

LDm 12/14.0423

- 1 -



"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem magazynowo-produkcyjnym, stanowiącej działkę o nr ewid. 379/2 znajdującej się w obrębie 0008 Głuchów, w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze RA1G/00058093/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

1 590 520 zł

słownie: jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia złotych.

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

1 192 890 zł

słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt złotych.



Pruszków, 03-04-2023 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.4. STAN OTOCZENIA.....	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	10
7. SPOSÓB WYCENY	11
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	11
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	12
8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE.....	12
8.2. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWYCH	12
9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	14
9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE	14
9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)	15
9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o).....	16
9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{on}).....	16
9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ	18
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NANIESIENIA W POSTACI BUDYNKU PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO9.6. OSZACOWANIE NAKŁADÓW NA REMONT.....	19

11. OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO	28
12. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.....	29
13. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	30
14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.	33
ZAŁĄCZNIKI.....	33

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości: Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem magazynowo-produkcyjnym, stanowiącej działkę o nr ewid. 379/2 znajdującą się w obrębie 0008 Głuchów, w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze RA1G/00058093/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Nieruchomość: Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej; Budynek: Metoda odtworzeniowa. Grunt: Metoda pozostałościowa.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 1 590 520 zł Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 1 192 890 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	03-04-2023 r.

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jacek Ciepła
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-76 REGON 011551740
tel. 608 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem magazynowo-produkcyjnym, stanowiącej działkę o nr ewid. 379/2 znajdującej się w obrębie 0008 Głuchów, w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze RA1G/00058093/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu o ogłoszenie upadłości.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy tymczasowym nadzorcą sądowym BONIN Sp. z o. o. Sp. k., a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej KW nr PO1P/00337162/8.
- Dane z ewidencji nieruchomości Starostwa Powiatowego w Grójcu.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec (Uchwała Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 roku).
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU

SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 04-03-2023 r. |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 04-03-2023 r. |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 04-03-2023 r. |
| 4.4. Data oględzin nieruchomości: | 09-03-2023 r. |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze RA1G/00058093/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – O oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Głuchów w gminie Grójec (obszar wiejski) i obejmuje działkę ewid. nr 379/2 o powierzchni 0,8300 ha.

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

1. Na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości Głuchów, oznaczonej jako działka nr 379/2, nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntową przejazdu i przechodu przez położoną w miejscowości Głuchów działkę nr 380/12 objętą księgą wieczystą RA1G/00001353/0, o powierzchni 0,8200 ha pasem gruntu o szerokości 4 m (cztery metry) bezpośrednio przy wschodniej granicy działki 380/12.

Dział II – własność.

Właściciel nieruchomości: BONIN Sp. z o.o. Sp. k., udział w wysokości: 1/1.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Wzmianka o wszczęciu egzekucji w sprawie Km 16/19 Komornika Sądowego A. Ciepieniaka z wniosku wierzyciela Andrzeja Klewińskiego przeciwko dłużnikowi BONIN Sp. z o.o Sp. k. w Warszawie.

Dział IV – hipoteka.

1. Hipoteka umowna w wysokości: 800 000,00 zł; wierzyciel hipoteczny: Andrzej Włodzimierz Klewiński.

5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: mazowieckie

Powiat: grójecki

Jednostka ewid.: 140605_5 Grójec - obszar wiejski

Obręb: 0008 Głuchów

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol i opis użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	379/2	Skrajna	Ba - tereny przemysłowe W-RV - tereny pod rowami	0,8158 0,0142	0,8300	I CO 683/15 KW RA1G/00058093/3

Budynki

Lp.	Nr ewid. bud.	Nr działki	Adres budynku	Rok budowy	Funkcja budynku	Pow. zab. [m ²]	Liczba kondyng	Materiał
1.	379/2;1	379/2	Skrajna	1989	Budynki przemysłowe	3402,0	1/0	mur

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Głuchów w gminie Grójec - tereny wiejskie.

Działka nr 379/2 jednym z dłuższych boków przylega do wewnętrznej drogi o nawierzchni bitumicznej oznaczonej jako działka nr 381/1, która w ewidencji gruntów nie stanowi użytku „droga i która łączy się z drogą lokalną - ulica Rzeczna, też o nawierzchni bitumicznej oznaczonej jako działka nr 370/2 - użytek „dr”. Działka nr 379/2 posiada dostęp do drogi publicznej ulicy Rzecznej na zasadzie służebności gruntowej poprzez działkę nr 380/12 ujawnionej w dziale I księgi wieczystej. Działka z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej w postaci: wodociągu i energii elektrycznej.

Sąsiedztwo to budynki byłych zakładów żelatyny. W otoczeniu po drugiej stronie ulicy Rzecznej w odległości około 120 metrów znajduje się zbiornik wodny Głuchowski Staw, w odległości około 260 metrów przepływa rzeka Jeziorka. W odległości około 600 metrów przebiega trasa drogi ekspresowej S7. Przy ulicy Rzecznej w odległości około 200 metrów znajduje się luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z elementami gospodarczymi.

