

# H & B

## HARBUZ & BUTRUK WYCENA NIERUCHOMOŚCI

HARBUZ & BUTRUK SP.C  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
UL. KARWIŃSKA 32

02-639 Warszawa  
tel. 0 22 621 67 23

fax 0 22 621 49 90  
e-mail: harbuz-butruk@wyceny-  
nieruchomosci.com.pl

### OPERAT SZACUNKOWY Dotyczący Oszacowania Wartości Rynkowej (WRU)

Rodzaj  
nieruchomości

Określenia wartości  
rynkowej nieruchomości  
: zabudowanej stacją paliw

Adres  
nieruchomości

Nowa Niedzwica  
: Gmina Przytoczna  
Woj. lubuskie

Autor operatu  
szacunkowego

: mgr Aleksandra Butruk

Nr uprawnień:

: 3465

Miejscowość

: Warszawa

Data  
sporządzenia


: 16.05.2013 r.

Pieczęć  
i podpis  
rzeczoznawcy



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2010 Nr 102 poz. 605 z późniejszymi zmianami)

1.	<i>Określenie przedmiotu wyceny</i>	<p>Województwo lubuskie Powiat: międzyrzecki Gmina Przytoczna Obręb 11 Nowa Niedzwica Działka o nr ewid. 305/1 o pow. 0,7690 ha, KW Nr GW1M/00039639/0. Działka o nr ewid. 305/17 o pow. 0,6935 ha, KW Nr GW1M/00030662/7. Działka o nr ewid. 305/19 o pow. 1,3270 ha, KW Nr GW1M/00037981/8. Łączna powierzchnia działek 2,7895 ha.</p>
2.	<i>Rodzaj nieruchomości</i>	<p>Nieruchomość zabudowana obiektami budowlanymi i instalacjami stanowiącymi stację paliw. Stacja benzynowa obecnie nie funkcjonuje.</p>
3.	<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
4.	<i>Data określenia wartości</i>	16.05.2013 r.
5.	<i>Data sporządzenia Operatu</i>	16.05.2013 r.
6.	<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości</i>	<p style="text-align: center;"><b><u>5 145 647 zł.</u></b></p> <p><b>Słownie: pięć milionów sto czterdzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści siedem złotych</b></p>
7.	<i>Uprawnienia autora operatu</i>	mgr Aleksandra Butruk nr upr. 3465 Rzecznik majątkowy
8.	<i>Podpis wykonawcy operatu</i>	

16.05.2013 r.



## SPIS TREŚCI:

<b>1 DANE WYJŚCIOWE .....</b>	<b>4</b>
1.1 PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2 ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2 OKREŚLENIE CELU WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1 PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
<b>4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....</b>	<b>5</b>
<b>5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.2 LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIĘDZTWA .....	9
5.3 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....	10
<b>6 FUNKCJA WYZNACZONA NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>12</b>
<b>7 PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>12</b>
7.1 WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	12
7.2 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	13
<b>8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>17</b>
<b>9 ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>19</b>
<b>10 OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>23</b>
10.1 OKREŚLENIE MIESIĘCZNEGO PRZYCHODU OSIĄGANEGO Z DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ NA NIERUCHOMOŚCI .....	23
OKREŚLENIE KOSZTÓW USŁUG I WYNAGRODZENIA PRACOWNIKÓW .....	27
OBLICZENIE MIESIĘCZNEGO DOCHODU BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ NA NIERUCHOMOŚCI .....	28
OBLICZENIE MIESIĘCZNYCH WYDATKÓW OPERACYJNYCH .....	28
OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO .....	28
OKREŚLENIE STOPY DYSKONTOWEJ I KAPITALIZACJI .....	28
OBLICZENIE STRUMIENIA ZMIENNYCH DOCHODÓW.....	29
<b>11 OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU .....</b>	<b>41</b>
11.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA .....	41
11.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA .....	44
<b>12 WYNIK KOŃCOWY.....</b>	<b>46</b>
<b>13 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>46</b>
<b>14 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>47</b>

## SPIS TREŚCI:

<b>1 DANE WYJŚCIOWE .....</b>	<b>4</b>
1.1 PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2 ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2 OKREŚLENIE CELU WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1 PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
<b>4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....</b>	<b>5</b>
<b>5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.2 LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA .....	9
5.3 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....	10
<b>6 FUNKCJA WYZNACZONA NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>12</b>
<b>7 PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>12</b>
7.1 WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	12
7.2 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	13
<b>8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>17</b>
<b>9 ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>19</b>
<b>10 OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>23</b>
10.1 OKREŚLENIE MIESIĘCZNEGO PRZYCHODU OSIĄGANEGO Z DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ NA NIERUCHOMOŚCI .....	23
OKREŚLENIE KOSZTÓW USŁUG I WYNAGRODZENIA PRACOWNIKÓW .....	27
OBLICZENIE MIESIĘCZNEGO DOCHODU BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ NA NIERUCHOMOŚCI .....	28
OBLICZENIE MIESIĘCZNYCH WYDATKÓW OPERACYJNYCH .....	28
OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO .....	28
OKREŚLENIE STOPY DYSKONTOWEJ I KAPITALIZACJI .....	28
OBLICZENIE STRUMIENIA ZMIENNYCH DOCHODÓW .....	29
<b>11 OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU .....</b>	<b>41</b>
11.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA .....	41
11.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA .....	44
<b>12 WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>46</b>
<b>13 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>46</b>
<b>14 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>47</b>



