



OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości obejmującej prawo własności obiektu użytkowego (piekarni) wraz z prawem użytkowania wieczystego działki nr 128 - objętych KW JG1K/00001692/3 w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50



Wartość rynkowa nieruchomości wynosi :

864000,00 złotych

Słownie złotych :

osiemset sześćdziesiąt cztery tysiące

Poziom cen - na dzień 5.04.2022r

Wycenę wykonał : *mgr inż. Janusz Cholawo*

Jelenia Góra, 5 kwietnia 2022r

Wyciąg z operatu szacunkowego :

- Krótki opis nieruchomości :

Działka nr 128 zabudowana jest budynkiem użytkowym byłej piekarni.

Forma władania :

własność obiektu oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu (na 99lat do 9.04.2086r)

Władający :

Tomasz Ochmański

Numer księgi wieczystej (KW) - JG1K/00001692/3

Powierzchnia. działki (m2) - 190

Łączna pow. użytk. obiektu [m2] - 334,90

- Określenie celu wyceny :

Wycena do celów sprzedaży poprzez licytację przez komornika

- Wartość rynkowa nieruchomości: **864000,00 złotych**

Słownie złotych : osiemset sześćdziesiąt cztery tysiące

- Użytkownik : Janusz i Mirosława Ochmańscy

- Określenie daty sporządzenia operatu szacunkowego : Jelenia Góra, 5 kwietnia 2022r

- Poziom cen - na dzień 5.04.2022r

- Pieczęć i podpis biegłego :

II. Spis treści

- I. Strona tytułowa
+ *wyciąg z operatu szacunkowego*
- II. Spis treści
- III. Podstawy formalnoprawne i założenia
 - III.A Zlecenie
 - III.B Cel wyceny
 - III.C Uwarunkowania prawne i materiały pomocnicze
 - III.D Założenia do sporządzania operatu szacunkowego
- IV. Opis nieruchomości
- V. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Załącznik Nr 1	Odpis z księgi wieczystej	JG1K/00001692/3
Załącznik Nr 2	Mapa ewidencyjna działki numer	128
Załącznik Nr 3	Wypis z rejestru gruntów działki numer	128
Załącznik Nr 4	Dokumentacja fotograficzna (21szt) + otoczenie nieruchomości (5szt)	

III. Podstawy formalnoprawne i założenia :

III.A. Zlecenie :

Operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia z dnia 22.10.2020r "Zleceniodawcy" tj. Komornik Sądowy Egz. przy Sądzie Rejonowym w Kamiennej Górze, Bogusława Hubar - Kancelaria Komornicza nr 1, ul. Żeromskiego 16, 58-400 Kamienna Góra
Sygnatura akt Km 280/12

III.B. Cel wyceny :

"Zleceniodawca" określił, że celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości tj. prawa własności budynku użytkowego (piekarni) wraz z prawem użytkowania położonej w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50

Wycenę wykonał mgr inż. Janusz Cholawo - rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia MGPIB w zakresie szacowania nieruchomości nr 830 oraz rzeczoznawca budowlany (uprawnienia RZE/X/0023/13).

Wycena do celów sprzedaży poprzez licytację przez komornika

III.C. Uwarunkowania prawne i materiały pomocnicze :

- ♦ Ustawa "o gospodarce nieruchomościami" z dn. 21 sierpnia 1997 roku (jednolity tekst Dz. U. z 2021r. poz. 1899)
- ♦ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity : Dz.U. z 26 marca 2021r. poz. 555)
- ♦ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ♦ "Remonty budynków i wmacnianie konstrukcji" J.Thierry, S.Zaleski Arkady - Warszawa 1992 r.

- Dodatkowo w wycenie wykorzystano :

- ♦ *Baza danych autora opracowania, dotycząca transakcji nieruchomości podobnych, oparta na danych z aktów notarialnych Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze i Kamiennej Górze*
- ♦ *Baza danych autora opracowania, dotycząca i czynszów nieruchomości podobnych, oparta na danych z biur nieruchomości w Jeleniej Górze, Kamiennej Górze oraz Świdnicy*
- ♦ *Informacje z Urzędu Miasta Kamienna Góra na temat przeznaczenia terenu wycenianej nieruchomości w Planie Zagospodarowania Przestrzennego*
- ♦ *Pomiary i oględziny nieruchomości dokonano w dn. 30 czerwca 2021r*

III.D. Założenia do sporządzenia operatu szacunkowego :

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Interpretacja definicji wartości rynkowej :

Pojęcie *szacunkowa kwota* odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie *w dniu wyceny* oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

Pojęcie *kwota jaką można uzyskać* oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie *strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy* oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie.

Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

Pojęcie *strony są od siebie niezależne* oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Pojęcie *strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie* oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

Pojęcie *strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej* oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

Pojęcie *upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku*, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

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

W przedmiotowym przypadku najbardziej optymalnym jest przyszłe wykorzystanie nieruchomości zgodne z obecnym użytkowaniem - jako tereny zabudowy użytkowej.

Zgodne to jest z możliwościami wykorzystania terenu przedmiotowej nieruchomości określonymi w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na rodzaj wycenianej nieruchomości oraz na fakt, iż na rynku lokalnym i okolicznym, nie zarejestrowano występowania transakcji o dostatecznym stopniu podobieństwa (do wycenianej nieruchomości) nie było możliwe zastosowanie podejścia porównawczego.

W tej sytuacji - zdaniem autora niniejszego opracowania - najbardziej odpowiednim podejściem (najbardziej redukującym możliwość wystąpienia błędu) jest zastosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.

Uregulowania prawne oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, przyjmują, że podstawowym źródłem dochodów z nieruchomości jest czynsz, a Rozporządzenie "w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity : Dz.U. z 26 marca 2021r. poz. 555) zawiera podstawowe założenia dotyczące podejścia dochodowego.

Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego wymaga określenia następujących danych :

- dochodów rynkowych z nieruchomości,
- stopy kapitalizacji
- prognozy okresu generowania dochodu przez nieruchomość

Wartości określone w/w metodą obejmują łączną wartość lokalu wraz z udziałem właściciela w częściach wspólnych obiektu oraz udziałem w prawie współużytkowania wieczystego terenu.