Działka nr 379/2 o powierzchni 0,8300 ha w kształcie zbliżonym do prostokąta o długości boku przy asfaltowej wewnętrznej drogi około 132 metrów i równoległego boku około 112 metrów, głębokości około 68 metrów. Teren działki płaski, w części komunikacyjnej utwardzony betonem. Działka nie jest ogrodzona.

Działka jest zabudowana murowanym budynkiem przemysłowym o częściowo dwóch kondygnacjach nadziemnych - halą produkcyjną z częścią biurowo-socjalną o powierzchni użytkowej 3653,72 m².

Obiekt w części hali produkcyjnej posiada jedną kondygnację nadziemną a w części biurowo-socjalnej posiada dwie kondygnacje nadziemne. W szczycie hali od strony południowej wrota stalowe zniszczone, stolarka okienna w części parterowej częściowo PCV, posadzka betonowa, ściany tynkowane, w jednym z pomieszczeń stare płytki glazura, więźba: dachowa z elementów żelbetowych strunobetonowych, stropodach z płyt panwiowych, orynnowanie; niekompletne, zacieki wody i odpadający tynk. Od strony zachodniej jest stolarka okienna PCV.

Liczne zacieki, ubytki tynku, oszklenia. Orynnowanie z blachy skorodowane z ubytkami. Od strony południowej jest zadaszenie. Przy głównym wejściu w części biurowej są schody stalowe kręcone na wyższą kondygnację.

Obiekt wyposażony w instalację elektryczną i kanalizacyjną.

5.4. STAN OTOCZENIA

Gmina Grójec położona jest w centralnej Polsce, w województwie mazowieckim, na pograniczu Wysoczyzny Rawskiej i Równiny Warszawskiej, w odległości 45 km od Warszawy. Zajmuje powierzchnię 120,64 km². Grójec ma status miasta powiatowego w skład którego wchodzi 10 gmin.

W mieście swoją siedzibę mają następujące instytucje: Starostwo Powiatowe, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Sąd Rejonowy, Prokuratura, Urząd Skarbowy, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Straży Pożarnej, Powiatowe Centrum Medyczne.

Na terenie miasta i gminy Grójec funkcjonują następujące placówki oświatowe: 2 przedszkola publiczne, przedszkole niepubliczne i 3 prywatne, 6 szkół podstawowych, gimnazjum, 5 szkół ponadgimnazjalnych, Zespół Szkół Specjalnych im. Ks. Jana Twardowskiego.

Gmina Grójec sąsiaduje z gminami: Belsk Duży, Chynów, Jasieniec, Pniewy, Prażmów, Tarczyn.

Miejscowość Głuchów zamieszkuje około 520 osób. Miejscowość oddalona jest od Grójca - siedziby gminy i powiatu o około 4 km.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, nie był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 11 czerwca 2019 roku Burmistrz Gminy i Miasta Grójec wydał zaświadczenie znak GP.6727.2.59.2019.ID, w którym oświadcza, że działka nr 379/2 położona w miejscowości Głuchów, gmina Grójec znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec” uchwalonym Uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 roku, działka znajduje się w strefie „D” obejmującej obszar 6 sołectw lub ich części, tereny położone po obu stronach rzeki Jeziorki, na których dominują łąki, stawy rybackie, lasy ochronne, wodochronne z rezerwatem „Łęgacz nad Jeziorka” oraz obszary pól uprawnych i fragmentów sadów.

Zgodnie z rysunkiem Studium działka nr 379/2 znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości zastała określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnego do szacowanej – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością komercyjną obejmującą grunt z halą produkcyjno-magazynową. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni produkcyjno-magazynowych na obszarze powiatu grójeckiego oraz powiatów sąsiadujących. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

8.2. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWYCH

Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu powierzchni produkcyjno-magazynowych wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkadziesiąt ofert najmu na podobne powierzchnie. Po przeanalizowaniu ofert odrzucono oferty odbiegające skrajnie cenowo oraz oferty najmu lokali w istotny sposób różniące się od standardu lokalu wycenianego. Dane o ofertach najmu powierzchni usługowo-handlowych przyjęte do analizy przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 8.2.1).