## **1 DANE WYJŚCIOWE**

### **1.1 Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana stacją paliw położona w miejscowości Nowa Niedrzwica, na terenie gminy Przytoczna w województwie lubuskim. Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 305/1, 305/17, 305/19 o łącznej powierzchni 2,7895 ha.

Dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu, Wydział Ksiąg Wieczystych trzy księgi wieczyste nr GW1M/00030662/7, GW1M/00039639/0 i GW1M/00037981/8.

### **1.2 Zakres wyceny**

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedrzwica na terenie gminy Przytoczna dla aktualnego sposobu użytkowania.

## **2 OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości zabudowanej stacją paliw dokonano w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## **3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie właściciela nieruchomości.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2010 Nr 47 poz. 278 z późniejszymi zmianami);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004z późn. zm.);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 i 2005 r. (Dz. U. Nr 165);
4. Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. 2004 Nr 93 poz. 888);

7. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140 poz.939 z późn. zm.).

### 3.3 Podstawy merytoryczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, KSWP3 „Operat szacunkowy”) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych;
- Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe noty interpretacyjne: **NI 1** „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, **NI 2** „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”;
- Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych – wyd. VIII uzupełnione PFSRM (Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych Nr 27/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. od dnia 1 marca 2008 r. jako Tymczasowe Noty Interpretacyjne TNI).
- Standard Zawodowy Rzeczników Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”.

### 3.3 Źródła danych merytorycznych

- Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr GW1M/00039639/0;
- Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr GW1M/00030662/7;
- Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr GW1M/00037981/8;
- Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę z dn. 05.07.2011 r.;
- Wypisy z rejestru gruntów;
- Fragment mapy zasadniczej;
- Decyzja Nr AB-7353/Pr-8/01 udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku sprzedaży i zaplecza socjalnego stacji, budynku baru – restauracji, wiaty nad dystrybutorami, zbiorników paliwa wraz z paliwową instalacją podziemną, stanowiska dystrybutorów i uzbrojenia terenu;
- Informacje z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o średniej dobowej ilości pojazdów;
- Inwentaryzacja powykonawcza stacji paliw;
- Załącznik nr 1 do umowy inwestycyjnej;
- Informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych uzyskane w Starostwach Powiatowych w Ostrowie Wielkopolskim, Głogowie, Legnicy i Żarach;
- Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

## 4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNICZEGO MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 16.05.2013 r.



- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.05.2013 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 16.05.2013 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 15.05.2013 r.

## 5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTERYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI

### 5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych trzy księgi wieczyste – KW Nr GW1M/00030662/7, GW1M/00039639/0 i GW1M/00037981/8.

#### KW Nr GW1M/00030662/7

Na podstawie badania księgi wieczystej z dnia 13.05.2013 r. stwierdza się że w dokumencie widnieją następujące zapisy:

#### Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

##### *Położenie*

Województwo lubuskie  
Powiat międzyrzecki  
Gmina Przytoczna,  
Miejscowość Nowa Niedzwica,

##### *Oznaczenie*

##### *Działka ewidencyjna*

Identyfikator działki 080303\_2.0011.305/17  
Działka ew. nr 305/17, obręb 0011- Nowa Niedzwica  
Sposób korzystania r- grunty orne

##### *Obszar*

0,6935

##### *Komentarz do migracji*

W łamie 8 wpis: - po odłączeniu z księgi wieczystej KW nr 19298 tu przeniesiono na podstawie wniosku z dnia 26.10.1995r. Nr DZ. 2463/95 oraz opisu i mapy karta akt 2. Wpisano, dnia 30.10.1995r.

#### Dział I- SP- spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

#### Dział II – Własność

„POLBRAND” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Warszawa, udział 1/1

#### Dział III – Ciężary i ograniczenia

Brak wpisów.

16.05.2013 r.

Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	7
---	-------	---

#### **Dział IV – Hipoteki**

##### *Rodzaj hipoteki*

Hipoteka umowna łączna, kwota 8500000,00zł (osiem milionów pięćset tysięcy)

Wierzytelność: roszczenia o odsetki, koszty postępowania i inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje.

Umowa kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego nr 39 10201042 0000 8102 0249 5836/2011 z dnia 28-04-2011.