Wybór metody uzasadnia się występowaniem na rynku lokalnym wystarczającej ilości transakcji podobnych, dla których znane są stawki czynszowe i stopy kapitalizacji.

Przy zastosowaniu powyższej techniki niezbędnym więc było określenie dochodu operacyjnego netto z nieruchomości stopy kapitalizacji (capitalization rate) oraz założenie, że w/w dochody będą stałe (czyli okres ich uzyskiwania będzie dość długi i wynosić będzie przynajmniej kilkanaście lat).

Dochód operacyjny netto (net operation income) stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto, a wydatkami operacyjnymi tj.m.in. podatek od nieruchomości, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości (nie obejmują amortyzacji). Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.

Stopę kapitalizacji oblicza się dzieląc operacyjny dochód netto NOI (net operation income) dla jednego roku, przez wydatek inwestycyjny.

Dla określenia wartości rynkowej przy pomocy techniki kapitalizacji prostej - wartość nieruchomości oszacowano na podstawie przewidywanego dochodu - analiza dochodowości nieruchomości, na podstawie przeciętnych stawek czynszowych miesięcznych - przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen - z uwzględnieniem lokalizacji i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne, stan zagospodarowania gruntów itp.

Stopień zużycia tech. obiektów określono - na podstawie oględzin stanu - w dn. 30 czerwca 2021r

Wartości określone w/w metodą obejmują łączną wartość obiektów z infrastrukturą (tj. instalacjami zewnętrznymi, przyłączami itp.) wraz z prawem własności działek numer 128

Z banku danych autora niniejszego opracowania, określono aktualne czynsze (netto) na 1m² p.u. i stopy kapitalizacji dla obiektów i nieruchomości podobnych na rynku lokalnym i podobnym.

Analiza rynku tego typu nieruchomości wskazuje, iż istotnym elementem wpływającym na wysokość osiągniętych cen transakcji nieruchomości jest korzystna ich lokalizacja z p-tu widzenia występującego (bezkonfliktowego) sąsiedztwa i dostępu oraz położenie w dobrym skomunikowaniu do głównych arterii komunikacyjnych, również bardzo istotny jest potencjał możliwości alternatywnego wykorzystania tych nieruchomości - wynikających z zapisów w Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Większe ceny uzyskują nieruchomości o małej powierzchni użytkowej, natomiast następuje wyraźny spadek wartości (1m² powierzchni przeznaczonej na działalność użytkową) w przypadku nieruchomości o dużej powierzchni użytkowej.

Stopę kapitalizacji wobec zaobserwowanej średniej 6,04% (ze zbioru 11 szt stóp o wartości minimalnej 4,29% oraz maksymalnej 8,59%) - wyliczono korygując znane stopy kapitalizacji nieruchomości podobnych (patrz pt. V.).

Badanie KW JG1K/00001692/3

- nie wykazało występowanie istotnych informacji (w tym występowania niezgodności z innymi dokumentami dotyczącymi wycenianej nieruchomości) mających wpływ na jej wartość rynkową.
- poza informacjami podanymi w uwagach poniżej :

◆ **UWAGI:**

1. Wycena sporządzona została przez rzeczoznawcę (płatnika) - określony w określonym w zleceniu i do użycia wyłącznie przez "Zleceniodawcę". Powielanie i kopiowanie zabronione.
2. Poziom cen - na dzień 5.04.2022r
3. Zawarte w wycenie dane, mają zastosowanie jedynie do niniejszego opracowania i nie mogą być użyte do innych celów (np. do określania stanu technicznego nie stanowią one podstawy do ustalania wartości obiektu, itp.).
4. Operat szacunkowy wykonano zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
5. Nie uwzględniono, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, ciężarów, ograniczeń, i innych możliwych obciążeń oraz uwarunkowań – nieujawnionych biegłemu (i nieujawnionych w niniejszym operacie oraz załączonej do niego dokumentacji prawnej).
W przypadku ich wystąpienia, lub braku uregulowań - wartość wycenianej nieruchomości może ulec zmianie (w tym zmniejszeniu).
6. Nie udziela się w niniejszym opracowaniu gwarancji dotyczącej aktualności sporządzonej wyceny, po dacie jej wykonania.
7. Niniejsza wycena nie obejmuje maszyn i urządzeń przemysłowych oraz wyposażenia.
8. W księdze wieczystej JG1K/00001692/3 w dziale IV ujawniono hipoteki oraz w dziale III ujawniono wszczęcie egzekucji przez komornika. Okoliczności w/w nie uwzględniono w określonej w niniejszym operacie wartości rynkowej nieruchomości.
9. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowanie nie mógł stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani też na podstawie udostępnionej mu dokumentacji technicznej i prawnej.

IV. Opis nieruchomości :

znajdującej się :

w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50

na działce nr **128 (obręb 0006 Kamienna Góra)**

Właściciel :

Tomasz Ochmański

Położenie nieruchomości i opis działek :

Lokalizacja w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50 działce nr 128

Krótką charakterystyką miejscowości Kamienna Góra :

Kamienna Góra – miasto w województwie dolnośląskim, w powiecie kamiennogórskim, w Kotlinie Kamiennogórskiej, u podnóża Gór Kruczych (Góry Kamienne) w Sudetach Środkowych.

W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa jeleniogórskiego.

Miasto jest gminą miejską oraz siedzibą władz powiatu kamiennogórskiego i gminy wiejskiej Kamienna Góra. Licząca 23 tysiące mieszkańców Kamienna Góra jest znacznym ośrodkiem przemysłowym, handlowym i kulturalnym dla całego powiatu.

Dzięki dogodnemu położeniu komunikacyjnemu łatwo stąd się dostać do większych miejscowości nie tylko województwa ale i kraju.

W mieście krzyżują się drogi : droga wojewódzka nr 367 (Jelenia Góra – Wałbrzych) i droga krajowa nr 5 (Świecie – Lubawka - przejście graniczne Lubawka-Kralovec).