Tabela 8.2.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni produkcyjno-magazynowych przyjęte do analizy

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [m²]	Czynsz za m-c [zł]	Czynsz za m-c [zł/1 m²]
1	Szczęsna	763,00	10 000,00	13,11
2	Uleniec	430,00	7 500,00	17,44
3	Chudowola	2 390,00	29 000,00	12,13
4	Oczesady	2 700,00	50 000,00	18,52
5	Lisówek	350,00	6 150,00	17,57
6	Chyliczki	1 450,00	28 900,00	19,93
7	Tarczyn	180,00	5 500,00	30,56
8	Zgorzała	1 000,00	40 000,00	40,00
9	Jante	420,00	8 400,00	20,00
10	Jante	210,00	4 200,00	20,00

11	Jante	5 983,00	79 500,00	13,29
		średnia		20,23
		min		12,13
		max		40,00

9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 70% ($K_p = 0,80$);
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna;
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez najbliższe lata.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r_b – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

p_r – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

r_i – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 7,25%. Roczna stopa inflacji marcu 2023 r. wynosiła 17,20%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

Wyszczególnienie	%
r_n	7,25%
r_i	16,20%
r_b	-7,70%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne (r_z) kształtuje się na poziomie ok. 16,00%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = -7,70\% + 16,00\% = 8,30\%$$

9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)

Poziom rocznych wydatków operacyjnych W_o określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ($W_o/Edb \cdot 100\%$) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 59,53% Edb.

Określenie W_o dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m ² , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m ²	kwota zł
podatek od nieruchomości - grunt	8 300,00	1,09	9 047,00
podatek od nieruchomości - budynek	3 653,72	27,32	99 819,63
zarząd (7% EDB)		7,00%	43 465,02
dozór i konserwacje (30% EDB)		30,00%	186 278,66
ubezpieczenie (5%)		5,00%	31 046,44
			369 656,75

9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{ON})

Potencjalny roczny dochód brutto (P_{db}) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot I2 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto (E_{db}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

Roczny dochód operacyjny netto (D_{on}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto;

E_{db} - efektywny roczny dochód brutto;

W_o – roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m², %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) produkcyjno-magazynowa	3 653,72
S: Stawka czynszu (za 1 m ²)	
a) produkcyjno-magazynowa	20,23
Liczba miesięcy w roku	12
Pdb: Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) produkcyjno-magazynowa	887 041,23
K_p : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	70,00%
Edb: Efektywny dochód brutto razem (zł)	620 928,86
W_o : Wydatki operacyjne (zł)	369 656,75
Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)	251 272,11

9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 251\,272,11 \text{ zł} : 8,30\% \approx 3\,027\,375 \text{ zł}$$

słownie: trzy miliony dwadzieścia siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych.

**10. OSZACOWANIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NANIESIENIA W POSTACI
BUDYNKU PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO 9.6. OSZACOWANIE NAKŁADÓW
NA REMONT**

Z uwagi na niekształtną bryłę budynku oraz inne istotne charakterystyki, dla obiektu zostają zastosowane dwa opisy obiektów porównawczych, co implikuje uwzględnienie dwóch cen jednostkowych dla powierzchni użytkowej. Obiektami porównawczymi są obiekty o symbolach:

- BCOI.3.078,

- BCOI.3.089.

Opisy robót związanych z budową i wyposażeniem medialnym wraz z cenami jednostkowymi zamieszczam poniżej.

BCOI.3.078 Warsztat elektryczny

Powierzchnia użytkowa: 1 969,00 m²

Kubatura: 14 296,00 m³

Hala główna 3-kondygnacyjna 18,0 x 48,0 m, H = 10,0 m, nawa boczna usługowa 8,0 x 48,0 m, H = 4,85 m, część gospodarcza 7,50 x 26,0 m.

Roboty budowlane:

Ławy i ściany fundamentowe - betonowe.

Stopy fundamentowe - żelbetowe monolityczne.

Szkielet - żelbetowy prefabrykowany.

Ściany zewnętrzne - płyty żelbetowe prefabrykowane i z betonu komórkowego grub. 37 cm.

Ściany wewnętrzne z betonu komórkowego 24 cm.

Ścianki działowe - cegła pełna, siatka stalowa.

Stropy - elementy żelbetowe prefabrykowane i monolityczne.

Belki podsuwnicowe żelbetowe, pomosty stalowe.

Dach - elementy żelbetowe korytkowe.

Pokrycie dachu 3 x papa na lepiku, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Okna - stalowe, drzwi - drewniane, bramy - stalowe.

Podłogi - betonowe, lastriko, terakota, PCV.

Tynki wewnętrzne kat. 3 i płytki glazurowane.

Malowanie - farby wapienne, olejne, emulsyjne.

Elewacja - spoinowanie, malowanie 2 x farba emulsyjna.

Roboty sanitarne:

Instalacje wod.-kan., c.w., co. wentylacja mechaniczna, sprężone powietrze

Roboty elektryczne: Instalacja oświetleniowa, siłowa, teletechniczna, odgromowa.

Elementy robót

Roboty budowlane	m ²	1 941,25
Roboty sanitarne	m ²	368,22
Roboty elektryczne	m ²	199,56
Roboty budowlane	m ³	253,63
Roboty sanitarne	m ³	48,09
Roboty elektryczne	m ³	26,11
Obiekt ogółem:	m ²	2 509,03
	m ³	5 327,84

BCOI.3.089 Magazyn części zamiennych

Powierzchnia użytkowa: 2 803,00 m²

Kubatura: 24 571,00 m³

Roboty budowlane:

Ławy i ściany fundamentowe - betonowe, belki podwalinowe żelbetowe prefabrykowane. Stopy fundamentowe - żelbetowe monolityczne.