Księga wpółobciążona: GW1M / 00037981 / 8  
GW1M / 00039639 / 0

*Wierzyciel hipoteczny  
Inna osoba prawna lub  
jednostka organizacyjna  
niebędąca osobą prawną*

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna i Regionalny Oddział Korporacyjny w Warszawie, siedziba Warszawa

Uzyskano informację z ewidencji gruntów, że powierzchnia działki nr 305/17 wynosi 0,6935 ha.

**KW Nr GW1M/00039639/0**

Na podstawie badania księgi wieczystej z dnia 13.05.2013 r. stwierdza się że w dokumencie widnieją następujące zapisy:

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

##### *Położenie*

Województwo lubuskie  
Powiat międzyrzecki  
Gmina Przytoczna,  
Miejscowość Nowa Niedzwica,

##### *Oznaczenie*

##### *Działka ewidencyjna*

Identyfikator działki 080303\_2.0011.305/1  
Działka ew. nr 305/1, obręb 0011- Nowa Niedzwica  
Sposób korzystania B - grunty rolne zabudowane  
Przyłączenie nr KW / 00007470 /  
Obszar 0,7700 ha

##### *Obszar*

0,7690 ha

#### **Dział I- SP- spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

#### **Dział II – Własność**



Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	8
---	-------	---

„POLBRAND” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Warszawa, udział 1/1

### Dział III – Ciężary i ograniczenia

Brak wpisów.

### Dział IV – Hipoteki

#### Rodzaj hipoteki

Hipoteka umowna łączna, kwota 8500000,00zł (osiem milionów pięćset tysięcy)

Wierzytelność: roszczenia o odsetki, koszty postępowania i inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje.

Umowa kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego nr 39 10201042 0000 8102 0249 5836/2011 z dnia 28-04-2011

Księga wpółobciążona: GW1M / 00037981 / 8  
GW1M / 00030662 / 7

Wierzyciel hipoteczny  
Inna osoba prawna lub  
jednostka organizacyjna  
niebędąca osobą prawną

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna i Regionalny Oddział Korporacyjny w Warszawie, siedziba Warszawa

Uzyskano informację z ewidencji gruntów, że powierzchnia działki nr 305/1 wynosi 0,7690 ha.

**KW Nr GW1M/00037981/8**

Na podstawie badania księgi wieczystej z dnia 13.05.2013 r. stwierdza się że w dokumencie widnieją następujące zapisy:

### Dział I –O – Oznaczenie nieruchomości

#### Położenie

Województwo lubuskie  
Gmina Przytoczna,  
Miejscowość Nowa Niedzwica,

#### Oznaczenie

#### Działka ewidencyjna

Działka ew. nr 305/19,  
Sposób korzystania rola

#### Obszar

1,3270 ha

#### Komentarz do migracji

W łamie 8 wpis: - po odłączeniu z księgi wieczystej kw nr 19298 tu przeniesiono na podstawie wniosku z dnia

Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	9
---	-------	---

26.10.1995r. Nr DZ. 2464/95 oraz opisu i mapy karta akt 1. Wpisano, dnia 30.10.1995r.

#### **Dział I- SP- spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

#### **Dział II – Własność**

„POLBRAND” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Warszawa, udział 1/1

#### **Dział III – Ciężary i ograniczenia**

Brak wpisów.

#### **Dział IV – Hipoteki**

*Rodzaj hipoteki*

Hipoteka umowna łączna, kwota 8500000,00zł (osiem milionów pięćset tysięcy)

Wierzytelność: roszczenia o odsetki, koszty postępowania i inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje.

Umowa kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego nr 39 10201042 0000 8102 0249 5836/2011 z dnia 28-04-2011

Księga wpółobciążona: GW1M / 00039639 / 0  
GW1M / 00030662 / 7

*Wierzyciel hipoteczny  
Inna osoba prawna lub  
jednostka organizacyjna  
niebędąca osobą prawną*

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna i Regionalny Oddział Korporacyjny w Warszawie, siedziba Warszawa

Uzyskano informację z ewidencji gruntów, że powierzchnia działki nr 305/19 wynosi 1,3270 ha.

#### **5.2 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa**

Nieruchomość położona jest w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 24 łączącej Poznań z Gorzowem przy skrzyżowaniu z drogą lokalną.

Nowa Niedzwica leży 3,5 km na północny - zachód od Przytocznej. 2 km na południe od Nowej Niedzwicy znajduje się stacja kolejowa Rokitno (nieczynna).

Natężenie ruchu samochodowego na drodze, przy której znajduje się wyceniana stacja paliw wynosi 9690 .Naprzeciwko przedmiotowej stacji znajduje się stacja benzynowa Statoil.