Kamienna Góra jest centrum usługowo-handlowym dla powiatu kamiennogórskiego. W mieście istnieją firmy usługowo-handlowe, siedziby banków, towarzystw ubezpieczeniowych, istnieją stacje benzynowe, dwa szpitale(szpital powiatowy oraz Dolnośląskie Centrum Rehabilitacji), market Intermarche, Lidl oraz Biedronka.

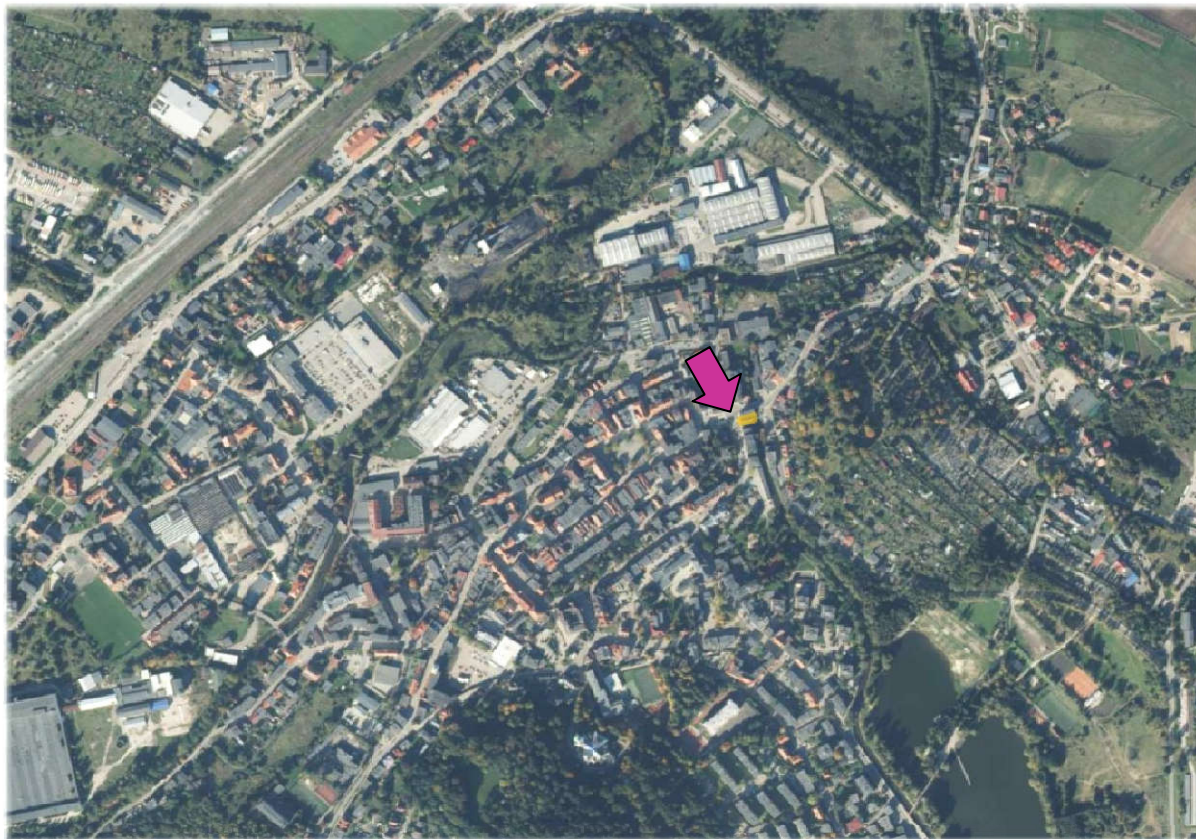
Kamienna Góra jest znaczącym ośrodkiem przemysłowym, z przemysłem włókienniczym, odzieżowym, skórzanym, spożywczym i maszynowym. Do większych zakładów na terenie miasta należą m.in.:

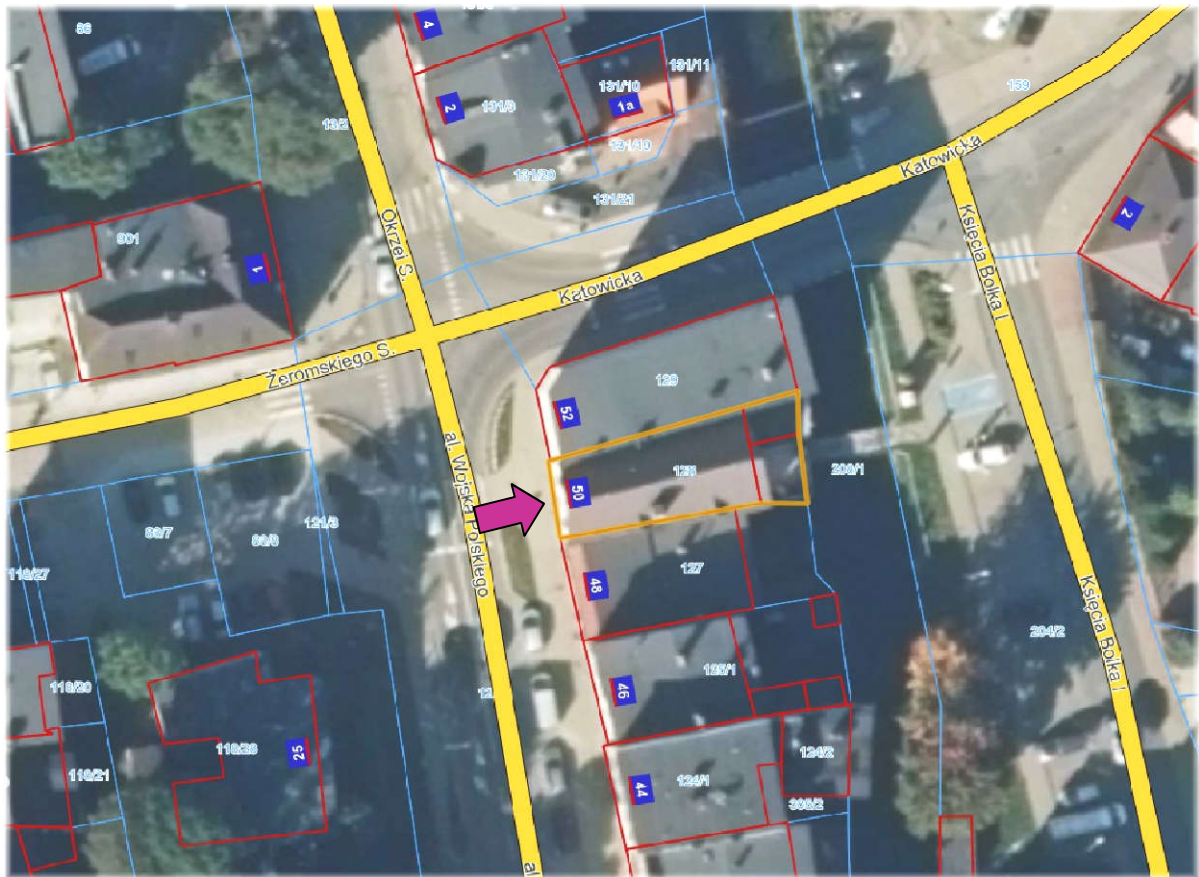
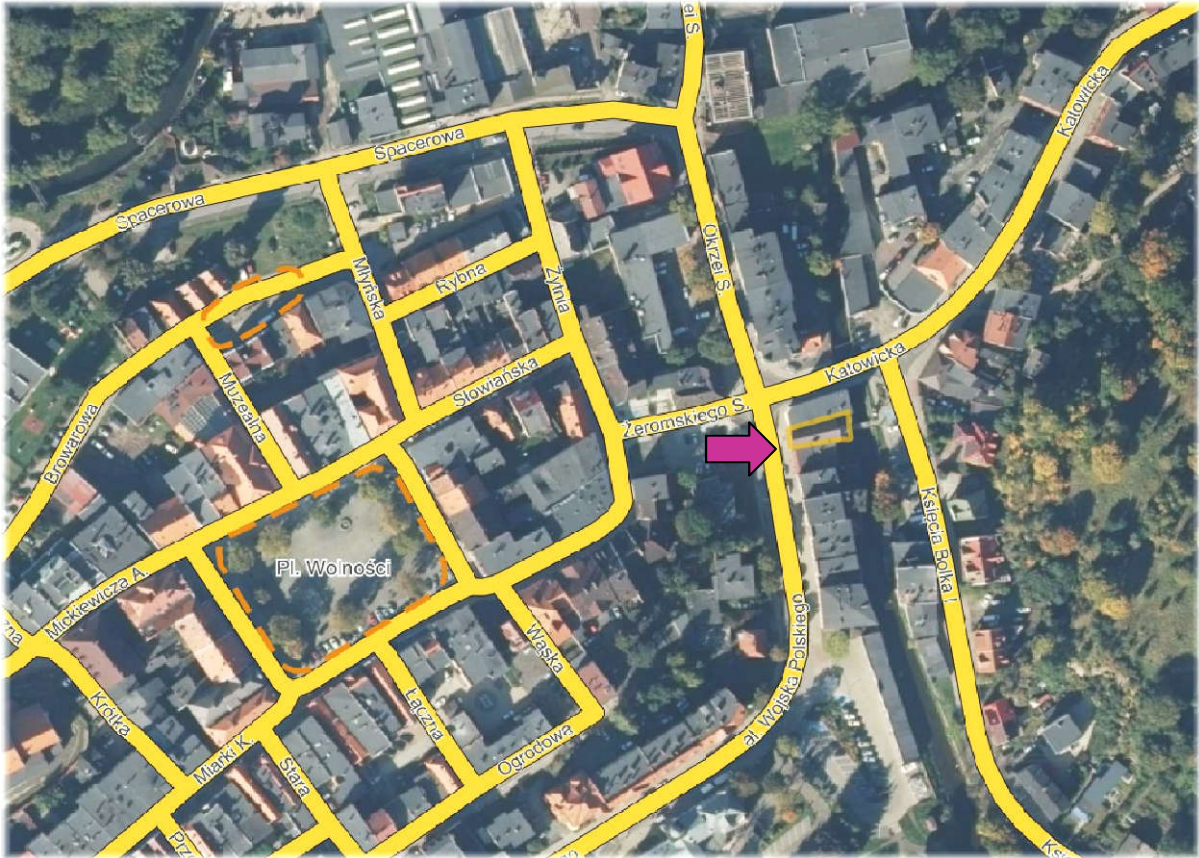
Dolnośląska Fabryka Maszyn Włókienniczych Dofama S.A., Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska Kamos w Kamiennej Górze, Kowary-Dywan sp. z o.o., tkalnia dywanów w Kamiennej Górze, bo-wa-de producent mebli.

W mieście zlokalizowana jest część terenów Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A.

Nieruchomość zlokalizowana w strefie śródmiejskiej miejscowości Kamienna Góra, z dobrym powiązaniem z głównymi arteriami komunikacyjnymi.

Poniżej lokalizacja nieruchomości na zdjęciach satelitarnych Kamiennej Góry :





Ekspozycja nieruchomości - dobra.

Sąsiedztwo - głównie obiekty zabudowy zwartej wielorodzinnej mieszkaniowej i usługowo-handlowej oraz brzeg potoku.

Patrz też załącznik nr 4 - zdjęcia otoczenia nieruchomości - nr 22 (5szt).

Kształt działki zwarty, zbliżony do prostokątnego, teren płaski.

Dojazd do nieruchomości dogodny od strony ulicy Wojska Polskiego oraz nieco utrudniony przez kładkę nad potokiem od ul. Ks. Bolka.

Powierzchnia działki wynosi : 190 m²

Rodzaj użytku : Bi - inne tereny zabudowane

Patrz też załącznik nr 2 i 3 - mapa ewidencyjna i wypis z rejestru gruntów działki numer 128 (obręb 0006 Kamienna Góra)

Działka nr 128 zabudowana jest budynkiem użytkowym byłej piekarni.