Szkielet - żelbetowy prefabrykowane.

Ściany - płyty żelbetowe prefabrykowane, cegła kratówka, licowana cegłą wapienno-piaskową.

Stropy - żelbetowe prefabrykowane.

Dach - dźwigary kablo-betonowe, płyty żebrowe, ocieplenie styropianem, pokrycie papą.

Rampa wewnętrzna prefabrykowana.

Tory jezdne podsuwnicowe stalowe.

Ścianki działowe - cegła dziurawka.

Okna, drzwi, bramy - stalowe i drewniane.

Podłogi - betonowe, terakota, lastryko, PCV, kostka granitowa.

Tynki wewnętrzne - cementowo-wapienne kat. 3, płytki glazurowane.

Malowanie - farbami wapiennymi, klejowymi, emulsyjnymi.

Elewacje - spoinowanie, tynki cementowo-wapienne.

Roboty sanitarne: Instalacje wod.-kan., cw., wentylacja mechaniczna, c o.

Roboty elektryczne: Instalacje oświetleniowe, odgromowe, siłowe i teletechniczne.

Elementy robót		
Roboty budowlane	m ²	1 565,63
Roboty sanitarne	m ²	169,78
Roboty elektryczne	m ²	84,33
Roboty budowlane	m ³	174,42
Roboty sanitarne	m ³	19,01
Roboty elektryczne	m ³	9,31
Obiekt ogółem:	m ²	1 819,73
	m ³	202,74

Z uwagi na powyższe, zasadnym staje się uśrednienie cen jednostkowych w wyniku czego otrzymuje się, jak się może wydawać, obiektywną wartość uwzględniającą opisane wcześniej okoliczności o podłożu architektonicznym.

Należy uwzględnić również fakt, iż w chwili oględzin nie istniała zainstalowana część medialna i parametry zarysowane w zestawieniach odnosić można do elementów robót budowlanych.

Zatem wartość średnia uwzględniająca powyżej opisaną okoliczność wynosi:

$$W_{\text{śr}} = (1\,941,25 \text{ zł/m}^2 + 1\,565,63 \text{ zł/m}^2) : 2 = 1\,753,44 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa odnosi się do powierzchni użytkowej obiektu, która w naszym przypadku wynosi 3 653,72 m². Zatem wartość obiektu w stanie nowym wynosi:

$$W_{\text{OB}} = 1\,753,44 \text{ zł/m}^2 \cdot 3\,653,72 \text{ m}^2 = 6\,406\,578,78 \text{ zł}$$

Realizacja inwestycji wymaga podjęcia szeregu czynności związanych z budownictwem w zakresie:

- prac wstępnych (studia i analizy przedinwestycyjne),
- nadzoru autorskiego,
- nadzoru inwestorskiego,
- innych czynności,

wyspecyfikowanych w kolejnej tablicy.

Wskaźniki dla usług związanych z budownictwem

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik %
1	Prace wstępne - studia i analizy przed inwestycyjne, dokumentacja geotechniczna, operat wodno-prawny, ocena oddziaływania na środowisko, ocena akustyczna i inne	0,5-1,0% kosztów robót budowlanych
2	Nadzór autorski - jest określany w wysokości 15% kosztu dokumentacji projektowej	1,5-3,5% kosztów robót budowlanych
3	Nadzór inwestorski:	
3.1	Inwestycje małe lub średnie mające na celu realizację inwestycji budowlanych o małym lub średnim stopniu trudności dotyczące realizacji obiektów o prostych lub złożonych wymaganiach funkcjonalnych, instalacyjnych i technologicznych, obiektów o powtarzalnych rozwiązaniach konstrukcyjnych	0,8-2,5% kosztów robót budowlanych
3.2	Inwestycje duże i skomplikowane mające na celu realizację obiektów o bardzo złożonych wymaganiach funkcjonalnych, instalacyjnych i technologicznych, wymagających szczególnych rozwiązań inżynierskich.	2,0-4,5% kosztów robót budowlanych
4	Inwestor zastępczy - prace przed rozpoczęciem robót budowlanych, nadzór inwestorski, odbiory robót, odbiór ostateczny, przekazywanie obiektu inwestorowi, rozliczenie inwestycji i inne	3,5-7,0% kosztów robót budowlanych
5	Inżynier kontraktu (wg wymagań FIDIC)	3,5-5,0% kosztów robót budowlanych
6	Opracowanie kosztorysu inwestorskiego (na podstawie istniejącego przedmiaru robót)	2,5 - 6,0% kosztu dokumentacji projektowej
7	Opracowanie kosztorysu ofertowego (na podstawie istniejącego przedmiaru robót)	3,0-15,0% kosztu dokumentacji projektowej
8	Opracowanie przedmiaru robót jako odrębne zlecenie) na podstawie projektu budowlanego, projektu wykonawczego i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.	5,0-10,0% kosztu dokumentacji projektowej
9	Opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót (jako odrębne zlecenie)	10,0-18,0% kosztu dokumentacji projektowej

Stosując zasadę ostrożnej wyceny szacunek procentowy wskaźnika ustalają na minimalnym poziomie tj. 4,5%.