### 5.3 Opis wycenianej nieruchomości

Nieruchomość zabudowana jest obiektami stacji paliw, budynkiem baru – restauracji z towarzyszącymi budowlami. Obiekty zostały wybudowane w 1991 roku, w 2001 roku przeprowadzono modernizację. Teren jest oświetlony, utwardzony płytami betonowymi tworząc układ komunikacyjny od wjazdu przez parking przy budynku restauracji i wokół stanowisk tankowania paliw. Działka nr 305/19 i 305/17 są niezabudowane i stanowią wolny teren inwestycyjny.



Stacja paliw obecnie jest nieczynna.

Istnieje możliwość sprzedaży Etyliny 94, 95 i 96, oleju napędowego, gazu płynnego LPG.

#### **Budynek sprzedaży i zaplecza socjalnego stacji**

Budynek jest wolnostojący, parterowy z użytkowym poddaszem. Na poddaszu budynku są pokoje przeznaczone do wynajęcia – dwa pokoje dwuosobowe i jeden trzynosobowy ze wspólną łazienką na korytarzu. Budynek jest w trakcie generalnego remontu.

#### **Parametry budynku**

- Powierzchnia użytkowa parteru – 60,3 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa poddasza – 58,0 m<sup>2</sup>;
- Kubatura – 504,6 m<sup>3</sup>

### Opis budynku

- Konstrukcja – technologia tradycyjna;
- Fundamenty – ławy betonowe wylewane monolitycznie,
- Ściany zewnętrzne – warstwowe z betonu komórkowego, ocieplone styropianem;
- Ściany wewnętrzne – z gazobetonu;
- Dach – więźba drewniana, czterospadowy;
- Pokrycie dachu – blachą;
- Elewacja – mineralny tynk strukturalny;
- Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne;
- Stolarka okienna – na parterze PCV, na poddaszu – okna drewniane, skrzynkowe;
- Stolarka drzwiowa – drewniana;
- Podłogi i posadzki – parter – płytki gresowe, piętro – wykładzina zmywalna;
- Malowanie – farbami emulsyjnymi;
- Obróbki blacharskie – z blachy ocynkowanej, malowanej;
- Instalacje – elektryczna, wodna, kanalizacyjna, grzewcza centralnego ogrzewania z pieca gazowego;
- Wiek budynku 13,5 lat;
- Stan techniczny budynku – dobry.

### Budynek baru – restauracji

Budynek jest wolnostojący, parterowy z nieużytkowym poddaszem. W budynku jest sala jadalna, zaplecze barowe, bufet, pomieszczenie kuchenne, wc i korytarz. Budynek jest w trakcie generalnego remontu.

### Parametry budynku

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| • Powierzchnia użytkowa | – 104,8 m <sup>2</sup> |
| • Kubatura              | – 578,6 m <sup>3</sup> |

### Opis budynku

- Konstrukcja – technologia tradycyjna;
- Fundamenty – ławy betonowe wylewane monolitycznie,
- Ściany zewnętrzne – warstwowe z cegły kratówki z warstwą izolacji z wełny mineralnej;
- Ściany wewnętrzne – z gazobetonu;
- Dach – więźba drewniana;
- Pokrycie dachu – blachą;
- Elewacja – tynk mineralny;
- Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne;
- Stolarka okienna –drewniana;
- Stolarka drzwiowa – drewniana;
- Podłogi i posadzki – płytki ceramiczne i posadzki cementowe;
- Malowanie farbami emulsyjnymi;



Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	12
---	-------	----

- Obróbki blacharskie – z blachy ocynkowanej malowanej;
- Instalacje – elektryczna, wodna, kanalizacyjna, grzewcza centralnego ogrzewania;
- Wiek budynku – 11,5 lat;
- Stan techniczny budynku – średni.

#### **Wiata nad dystrybutorami**

- Konstrukcja stalowa, słupowa z dachem na kratownicy stalowej z instalacją oświetleniową;
- Wiek budowli – 13,5 lat;
- Stan techniczny obiektu – dobry.
- Miejsce posadowienia dystrybutorów są wybetonowane, obłożone krawężnikami z doprowadzoną instalacją.
- Dystrybutory są zdemontowane.

#### **W dniu wizji zbiorniki paliwa wraz z paliwową instalacją podziemną zdemontowane**

Na stacji jest 6 peronów tankowania na benzynę i olej napędowy i jedno na gaz płynny.

### **6 Funkcja wyznaczona nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.**

Zgodnie ze zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXV/115/96 Rady Gminy Przytoczna z dnia 31.10.1996 r. działka nr 305/1, 305/17, 305/19 znajduje się na terenie oznaczonym na planie symbolem PU, MJ, KS tereny wytwórczo – usługowe, zakłady produkcyjne i zakłady rzemieślnicze, bazy, składy i magazyny, obsługa motoryzacji oraz tereny mieszkalnictwa jednorodzinne.