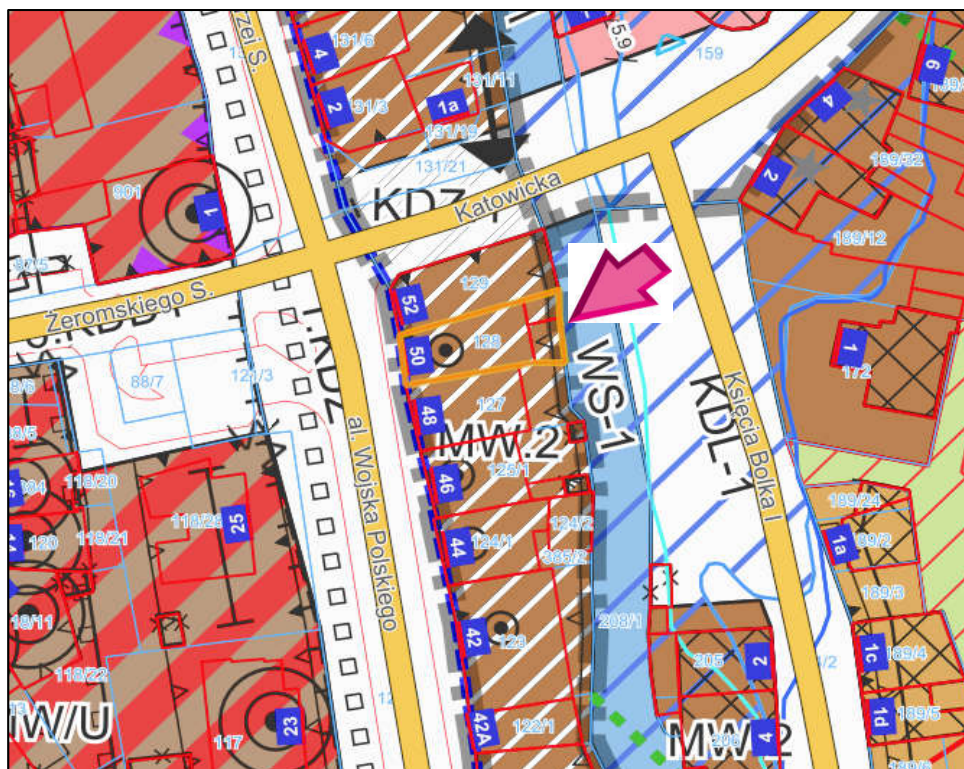
Działka posiada uzbrojenie w energię elektryczną, wodę, kanalizację, gaz, telefon i instalację wody burzowej (sieci miejskie).

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr VI/38/07 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 28 lutego 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: T. Kościuszki, Wojska Polskiego i Okrzei oraz rzek: Bóbr i Zadna w Kamiennej Górze, zmienionego Uchwałą nr XX/116/20 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 29 stycznia 2020r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: T. Kościuszki, Wojska Polskiego i Okrzei oraz rzek: Bóbr i Zadna w Kamiennej Górze, budynek położony przy al. Wojska Polskiego 50 na działce nr 128 oznaczony jest na rysunku planu symbolem MW.2 tj.:

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury oraz usług przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- Budynek położony przy al. Wojska Polskiego 50 jest obiektem o walorach historycznych wpisanym do spisu konserwatorskiego.

Budynek położony jest na terenach zagrożonych powodzią (zalane w 1997r.).



♦ **Charakterystyka obiektu :**

Budynek użytkowy :

Budynek w zabudowie pierzejowej z 2 dobudówkami (jedna parterowa i jedna piętrowa z dachami płaskimi), dwukondygnacyjny, z poddaszem użytkowym i strychem, nie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej w latach przedwojennych.

Patrz też załącznik nr 4 - Dokumentacja fotograficzna - zdjęcia nr 1,2,3.

Obiekt zmodernizowany i przebudowany w końcu lat osiemdziesiątych i w latach dziewięćdziesiątych.

Architektura obiektu - dostosowana do zabudowy sąsiedniej i charakteru nieruchomości.

Obiekt w przeszłości wykorzystywany jako budynek piekarni wraz ze sklepem, częścią biurową, socjalną oraz mieszkaniem.

Obiekt wykorzystywany tylko w części mieszkalnej.

Na parterze znajduje się sklep piekarni, na zapleczu pomieszczenia produkcyjne i magazynowe piekarni oraz komunikacja.

Na I p znajdują się pomieszczenia mieszkalne, biurowe i socjalne.

Na II p znajdują się pomieszczenia biurowe.

Standard pomieszczeń - przeciętny, pomieszczeń mieszkalny dobry.

Funkcjonalność obiektu - średnia.

Opis głównych elementów obiektu :

Obiekt o fundamentach betonowych, ścianach z cegły pełnej, ścianach z cegły pełnej, stropach masywnych. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką bitumiczną oraz płaski kryty papą przybudówek. Tynki wewnętrzne cem.-wap. kat. III, oraz okładziny z płytek glazurowanych w pom. wc i pom. technologicznych. Tynk zewnętrzny gładki oraz od strony frontu okładzina z płytek kamiennych (do wys. 2,2m). Posadzki z płytek terakota i lastrico, wykładziny rulonowe. Okna i drzwi nietypowe drewniane. Schody żelbetowe ze stopnicami z płyt granitowych.

Patrz też załącznik nr 4 - Dokumentacja fotograficzna - zdjęcia nr 4-21.

Budynek posiada instalacje elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz c.o. (piec na gaz), oraz instalacje telefoniczną.