Przy realizacji inwestycji znaczenie ma miejsce jej realizacji, gdyż koszty robocizny, pracy sprzętu, zaopatrzenia, i transportu, q znacznej mierze zależą od lokalizacji inwestycji.

Inwestycja była realizowana na terenie województwa mazowieckiego na terenie wiejskim. Z tego względu przyjęto mnożnik przeliczeniowy dla regionu kraju na poziomie 0,98.

Mnożniki przeliczeniowe wartości dla regionu kraju

Lp.	Regiony kraju (wg podziału na województwa)	Orientacyjne mnożniki przeliczeniowe
1	dolnośląskie (DS.)	0,99-1,19
2	kujawsko pomorskie (KP)	0,93-1,05
3	lubelskie (LU)	0,92-1,00
4	lubuskie (LB)	0,91-0,99
5	łódzkie (LD)	0,98-1,08
6	małopolskie (MP)	0,99-1,28
7	mazowieckie (MZ)	0,98-1,38
8	opolskie (OP)	0,96-1,05
9	podkarpackie (PK)	0,91-0,98
10	podlaskie (PL)	0,89-0,99
11	pomorskie (PM)	0,98-1,18
12	świętokrzyskie (SK)	0,89-0,99
13	śląskie (SL)	0,98-1,18
14	warmińsko-mazurskie (WM)	0,89-1,00
15	wielkopolskie (WP)	0,98-1,28
16	zachodniopomorskie (ZP)	0,97-1,06

Inwestycja realizowana była w okresie ok. 1989 roku. Z tego powodu na dzień wyceny wykazuje się pewien stopień zużycia fizycznego jak chodzi o konstrukcję szkieletową budynku, jego istotne elementy np. pokrycie dachu, odprowadzenie wód opadowych czy też elementy zużyte ze względu na niezabezpieczenie przed wpływem czynników atmosferycznych. Nieszczelny dach sprawił to, iż posadzka jest częściowo zdewastowana, a częściowo w złym stanie technicznym. Nieznany jest stan techniczny przyłączy zewnętrznych.

Istotnym w tym przypadku staje się określenie trwałości obiektów, w naszym przypadku produkcyjnych, magazynowych i przemysłowych.

Na podstawie poniższej tabeli, biorąc możliwe potencjalne przeznaczenie budynku ustala się okres trwałości na 100 lat. Dotyczy to konstrukcji szkieletowej żelbetowej.

Przykładowe okresy trwałości obiektów produkcyjnych, magazynowych, handlowych

LP.	Przeznaczenie budynku	Rodzaj konstrukcji	Przewidywany okres trwałości (w latach)
1.	Hale przemysłowe	szkieletowa lub murowana z dachem: - żelbetowym - stalowym - drewnianym	100-120 80-100 50-70

2.	Budynki produkcyjne	- murowana - szkieletowa żelbetowa - szkieletowa stalowa	80-100 100-120 80-100
3.	Budynki magazynowe	- szkieletowa żelbetowa lub stalowa ze stropami ogniotrwałymi - murowana gr. do 1 c ze stropami drewnianymi - jw. lecz ze stropami ognioodpornymi - murowana gr. powyżej 1 c ze stropami drewnianymi - jw. lecz ze stropami ognioodpornymi - szkielet drewniany	120-150 60-80 80-100 80-100 90-120 30-40
4.	Centra handlowe	- murowana - szkieletowa żelbetowa lub stalowa	100-120 120-150
5.	Budynki sklepowe	- murowana ze stropami drewnianymi - jw. lecz ze stropami ogniotrwałymi - murowana z bloków lub pustaków ze stropami drewnianymi - jw. lecz ze stropami ogniotrwałymi	80-100 100-120 60-80 80-100
6.	Budynki kotłowni	- murowana - szkieletowa żelbetowa - szkieletowa stalowa	50-70 80-100 50-70
7.	Baraki mieszkalne	- drewniana	15-20
8.	Szklarnie	- szkieletowa stalowa	50-70
9.	Portiernie, itp,	- drewniana - murowana gr. do 1 c - murowana gr. powyżej 1 c - murowana z bloków lub pustaków - szkieletowa żelbetowa	30-40 80-100 90-120 80-100 110- 130

Z uwagi jednak , iż budynek od czasu budowy nie był zabezpieczony, przyjmuje się, iż nie można tu bez zastrzeżeń przyjąć kryterium dla obiektów użytkowanych, ogrzewanych, serwisowanych, podlegającym naprawom ciągłym itp. Z tego powodu okres życia budynku koryguje się do 80 lat.