## **7 PROCEDURA SZACOWANIA**

### **7.1 Warunki wykonania wyceny**

Na przyjętą metodologię wyceny miały wpływ następujące czynniki:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości
- Funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- Rynek obrotu podobnymi nieruchomościami
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu.

Ustalona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przy tym przyjąć, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Ze względu na cel wyceny („Wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej” - Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych), rodzaj nieruchomości (nieruchomość zabudowana zajmowana przez właściciela związana z osiąganiem dochodów) oraz stan rynku lokalnego (stosunkowo niewielka ilość transakcji dotyczących nieruchomości o podobnych cechach w ostatnich miesiącach) wartość nieruchomości oszacowano w **podejściu dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów.**

Według Ustawy o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. 2000 r. Nr 46 poz. 543 .” *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych*”.

Według Ustawy o gospodarce nieruchomościami „*podejście dochodowe stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia*

*Przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszu lub innych dochodów z nieruchomości...*”

*Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszących dochód, którego wysokości nie można określić metodą inwestycyjną. Dochód ten określa się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w dochodzie netto osiąganym z działalności prowadzonej na tej nieruchomości.*

Metodę zysków stosuje się do wyceny tych nieruchomości, które przynoszą dochód bezpośrednio uzależniony od szczególnego przeznaczenia nieruchomości lub sposobu ich użytkowania (np. stacji benzynowych, teatrów, kin, hoteli itp.).

Dla takich nieruchomości zmiana sposobu użytkowania jest zwykle niecelowa lub niemożliwa. Występują one na rynku jedynie sporadycznie, co powoduje brak porównywalnych cen transakcyjnych dotyczących tego rodzaju nieruchomości.

## 7.2 Rodzaj określonej wartości

Ze względu na charakter nieruchomości oraz cel wyceny, wartość rynkową oszacowano dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

Procedura postępowania dla ustalania udziału właściciela nieruchomości w dochodzie netto użytkownika obejmuje następujące czynności:

- a) *określenie przychodów osiąganych przez użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości,*



- b) określenie kosztów zakupu (towarów, materiałów), usług i wynagrodzenia pracowników,
- c) obliczenie dochodu brutto użytkownika przez odjęcie kosztów zakupu od przychodów z działalności,
- d) określenie wydatków operacyjnych (bez opłat czynszowych, wynagrodzenia dla zarządcy lub koncesjonariusza),
- e) obliczenie dochodu operacyjnego netto użytkownika przez odjęcie wydatków operacyjnych od dochodu brutto,
- f) określenie poprzez analizę rynku wysokości procentowego udziału właściciela w dochodzie netto użytkownika,
- g) określenie dochodu właściciela jako iloczynu dochodu operacyjnego netto użytkownika i procentowego udziału właściciela nieruchomości.

Metodę zysków stosuje się przy użyciu technik szacowania:

- a) techniki kapitalizacji prostej,
- b) techniki dyskontowania strumieni dochodów.

#### **Zasady określenia wartości nieruchomości przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów**

1. Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości nieruchomości, dla których realna wartość dochodu ulegnie w przewidywanej przyszłości zmianie. Zmiana poziomu dochodu może być spowodowana sukcesywnym dochodzeniem nieruchomości i jej części składowych do założonego programu i zdolności świadczenia usług (wynajmu, wydzierżawiania). Zmiana ta może także stanowić następstwo możliwych do przewidzenia zmian koniunkturalnych na rynku albo może być spowodowana zmianami dochodowości nieruchomości wywołanymi jej rozwojem.
2. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości:

$$V = CF_1 * 1/(1+r) + CF_2 * 1/(1+r)^2 + \dots + CF_n * 1/(1+r)^n + RV * 1/(1+r)^n$$

gdzie:

V – oznacza wartość nieruchomości,

CF – oznacza strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku,  
1,2, ... n – kolejne lata prognozy,

RV – oznacza wartość rezydualną (końcową) nieruchomości po upływie okresu prognozy,

$r$  – stopa dyskontowa.

3. Strumień pieniężny dochodu odwzorowuje dochody operacyjne netto przewidywane w poszczególnych latach prognozy. Na etapie określania rocznego strumienia dochodu netto dla potrzeb wyceny nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego, opłat lub podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości.
4. Okres prognozy określony liczbą lat ( $n$ ) zależy jest od przewidywanego okresu zmienności dochodów z nieruchomości.  
Rzeczoznawca majątkowy winien dążyć do obejmowania prognozą okresu w granicach 5 do 10 lat.
5. Dyskontowania dokonuje się na dzień określania wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym, rozumianą jako relację pomiędzy dochodem z danego obszaru (kierunku) inwestowania, a ponoszonymi nakładami na zakup na tym obszarze. Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.
6. Wartość rezydualna (RV) przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumienia dochodu (ostatni okres prognozowania zmiennego strumienia pieniężnego). Wartość ta zostaje – podobnie jak strumień pieniężny – zdyskontowana na dzień określania wartości nieruchomości. Wyznaczana jest ona jako dzisiejsza wartość przyszłych dochodów po okresie prognozy lub jako przewidywana na podstawie obserwacji i analizy rynku zdyskontowana cena przyszłej sprzedaży.