Podstawowe dane techniczne :

♦	Kubatura budynku	-	1433 m3
♦	Powierzchnia zabudowy	-	185,0 m2
♦	Powierzchnia netto (ogólna)	-	370,7 m2
♦	Powierzchnia użytkowa budynku	-	334,9 m2
	<i>w tym :</i>		
	- pow. pom. handlowa parteru (sklep)	-	14,7 m2
	- pow. pom. magazynowe i produkc. parteru	-	110,7 m2
	- pow. pom. biurowe, mieszkalne i socjalne I p	-	109,6 m2
	- pow. pom. biurowych II p	-	99,9 m2
	+ komunikacja (klatki schodowe i wiatrołap)	-	35,8 m2

♦ Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego wyliczono w zamieszczonej poniżej tabeli I :

Tabela I**Określenie stopnia zużycia budynku :**

w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50

Rodzaj elementu lub robot	Wzorcowy proc.wart. składow. cz.bud.	Stopień zużycia składow. cz. bud.	Rzeczyw. st. zuż. składow. cz.bud.
Roboty ziemne	1,0%	50,0%	0,5%
Fundamenty	2,9%	50,0%	1,5%
Izolacje	0,4%	55,0%	0,2%
Ściany konstrukcyjne	21,4%	55,0%	11,8%
Ściany działowe	3,5%	50,0%	1,8%
Stropy	10,3%	55,0%	5,7%
Schody i balustrady	2,2%	55,0%	1,2%
Więźba dachowa	2,9%	60,0%	1,7%
Pokrycia dachowe i roboty blacharskie	3,0%	45,0%	1,4%
Tynki i wykładziny wewnętrzne	4,1%	45,0%	1,8%
Tynki i okładziny zewnętrzne	1,7%	50,0%	0,9%
Drzwi i okna z oszkleniem	10,3%	55,0%	5,7%
Podłoga, podłogi i posadzki	5,6%	50,0%	2,8%
Malowanie klejowe i olejne	2,2%	55,0%	1,2%
Różne	8,0%	55,0%	4,4%
Instalacja c.o.	7,5%	55,0%	4,1%
Wodociągi i kanalizacja	9,5%	50,0%	4,8%
Instalacja gazowa	1,2%	40,0%	0,5%
Instalacja elektryczna	2,3%	35,0%	0,8%
OGÓLEM	100,0%		52,6%
*** <u>Wnioski :</u>			
Stopień zużycia budynku wynosi :		<u>53,0%</u>	

V. Określenie wartości rynkowej :

nieruchomości obejmującej prawo własności obiektu użytkowego (piekarni) wraz z prawem użytkowania wieczystego działki nr 128 - objętych KW JG1K/00001692/3 w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50

Dla określenia aktualnej wartości rynkowej podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej - wartość nieruchomości oszacowano na podstawie przewidywanego dochodu - analiza dochodowości nieruchomości na podstawie przeciętnych stawek czynszowych miesięcznych obiektów użytkowych - z uwzględnieniem lokalizacji i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne, stan zagospodarowania gruntów itp.

Stąd określono dochód operacyjny netto (net operation income), który stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto, a wydatkami operacyjnymi.

Na podstawie badań rynku autora niniejszego opracowania, pod względem wysokości stawek czynszowych miesięcznych - określa się, że stawki te kształtują się z przedziału 25,0zł/1m² p.u. - 55,0zł/1m² p.u. - dla podobnych powierzchni o przeznaczeniu handlowym, z przedziału 20,0zł/1m² p.u. - 35,0zł/m² p.u. - dla podobnych powierzchni biurowych i mieszkalnych oraz z przedziału 12,5 - 20,0zł/1m² p.u. - dla powierzchni produkcyjnych i magazynowych.

Przyjęto tu stawki z w/w przedziałów w wysokości odpowiadającej standardowi poszczególnych obiektów, uwzględniając możliwości ich wykorzystania, położenia, wyposażenia, stanu technicznego itp.

Uwaga : Przyjęcie określonej stawki (dla danego rodzaju powierzchni) - w w/w operacie - możliwe było np. poprzez przyjęcie średniej wartości (z zanotowanych danych), przyjęcie wartości modyfikowanej lub korygowanej (np. poprzez porównanie parami) lub inne. W przedmiotowym operacie szacunkowym określono jedynie przedziały stawek czynszowych, gdyż zdaniem autora najbardziej istotną informacją jest występujący przedział stawek czynszowych dla danego rodzaju powierzchni.

Szczegółowy opis stawek i ewentualne działania - na przyjętym zbiorze stawek czynszowych - w tym przypadku są niewskazane, gdyż mogą komplikować i prowadzić do wyciągnięcia nieprawidłowych wniosków. Przedstawienie pełnej bazy danych czynszów wraz z odpowiednim obliczeniem (metodami podanymi wyżej) byłoby wymagane i słuszne w przypadku występowania obiektów podobnych o zbliżonych lub jednolitych powierzchniach (np. magazynowych, biurowych, gastronomicznych, produkcyjnych) lub obiektów o podobnych udziałach poszczególnych rodzajów powierzchni użytkowych. Wówczas dokładne opisanie całej występującej bazy danych wraz z przyjętym sposobem określenia wartości czynszu (poprzez obliczenia) - odpowiadającej wycenianej nieruchomości - jest uzasadnione. Taki jak wyżej opisany przypadek, dla przedmiotowej nieruchomości, nie występuje. Wyceniana nieruchomość posiada kilka rodzajów, różniących się zasadniczo funkcją powierzchni i ewentualna manipulacja na przyjętym zbiorze stawek czynszowych jest niecelowa i zdaniem autora nie prowadzi do urealnienia lub podwyższenia dokładności określenia wartości rynkowej .

Określenie wysokości stopy kapitalizacji :

Wysokość stopy kapitalizacji określono z rynku nieruchomości korygując znane wartości stóp dla nieruchomości podobnych przy pomocy metody skorygowanej ceny średniej

- ❑ Z bazy danych autorów niniejszego opracowania, przyjęto następujący, reprezentatywny zbiór stóp kapitalizacji dla transakcji podobnych :

5,70%
4,39%
8,59%
4,77%
7,49%
4,29%
5,97%
5,82%
5,91%
6,29%
7,23%

- ❑ Suma wszystkich wartości stóp nieruchomości podobnych, ze zbioru reprezentatywnego wynosi :
66,45%

- ❑ Liczba przyjętych stóp transakcji 11 szt

- ❑ Wysokość stopy średniej z przedstawionego powyżej zbioru wynosi :

$$\text{k}\bar{r} = 0,6645 / 11 = \underline{6,04\%}$$

- ❑ Obliczenie ΔC :

$$\Delta c = k_{\max} - k_{\min} = 0,09 - 0,04 = 0,04$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących :

$$U_{\min} = k_{\min} / \text{k}\bar{r} = 0,04/0,06 = 0,71016$$

$$U_{\max} = k_{\max} / \text{k}\bar{r} = 0,09/0,06 = 1,42197$$

- ❑ Określono, że wymienione poniżej cechy i ich wagi, reprezentatywnego zbioru transakcji podobnych wpływają na poziom wartości rynkowej :