Stopień zużycia obiektu budowlanego w zakresie konstrukcyjnym o znanej technologii wykonania wyznaczyć można na podstawie danych z poniższej tablicy. W tablicy tej określony zostaje stopień zużycia obiektu budowlanego w latach w zależności od jego wieku.

Jak wynika z powyższej tablicy, biorąc pod uwagę wiek budynku w latach oraz trwałość budynku w latach, określa się stopień zużycia budynku w procentach na 37% (wiek budynku 35 lat, trwałość 80 lat).

Przy metodzie szczegółowej należy uwzględnić procentową wartość poszczególnych elementów robót hali przemysłowej o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej, w stosunku do wartości całego obiektu. Przypisując im poszczególny stopień zużycia otrzymuje się całkowity stopień zużycia budynku na daną chwilę.

Określenie procentowej wartości poszczególnych elementów robót hali przemysłowej o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej w stosunku do wartości całego obiektu

Wyszczególnienie	*	**	***
Stan zerowy	3	30	0,90
Roboty ziemne, fundamenty, izolacje			
Stan surowy	50	37	18,50
- konstrukcja żelbetowa			
- montaż wieżby dachowej			
- podłóża i posadzki			
- obudowa ścian			
- bramy stalowe			
- obudowa dachu			
Stan wykończeniowy wewnętrzny	3	100	3,00
- tynki i oblicowania			
- malowanie tynków			
Stan wykończeniowy zewnętrzny	1	100	1,00
- elewacje			
Instalacje elektryczne	5	100	5,00
Wentylacja mechaniczna i ogrzewanie	1	100	1,00
Instalacje sanitarne	3	100	3,00
Razem	100		56,20

* - procentowy udział wartości w całości

** - procent zniszczenia elementu

***- udział zniszczenia w wartości całości

Parametry do wyliczenia bieżącej wartości budynku stanowiącego naniesienie na przedmiotowej działce:

1. skorygowana wartość jednostkowa obiektu

$$1\,753,44 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,045 \cdot 0,98 = 1\,795,70 \text{ zł/m}^2$$

2. Powierzchnia użytkowa obiektu:

3 653,72 m²

3. Stopień zużycia obiektu:

56,2%

Bieżąca wartość obiektu kubaturowego wynosi:

$$W_N = 3\,653,72 \text{ m}^2 \cdot 1\,795,70 \text{ zł/m}^2 \cdot (1,000 - 0,562) = 2\,873\,711,40 \text{ zł}$$

2 873 711 zł

słownie: dwa miliony osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset jedenaście złotych.

11. OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

Wartość rynkową gruntu niezabudowanego obliczono metodą pozostałościową, wyliczając różnicę pomiędzy wartością dochodową całej nieruchomości a wartością odtworzeniową naniesienia w postaci hali.

Zatem, wartość gruntu niezabudowanego wynosi:

$$WG = 3\,027\,375 \text{ zł} - 2\,873\,711 \text{ zł} =$$

153 664 zł

słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset czterdzieści cztery złote.

12. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dokonuje się przy następujących założeniach:

- 1) Z uwagi na brak na lokalnym rynku transakcji gruntami niezabudowanymi podobnymi do nieruchomości wycenianej (pod zabudowę produkcyjno-magazynowymi), do wyliczenia wartości gruntu niezabudowanego przyjęto metodę pozostałościową tj. wyliczoną jako różnicę pomiędzy wartością dochodową a wartością odtworzeniową naniesienia.
- 2) Wyliczona wartość dochodowa nieruchomości na poziomie 3 027 375 zł odnosi się do nieruchomości w stanie technicznym dobrym, umożliwiającym czerpanie pożytków z nieruchomości w chwili obecnej. Biorąc pod uwagę obecny stan techniczny nieruchomości, wartość dochodowa nieruchomości jest czysto hipotetyczna i została obliczona do wykorzystania wartości gruntu niezabudowanego metodą pozostałościową.
- 3) Z uwagi na to, iż budynek wybudowany jest w technologii obecnie nie stosowanej, a jego gabaryty wskazują na znaczne przekubaturowanie, przy sprzedaży należy uwzględnić zużycie funkcjonalne (utrata nowoczesności), które mając na uwadze realia rynkowe określa się na 50%.

Zatem wartość rynkowa obiektu jako naniesienia na gruncie wynosi:

$$2\,873\,711,40 \text{ zł} \cdot 0,5 = 1\,436\,855,70 \text{ zł}$$

1 436 856 zł

słownie: jeden milion czterysta trzydzieści sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych.

Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego wynosi:

153 664 zł

słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset czterdzieści cztery złote.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$1\,436\,856 \text{ zł} + 153\,664 \text{ zł} =$$

1 590 520 zł

słownie: jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia złotych.

13. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

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

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- 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),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

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 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: 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.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą: $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,75.