## 7.2 Obliczenie wartości gruntu

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ na lokalnym rynku odbyły się transakcje obrotu nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane wartość nieruchomości gruntowej wykonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metodą porównywania parami**.



Art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

*Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:*

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

## 8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek lokalny jako rynek działek niezabudowanych przeznaczone pod zabudowę stacjami paliw;
- Obszar rynku: województwo lubuskie i wielkopolskie i dolnośląskie;
- Okres badania cen: 2009 – 2013 r.

Odnotowano kilka transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową – stację paliw:

nr rep	data	woj.	powiat	gmina /miasto	obręb	ulica	pow. działki	cena	cena 1 m2	Przeznaczenie mpzp
10367/11	2011-10-19	wielkopolskie	ostrowski	Ostrów Wielkopolski	Ostrów Wielkopolski	Wrocławska	2 500	1 000 000	400	MW/U
512/11	2011-02-01	dolnośląskie	głogowski	Głogów		Legnicka-Piśsudskiego	11 364	2 950 000	260	tr.usług komercyjnych, handlu i gastronomii oraz urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
367/11	2011-01-19	wielkopolskie	ostrowski	Ostrów Wielkopolski	Ostrów Wielkopolski	Wrocławska	6 359	3 200 000	503	MW/U
4427/10	2010-08-09	dolnośląskie	Legnica	Legnica	Winiary	Rzeczpospolitej 29-49	2 793	983 136	352	5U/KS,U i częściowo 9KL. 5 U/KS,U: Projektowany zespół zainwestowania kubaturowego: obiekty obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw, myjnia samochodowa i/lub usługi o charakterze ogólnomiejskim (np. handel, gastronomia) wraz z obsługującymi je parkingami i zielenią urządzoną. 9 KL: Projektowana ulica lokalna jednojezdniowa, o 2 pasach ruchu. Według studium można tu też budować wielkopowierzchniowe obiekty handlowe bez ograniczenia ich powierzchni. Położone bezpośrednio przy al. Rzeczpospolitej, po jej zachodniej stronie, pomiędzy ul. Kaczawską a Słoneczną. Uzbrojenie: sieć wodociągowa wB500, sieć wodociągowa w150, sieć gazowa g225, sieć kanalizacyjna k600, sieci energetyczne eANN, eNN, al.



Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	18
---	-------	----

										Rzeczypospolitej – asfaltowa.
	2009-02-13	lubuskie	zarski	Brody	Zasieki		8 676	2 684 000	309	tr.usług komercyjnych i przemysłu

Na podstawie analizy lokalnego rynku stwierdzono, że ceny gruntów niezabudowanych spadły o 10 % w skali roku.

nr rep	data	woj.	powiat	gmina /miasto	obręb	ulica	pow. działki	cena	Cena 1m2 zaktual.	Przeznaczenie mpzp
10367/11	2011-10-19	wielkopolskie	ostrowski	Ostrów Wielkopolski	Ostrów Wielkopolski	Wrocławska	2 500	1 000 000	337	MW/U
512/11	2011-02-01	dolnośląskie	głogowski	Głogów		Legnicka-Piłsudskiego	11 364	2 950 000	200	tr.usług komercyjnych, handlu i gastronomii oraz urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
367/11	2011-01-19	wielkopolskie	ostrowski	Ostrów Wielkopolski	Ostrów Wielkopolski	Wrocławska	6 359	3 200 000	386	MW/U
4427/10	2010-08-09	dolnośląskie	Legnica	Legnica	Winiary	Rzeczypospolitej 29-49	2 793	983 136	253	5U/KS,U i częściowo 9KL. 5 U/KS,U: Projektowany zespół zainwestowania kubaturowego: obiekty obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw, myjnia samochodowa i/lub usługi o charakterze ogólnomiejskim (np. handel, gastronomia) wraz z obsługującymi je parkingami i zielenią urządzoną. 9 KL: Projektowana ulica lokalna jednojezdniowa, o 2 pasach ruchu. Według studium można tu też budować wielkopowierzchniowe obiekty handlowe bez ograniczenia ich powierzchni. Położone bezpośrednio przy al. Rzeczypospolitej, po jej zachodniej stronie, pomiędzy ul. Kaczawską a Słoneczną. Uzbrojenie: sieć wodociągowa wB500, sieć wodociągowa w150, sieć gazowa g225, sieć kanalizacyjna k600, sieci energetyczne eANN, eNN, al. Rzeczypospolitej – asfaltowa.
	2009-02-13	lubuskie	zarski	Brody	Zasieki		8 676	2 684 000	176	tr.usług komercyjnych i przemysłu

Ceny po aktualizacji na datę wyceny kształtują się na poziomie od 176 do 386 zł/m<sup>2</sup>.