Rodzaj cechy różnicującej	Max. wpływ (Ki) %
Położenie	20%
Dostępność	10%
Mikrośrodowisko, wielkość działki	10%
Funkcjonalność i standard	15%
Stan techniczny i technologia	15%
Ekspozycja	10%
Stan zagospodarowania otoczenia obiektu oraz nasycenie miejscami parkingowymi	10%
Stopień wyposażenia w urządzenia	10%
R A Z E M :	100%

Przyjęto, że w obrębie danej w/w cechy - możliwe są do przyjęcia - następujące stany wartości współczynnika korygującego :

1. dobre
2. przeciętne
3. słabe

Uwaga : Korekcja stopy kapitalizacji poprzez obniżenie jej wartości oznacza lepsze właściwości obiektu wycenianego w obrębie danej cechy.

Wynika to z konieczności przyjęcia odwrotnego sposobu postępowania przy wyliczeniach - z uwagi na określoną w ich wyniku stopę kapitalizacji, która z racji występowania w mianowniku (wzór kapitalizacji prostej) wpływa w odwrotnie proporcjonalny sposób na wartość rynkową nieruchomości (stąd np. korekta poprzez zmniejszenie wartości stopy kapitalizacji określa lepsze właściwości nieruchomości wycenianej i zwiększa w wyniku jej wartość rynkową). Sposób przedstawienia obliczeń zaczerpnąłem z publikacji prof. M. Prystupy "Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" - Warszawa 2000r

- ❑ Opis nieruchomości o stopie minimalnej : $k_{min} = 4,29\%$
Nieruchomość handlowo - usługowa, o łącznej powierzchni zabudowy obiektów 1206m², pow. działki 1924m², położenie - dobre, sąsiedztwo dobre, stan techniczny - dobry, dostępność dobra, ekspozycja dobra, funkcjonalność - dobra.
Uzbrojenie - e,w,k,g.
Adres : Jelenia Góra, ul.Sygietyńskiego

- ❑ Opis nieruchomości o stopie maksymalnej : $k_{max} = 8,59\%$
Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo- produkcyjnym oraz halami, położenie przeciętne, sąsiedztwo przeciętne, stan techniczny - przeciętny, dostępność przeciętna, ekspozycja dobra, funkcjonalność - przeciętna, powierzchnia działki 13830m²
Uzbrojenie - e,w,k,g.
Adres : Jelenia Góra, ul. Wojewódzka

- ❑ Przyjęto w niniejszej wycenie, że wartość rynkowa nieruchomości będąca przedmiotem wyceny, mieści się pomiędzy ceną minimalną (Cmin) i ceną maksymalną (Cmax), jakie znajdują się w zbiorze transakcji - przyjętych przez biegłego - czyli należy zastosować w procesie szacowania nieruchomości, ogólną metodę interpolacji

- ❑ Wartość rynkowa nieruchomości wycenianej będzie równa :

$$W_r = k_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie :

W_r - wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

k_{sr} - cena średnia z bazy danych cenowych

U_i - wartości współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych

- ❑ Zakres współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia, że wartość stopy kapitalizacji wycenianej nieruchomości winna znaleźć się (metoda interpolacji) pomiędzy :
 $k_{min} \leq k_r \leq k_{max}$

czyli :

$$U_{min} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq U_{max}$$

- ❑ Współczynniki korygujące (w obrębie danej cechy) tj. U_i max oraz U_i min obliczono wg. wzoru :

$$U_i \text{ min} = K_i * k_{min} / k_{sr}$$

$$U_i \text{ max} = K_i * k_{max} / k_{sr}$$

- ❑ Celem określenia położenia wartości współczynnika U_i - odpowiadającego położeniu wartości średniej (k_{sr}) w przedziale (k_{min} ; k_{max}) - dla danej cechy różnicującej - obliczono wartość U_i odp. śr., która odpowiada wysokości współczynnika korygującego - w przypadku przyjęcia stanu "przeciętne(y)" - dla stopy kapitalizacji nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

$$U_i \text{ odp. śr.} = (k_{sr} - k_{min}) / (k_{max} - k_{min}) * (U_{max} - U_{min}) + U_{min}$$

- ❑ Obliczenia do procesu porównywania wycenianej nieruchomości do (zbioru transakcji) tj. próbki przyjętej jako reprezentatywnej - wg zależności określonych wyżej - zebrano i przedstawiono - w załączonej poniżej Tabeli 1 :

Tabela 1

Lp.	Cecha różnicująca	Udział cechy w $\Delta k =$ ($k_{max} - k_{min}$) (K_i) %	Zakres wsp. koryguj.	Wartości wsp. korygujących U_i
			$U_i \text{ min}$	
			$U_i \text{ odp.śr.}$	
			$U_i \text{ max}$	
1	Położenie	20%	0,142 0,200 0,284	0,200
2	Dostępność	10%	0,071 0,100 0,142	0,071
3	Mikrośrodowisko, wielkość działki	10%	0,071 0,100 0,142	0,142
4	Funkcjonalność i standard	15%	0,107 0,150 0,213	0,150
5	Stan techniczny i technologia	15%	0,107 0,150 0,213	0,150
6	Ekspozycja	10%	0,071 0,100 0,142	0,071
7	Stan zagospodarowania otoczenia obiektu oraz nasycenie miejscami parkingowymi	10%	0,071 0,100 0,142	0,142
8	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	0,071 0,100 0,142	0,071
R A Z E M :		100%	0,710 1,000 1,422	<u>0,997</u>

- Wartość współczynnika korygującego (ΣU_i) wynosi : **0,997**
- Wartość rynkowa nieruchomości na jednostkę obmiarową wynosi :
 $0,997 * 0,0604 =$ **6,02%**

Wydatki operacyjne według standardów obejmują między innymi: podatek od nieruchomości, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji.