Zatem:

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

1 590 520 zł · 0,80

1 192 890 zł

słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt złotych.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciołek
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZALĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Wypis z ewidencji gruntów.
- 4) Usytuowanie nieruchomości na mapach.
- 5) Dokumentacja fotograficzna.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepa
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

Załącznik 1



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe Technologie Logistyka Jarosław Ciepał

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013978

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/01/2023 - 27/01/2024

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 PLN

Lidia Machalska

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	RA1G/00058093/3
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRÓJEC
Data zapisania księgi wieczyste	2010-08-11
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	GRÓJEC, GŁUCHÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	BONIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

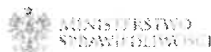
[PRZEGLĄDANIE ZUPELNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#) [WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
ZADZIAŁANIE - PRZEDSIĘWZIENIA



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.15.2.1, 13-12-2022

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 1
-----------------------------	----------	-------------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1
Numer działki	379/2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	GRÓJEC, GŁUCHÓW
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00001353 / , 0,8300 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,8300 HA	Nr podstawy wpisu 1
----------------------------	------------------	-------------------------------

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu ---
--	----------	---------------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 81, /00001353/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.//00003880/99/, 1999-09-08 00:00:00, 2000-01-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	11
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ	
Treść prawa	NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI GŁUCHÓW, OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 379/2, NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWĄ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ POŁOŻONĄ W MIEJSCOWOŚCI GŁUCHÓW DZIAŁKĘ NR 380/12 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ RA1G/00001353/0, O POWIERZCHNI 0,8200HA PASEM GRUNTU O SZEROKOŚCI 4M (CZTERY METRY) BEZPOŚREDNIO PRZY WSCHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI 380/12.	
Księga powiązana Lp. 1. (nieruchomość obciążona)	Numer księgi wieczystej	RA1G / 00001353 / 0
	Kolejny numer wpisu	4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 1865/2017, 2017-05-11, RAFAŁ NASIŁOWSKI, GRÓJEC; 222-224 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00004087/17/001, 2017-05-11 15:36:00, 2017-07-07-13.29.07.137320, NIE, 218-225 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	14
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	BONIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 365196210, 0000632496				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	POSTANOWIENIE O EGZEKUCJĘ ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH W PRZEDMIOCIE PRZYSĄDZENIA WŁASNOŚCI , I CO 683/15, 2017-01-04, SĄD REJONOWY W GRÓJCU I WYDZIAŁ CYWILNY, GRÓJEC; 249 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00004388/17/001, 2017-05-18 14:22:00, 2017-07-11-10.23.14.122152, NIE, 239-241 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	18
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 16/19 KOMORNIKA SĄDOWEGO A. CIEPIENIAKA Z WNIOSKU WIERZycIELA ANDRZEJA KLEWIŃSKIEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI BONIN SP. ZO.O SP. K W WARSZAWIE.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 16/19, 2019-03-06, KOMORNIK A. CIEPIENIAK; 279 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RA1G/00003360/19/001, 2019-03-06 11:21:00, 2019-04-29-13.24.07.980773, NIE, 275-287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / RA1G / 12393 / 22 / 1 - 2022-10-18, 11:42:30 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
2. **DZ. KW. / RA1G / 11567 / 22 / 1 - 2022-09-28, 13:56:35 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
3. **DZ. KW. / RA1G / 10781 / 22 / 1 - 2022-09-09, 10:46:50 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
4. **DZ. KW. / RA1G / 14849 / 21 / 3 - 2022-03-02, 11:08:03 - APELACJA**
5. **DZ. KW. / RA1G / 14849 / 21 / 2 - 2022-01-10, 13:09:35 - APELACJA**
6. **DZ. KW. / RA1G / 14849 / 21 / 1 - 2021-12-10, 13:49:50 - WPIS HIPOTEKI**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	800000,00 (OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 29 GRUDNIA 2016 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ANDRZEJ WŁODZIMIERZ KLEWIŃSKI, ANZELM, HELENA, 55021504994	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 49950/2017, 2017-05-18, AGNIESZKA KATARZYNA STEFAŃSKA, WARSZAWA; 242-248 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00004388/17/002, 2017-05-18 14:22:00, 2017-07-11-10.23.14.122152, NIE, 239-241 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)



Załącznik 3

**STAROSTWO POWIATOWE
W GRÓJCU
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : *OK.0621.1.846.2023*

Województwo : mazowieckie

Powiat : grójecki

Jednostka ewidencyjna : 140605_5 GRÓJEC - OBSZAR WIEJSKI

Obręb : 0008 GŁUCHÓW

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 16.03.2023

Jednostka rejestrowa : G.400

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Osoba prawna	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
379/2	2	SKRAJNA	tereny przemysłowe grunty pod rowami	Ba W-RV	0.8158 0.0142	0.8300	I CO 683/15 KW RA1G/ 00058093/3

Id działki: 140605_5.0008.379/2Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.8300 ha

Słownie : osiem tysięcy trzysta m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.03.2023

Sporządził : Magda Kazana

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO

16.03.2023 ...mgr inż. Renata J. Czerniak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
**Z-CANACZEFINIA WYDZIAŁU
GEODEZJI I KARTOGRAFII
KATASTRU I INŻYNIERSTWA**

Załącznik 4





Warszawska

Warszawska

Warszawska

Warszawska

Warszawska

Warszawska

Warszawska

Warszawska

Rzeczna

Rzeczna

Rzeczna

Rzeczna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Pólna

Główna

Kudlak, Wojciech: Gospodarstwo...

