniżej przeciętnej.

$$R = r_r + r_f + r_o$$

$$r_r = (r_n - i)/(1+i)$$

gdzie:

$r_r$  – stopa realna,  
 $r_n$  – stopa nominalna,  
 $i$  – wskaźnik inflacji,

#### **Określenie stopy kapitalizacji netto:**

- dla potrzeb niniejszej analizy do dalszych obliczeń przyjęto średnią rentowność z obligacji dziesięcioletnich w wysokości 3,197%, i obligacji pięcioletnich w wysokości 2,393% tj. stopa nominalna –  $r_n = 2,795\%$ , dane z serwisu ekonomicznego Inwest info.pl
- inflację w 2018 przyjęto w wysokości 2,0%.
- wielkość bazowa (stopa realna)  $r_r$

$$r_r = (r_n - i)/(1+i)$$

$$r_r = (0,02795 - 0,020) / (1+0,020) = 0,0078 = 0,78\%$$

- dodatek ryzyka inwestowania tzw. rynkowego  $r_f - 4\%$ ,
- dodatek ryzyka indywidualnego tzw. operacyjnego  $r_o - 4,0\%$ .

**stopa kapitalizacji** wynosi:

$$0,78\% + 4\% + 4\% = 8,78\%$$

przyjęto

$$r = 9\%$$

Stopę kapitalizacji określono dla potrzeb niniejszego operatu w wysokości **9%**, a współczynnik kapitalizacji – **11,11**

Tak ustalona stopa kapitalizacji odpowiada współczynnikowi kapitalizacji odpowiednio  $W = 11,11$ . W ujęciu ekonomicznym taki współczynnik kapitalizacji oznacza odpowiednio 11,11 letni okres zwrotu zainwestowanego kapitału. Dla konkretnej lokalizacji szczegółowej obiektu będącego przedmiotem wyceny taki horyzont czasowy wydaje się być okresem optymalnym.

### WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

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

gdzie:

- $W_R$  – wartość nieruchomości w podejściu dochodowym,
- DON – dochód operacyjny netto ,
- $r$  – stopa kapitalizacji,

$$W_R = \frac{165.742 \text{ zł}}{9\%} = 1.841.578 \text{ zł}$$

przyjęto :

### WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW NR GW1G/00084902/9

$$\underline{W_R = 1.842.000 \text{ zł}}$$

## 9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni ) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości



będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

**- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;**

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{2}{3}$  dla drugiej licytacji,
- dla nieruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{1}{2}$  dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla nieruchomości: do 1/2.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej  $\frac{3}{4}$  kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

**Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.**

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej  
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,70$$

gdzie :

$W_{LU}$  – wartość likwidacyjna

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078476/8

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna ( $W_{LU}$ ) nieruchomości objętej KW GW1G/00078476/8**

**wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.**

$$W_{LU} = 1.842.000 \text{ zł} \times 0,70 = 1.289.400 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

**$W_L = 1.289.000 \text{ zł}$**

**10. UWAGI KOŃCOWE.**

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078476/8**

**wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.**

**$W_R = 1.842.000 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna ( $W_L$ ) nieruchomości objętej KW GW1G/00078476/8**

**wg stanu rynku na dzień 02.03.2019r.**

**$W_L = 1.289.000 \text{ zł}$**

**Uzasadnienie:**

Określona wyżej kwota **1.289.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 02.03.2019r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu dochodowym metodą zysków techniką kapitalizacji prostej. Określona w wycenie wartość likwidacyjna 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu **1.412zł/m<sup>2</sup>** nie wydaje się być wartością zawyżoną.

Brak dostatecznej ilości transakcji rynkowych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny uniemożliwił autorowi operatu zastosowania podejścia porównawczego. Stawka czynszu będąca podstawą określenia wartości rynkowej nieruchomości (**25zł/m<sup>2</sup>**) zawiera się w przedziale notowanych na rynku stawek czynszu najmu za lokale biurowe.

**KLAUZULE**

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących ewentualnie na nieruchomości,
- z niniejszego opracowania sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego, który załączono do wyceny (str. 2-4).
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,

- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00078476/8, przeprowadzonego 02.03.2019r.
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j.Dz. U. 2016r., poz. 922, z 2018r. poz. 138, 723).

Sporządził :

Gorzów Wlkp., 04 marca 2019r.

**Dokumentacja fotograficzna**  
02.03.2019r.



## Dokumentacja fotograficzna

02.03.2019r.



## informacja o działce i budynku

Województwo : LUBUSKIE Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI Jednostka ewidencyjna : 086101_1 M. GORZÓW WIELKOPOLSKI Obręb : 0005 ŚRÓDMIEŚCIE					
<b>INFORMACJA O DZIAŁCE</b> z dnia: 02-03-2019					
Jednostka rejestrowa : G.850					
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
28 Id działki : 086101_1.0005.28		UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 51 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek Bi	Pow. 0,2084	0,2084
<b>Informacja o budynkach:</b>					
Numer ewidencyjny: 28;1 Identyfikator bud.: 086101_1.0005.28.1_BUD Jednostrza rejestrowa: B.496 Dokumenty:			Adres: UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 51 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI		
Rodzaj według KŚT: Budynki biurowe Główna funkcja bud.: Siedziba firmy lub firm Inne funkcje bud.:			Liczba kondygnacji n/p: 2 / 0 Materiał: Mur Wartość: 0		
Rok zakończenia budowy: Stan pewności roku: Wiek zakończenia budowy: Rejest zabytków:			Rok zakończenia przebudowy: Stan pewności roku: Wiek zakończenia przebudowy: Zakres przebudowy:		
Status budynku: Wybudowany Klasa wg PKOB: Budynki biurowe Stan użytkowania bud.: Budynek oddany do użytkowania w całości Data oddania do użyt.:			Liczba wyodrębnionych lokali: 4 Powierzchnia wyodrębnionych lok.: 1825,50 Liczba ujawnionych samodzielnych lok.: 0 Powierzchnia ujawnionych sam. lok.: 0,00		
Powierzchnia zabudowy: 970 Pow. użytkowa (stare rozp.): 1826,00 Pow. użytkowa z obmiarów: 0,00 Pow. użytkowa z projektu: 1826,00 Pow. użytkowa pom. przyn.: 0,00			Łączna liczba izb: Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		

### Mapki z lokalizacją nieruchomości