Przyjęto w obliczeniach poziom wydatków operacyjnych związanych z wycenianą nieruchomością w wysokości 20% dochodów (z czynszów) oraz nadano współczynnik określający prawdopodobieństwo ciągłego wydzierżawienia poszczególnego obiektu (lub części obiektu), straty związane ze ściągalsnością opłat dzierżawy i użyteczności wydzielonych powierzchni obiektu (tzw. wsp. użyteczności), uwzględniający również udział innych obiektów (i powierzchni) towarzyszących, związanych z obsługą poszczególnych powierzchni użytkowych (w tym : powierzchni komunikacji, powierzchni związanych z mediami, pow. parkingów itp.).

Przyjęty poziom kosztów związany z eksploatacją powierzchni obiektu (w wysokości 20%) wynika z przyjęcia uśrednionej wartości dla podobnych powierzchni wynajętych na rynku. Wynik ten uwzględnia koszty związane z eksploatacją i konserwacją w tym : podatek od nieruchomości przyjęto - 2%, konserwacja i naprawy bieżące - 5%, koszty zarządzania 3%, ochrony - 3%, koszty ubezpieczenia - 2%, koszty związane z realną ściągalsnością czynszów - 5% (łącznie 20%).

Współczynnik użyteczności dla powierzchni wycenianej nieruchomości oszacowano w wysokości 0,65 - 0,80.

W niniejszym operacie zachowano zasadę komplementarności przyjętych założeń i oszacowania kosztów dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości, z których określona została stopa kapitalizacji. Powoduje to zdekompresowanie występujących ewentualnych niedokładności i gwarantuje poprawny wynik.

Uwaga : Dokładne określenie wysokości poziomu w/w kosztów, dla przyjętej techniki kapitalizacji prostej, jest uzasadnione w przypadku, gdy sposób wykorzystania i rodzaj powierzchni obiektu (do wydzierżawienia) są ściśle określone m.in. np. w obiektach, gdzie funkcja biurowa, handlowa, pomocnicza, produkcyjna, magazynowa występuje w "z góry" określonych pomieszczeniach i "z góry" określonych proporcjach. Również, w przypadku dokładnej i szczegółowej analizy, ważne jest nie tylko określenie przyjętych kosztów, dla powierzchni wycenianej nieruchomości, lecz co najmniej równie ważne jest - tak samo dokładne określenie poziomów tych kosztów dla nieruchomości, z których wyliczana jest stopa kapitalizacji (gdyż - co jest oczywiste - ma to odbicie w jej wysokości, a więc później, po dokonaniu obliczeń - w określeniu wartości rynkowej nieruchomości).

Pozostała infrastruktura techniczna, np. przyłącza itp. została przyjęta jako związana z generowanym dochodem obiektu (tj. z tą infrastrukturą możliwe jest obecnie i przyszłe wykorzystywanie obiektu na przyjętym poziomie dochodowości z wynajmu danego obiektu przedmiotowej nieruchomości).

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wyliczono wg. wzoru :

$$W_{ri} = \sum_{i=1}^n Di/r$$

r - stopa kapitalizacji (wg. wyliczenia z tabeli 1)

Di - stawka czynszowa miesięczna x [1 - koszt (tu 20%)] x 12 miesięcy x wsp. użyteczności x pow. użytkowa

Obliczenie przeprowadzono w załączonej poniżej tabeli 2 :

Tabela 2

Obliczenie wartości rynkowej

nieruchomości obejmującej prawo własności obiektu użytkowego (piekarni) wraz z prawem użytkowania wieczystego działki nr 128 - objętych KW JG1K/00001692/3 w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50

Władający :

Tomasz Ochmański

Użytkownik :

Janusz i Mirosława Ochmańscy

Nr (*)	Nazwa środka trwałego	Pow. użytkowa (lub szt.) m2/szt	Stawka czynszu n.zł/m2 (na 1 m-c)	Koszty %	Stawka czynszu (-koszty) n.zł/m2 (na 1 m-c)	Stopa kapit. / Wsp. użyteczn.	WARTOŚĆ RYNKOWA <i>3x6x8x(12m-c)/7</i> n.zł
1	2	3	4	5	6	7/8	9
1 Budynek użytkowy							
1a	Parter - pow. użytkowe <i>(handlowe - sklep)</i>	14,7	35,00	20%	28,00	6,02% ----- 0,80	65637,21
1b	Parter - pow. użytkowe <i>(magazynowe oraz produkcyjne)</i>	110,7	15,00	20%	12,00	6,02% ----- 0,65	172118,27
1c	Ip - pow. użytkowe <i>(mieszkalne biurowe i socjalne)</i>	109,6	25,00	20%	20,00	6,02% ----- 0,85	371401,99
1d	Iip - pow. użytkowe <i>(biurowe)</i>	99,9	20,00	20%	16,00	6,02% ----- 0,80	254894,35
2 Infrastruktura techniczna (tj. przyłącza, zagosp. terenu itp.)							
<i>związana z generowanym dochodem</i>							
<u>OGÓLEM :</u>							<u>864051,82</u>

❖ **Ostatecznie** wartość rynkowa

nieruchomości obejmującej prawo własności obiektu użytkowego (piekarni) wraz z prawem użytkowania wieczystego działki nr 128 - objętych KW JG1K/00001692/3 w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 50

wynosi : **864 000,00 złotych**

Słownie złotych :

osiemset sześćdziesiąt cztery tysiące

Krótkie uzasadnienie wyniku końcowego operatu szacunkowego :

Określona powyżej wartość rynkowa ma uzasadnienie wynikające z korzystnego położenia nieruchomości w pobliżu centrum miejscowości przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta Kamienna Góra. Wadą nieruchomości jest obecne przystosowanie pomieszczeń użytkowych ściśle do działalności piekarni - co przy ewentualnej zmianie profilu działalności powoduje konieczność wykonania prac adaptacyjnych.

Uwaga : 1. Poziom cen - na dzień 5.04.2022r
2. Patrz uwagi pt. IIID.operatu

Wykonał :

Jelenia Góra, 5 kwietnia 2022r. 23.05.2000r

Dokumentacja fotograficzna (21szt) + zdjęcia otoczenia (5szt)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21

Zdjęcia otoczenia (5szt)



22