Warszawska

Porzeczkowa

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Auto Adam, Service

Malinowa

Malinowa

Malinowa

Malinowa

Malinowa

Malinowa

Malinowa

Malinowa

Jeżyn

K

Lekki STYL. Mat Mechanika. Autonaprawa...

Besat Adam Stefanski

Catering Dietetyczny

Gluchow

Gluchow

Gluchow

57

57

57

E77

E77

E77

57

57

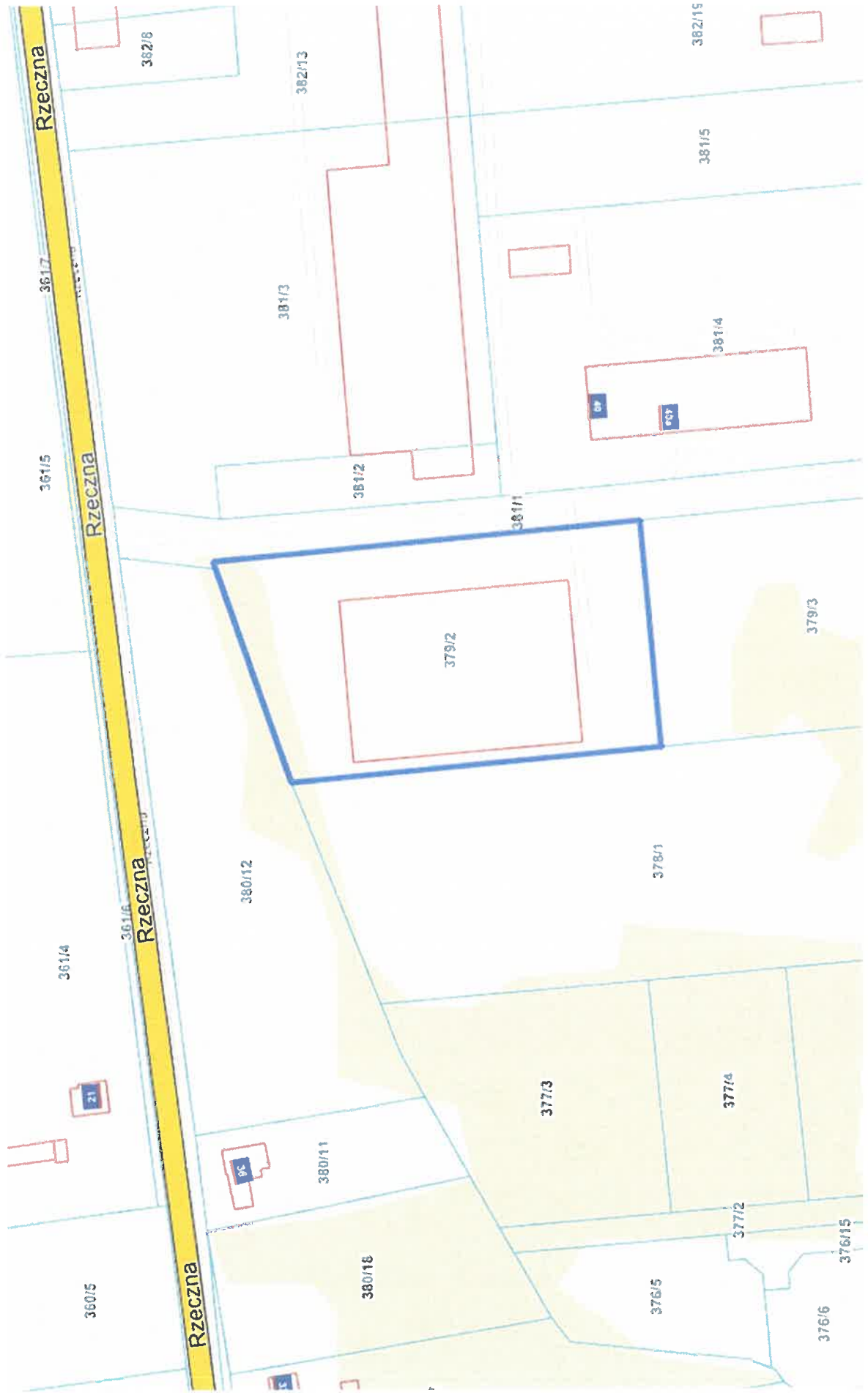
57

Mały Dworek

Mały Dworek

Mały Dworek

Mały Dworek





Załącznik 5