16.05.2013 r.

## 9 Analiza rynku

10

### 9.1 Analiza rynku paliwowego

Autor: wnp.pl (Anna Bytniewska) | 10-05-2013 14:49

Zdaniem Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego (POPiHN) średnie marże na sprzedaży rosły głównie dzięki niższym cenom hurtowym paliw. W przypadku benzyny Eurosuper 95 marża po czterech miesiącach tego roku wyniosła 0,11 zł (2 proc. ceny paliwa) na litrze podczas gdy po dwóch miesiącach 2013 r. było to zaledwie 0,05 zł na litrze. Średnia marża na litrze oleju napędowego po czterech miesiącach tego roku wyniosła 0,15 zł (3 proc. ceny paliwa). W styczniu i lutym osiągnęła średnie poziom 0,07 zł.

W pierwszym kwartale operatorom stacji paliw udało się utrzymać wyższe poziomy marż. Ustabilizowały one sytuację firm i pozwalają spokojnie prowadzić działalność, ale są jeszcze za małe by można było mówić o odrabianiu strat z 2012 r. - mówi Krzysztof Romaniuk, dyrektor Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego do spraw analiz rynku paliw.

Według POPiHN średnia marża na sprzedaży benzyny Eurosuper 95 była po czterech miesiącach tego roku niższa od średniej marży za 2012 r. wynoszącej 0,16 zł o 29,7 proc. Jeśli chodzi o marże na sprzedaży oleju napędowego to są one niższe od średniej z 2012 r. (0,16 zł) o 7,1 proc.

Pierwsze tygodnie maja pokazały, że marże mogą znowu zacząć spadać. Powód tego to wzrost cen hurtowych paliw i spadek konsumpcji zarówno benzyn, oleju napędowego jak i LPG, a także spadek cen detalicznych. Niski popyt na paliwa oraz obecność szarej strefy w obrocie nimi powoduje zaostrzającą się konkurencję na detalicznym rynku. Stacje paliw będą więc musiały znowu ciąć marże chcąc się utrzymać na rynku. Ważna zaczyna być przede wszystkim samo przyciągnięcie i utrzymanie klienta. Taka sytuacja nie wróży dobrze, jeśli chodzi o poziom marż w kolejnych miesiącach. Jest jednak nadzieja, że zapotrzebowanie na paliwa w II kwartale roku będzie większe niż w pierwszym, który był specyficzny z powodu przedłużającej się zimy - mówi Krzysztof Romaniuk.

To jakie będą kolejne miesiące dla paliwowego detalu zależy w dużej mierze od kursu złotego wobec dolara i ceny ropy naftowej. Te czynniki warunkują bowiem poziom cen hurtowych paliw.

O ile notowania ropy podlegają ostatnio jedynie niewielkim wahaniom o tyle złotówka zaczyna słabnąć wobec dolara - mówi Krzysztof Romaniuk.

Dodaje on, że w trzecim kwartale tego roku w życie wejdą przepisy, które mają na celu ograniczenie szarej strefy w obrocie paliwami co poprawiłoby sytuację legalnie działających firm.

Chodzi o nowelizację ustawy o podatku VAT i ordynacji podatkowej wprowadzającej solidarną odpowiedzialność podatników. Obecnie trwają konsultacje społeczne. Zakłada się, że nowe uregulowania wejdą w życie w III



Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	20
---	-------	----

kwartale tego roku. Jeśli tak by się stało zaczęłyby skutkować pod koniec roku, a efekt ich wprowadzenia odczujemy w 2014 r. - twierdzi Krzysztof Romaniuk.

Źródło: [http://nafta.wnp.pl/marze-w-paliwowym-detalu-rosly-ale-znow-zaczynaja-hamowac.197201\\_1\\_0\\_0.html](http://nafta.wnp.pl/marze-w-paliwowym-detalu-rosly-ale-znow-zaczynaja-hamowac.197201_1_0_0.html)

Poniżej aktualne oferty sprzedaży stacji paliw na terenie województwa dolnośląskiego i wielkopolskiego:

Województwo	Adres	Pow. uz.	Cena	Opis
dolnośląskie	Jelenia Góra		3 000 000	<p>JELEŃ GÓRA , DZIAŁAJĄCA STACJA PALIW PRZY MIĘDZYNARODOWEJ DRODZE DO GRANICY</p> <p>Stacja paliw przy drodze do międzynarodowej do granicy, wjazd i wyjazd bezpośrednio na trasę, na działce 2333 m kw. Zabudowana bud. stacyjnym z e sklepem ok.40m kw. Stacja posiada 2 szyny:2x4 węże na stronę i 2x2 węże na stronę. Na terenie pola zbiorników jest 4 zbiorniki po 20 m sześć. i 1 zbiornik 50 m sześć. Dwa zbiorniki 20 m obecnie zostały zmodernizowane i mają osłonę dwupłaszczową z monitoringiem przestrzeni międzypłaszczowej. Pozostałe zbiorniki są jednopłaszczowe. Właściciel ma projekt rozbudowy sklepu .Duży ruch klientów, a przy dodatkowych nakładach na podniesienie dachu,t ak aby mogły podjeżdżać TIR-y, ruch się zwielokrotni, zważywszy na położenie przy międzynarodowej trasie. Sprzedaż mies. ok 150 tys.l paliwa. Cena 3 mln Pln.</p> <p>Właściciel oferuje obok działkę o pow.3801 m kw. zabudowaną budynkiem biurowo-warsztatowym o pow.1000 m kw. biur i 450 m kw. garaży,w cenie 3,5 mln Pln.</p> <p><b>W wypadku łącznej sprzedaży cena wynosi 6 mln Pln</b></p>
wielkopolskie	Dolnik	230	2 200 000	<p>Działka gruntu o pow. 2235mmkw (własność) teren utwardzony na działce znajduje się stacja paliw wraz z budynkiem handlowym. BUDYNEK HANDLOWY: Budynek parterowy, wolnostojący, niepodpiwniczony z 2000roku. Pow. ok. 230mkw, w bardzo dobrym stanie technicznym. W budynku znajduje się sala sprzedaży, sala barowa, pomieszczenia socjalne dla personelu, WC dla klientów, zaplecze kuchenne (zmywalnia, magazyny, biuro, kotłownia, korytarz). Dach pokryty papą. 7 zbiorników na paliwo - 20m3 oraz 10m3. na działce energia, woda, zbiornik bezodpływowy. nieruchomość przy drodze wojewódzkiej 188 Czulchów - Debrzno - Złotów - Piła</p>

Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	21
---	-------	----

wielkopolskie	Brzeźno	130	3 084 000	Stacja paliw płynnych zlokalizowana jest w m. Brzeźno bezpośrednio przy drodze nr.92, 24 km od Poznania między Kostrzynem a Wrześnią. Stacja benzynowa znajduje się na gruncie o powierzchni 9920 m2, wjazd, parkingi oraz wyjazd ze stacji utwardzony kostką brukową około 5000 m2. Obiekt obsługuje pojazdy z kierunku Warszawa-Poznań. Od strony wschodniej zjazd z pasem wyłączenia, a od strony zachodniej wyjazd i pas włączania na drogę krajową nr.92. Budynek stacji benzynowej o pow.130 m2 składa się z części sprzedażowej, sanitariatów oraz zaplecza. Posiada ogrzewanie elektryczne, instalację wodno-kanalizacyjną, klimatyzację oraz instalację odgromową. Stacja paliw z dwoma dystrybutorami paliw dla samochodów osobowych, o wydajności 40-45 l/min. (każdy z dwoma stanowiskami) oraz z dwoma dystrybutorami oleju napędowego dla samochodów ciężarowych, o wysokiej wydajności 150 l/min. Magazynowanie paliwa odbywa się w czterech zbiornikach podziemnych, najazdowych, stalowych, dwu płaszczowych, o pojemności 50 m3 każdy (łącznie 200 m3, w tym trzy zbiorniki jednokomorowe, jeden zbiornik dwukomorowy. Nieruchomość jest oświetlona i monitorowana. Pełna dokumentacja techniczna z mapami do wglądu. Cena nakładów stacji paliw płynnych 1.100.000 zł.(netto) + czynsz najmu nieruchomości gruntowej, na której umieszczona jest stacja z parkingiem o łącznej pow.9920 m2. 12.000 zł.(netto)/miesiąc + koszty eksploatacyjne. Lub cena nakładów 1.100.000 zł.(netto) i sprzedaż gruntu, na której umieszczona jest stacja 200 zł/m2. tj. wartość 1.984.000,00 zł. Cena całości 3.084.000 zł.(netto) do negocjacji.
wielkopolskie	okolice Poznania	150	3 500 000	do sprzedaży stacja benzynowa w okolicy Poznania ( droga krajowa), - powierzchnia obiektu 150m2 - powierzchnia działki 9.900m2 w tym parkingiem ok 4.900m2 - obiekt czynny - cena 3.500.000.- zł+ VAT * istnieje możliwość dokupienia działki obok o pow. 20350m2 (cena z dodatkową działką 5.750.000.- zł + VAT)
wielkopolskie	Jarocin, ul. Węglowa		1 600 000	Stacja benzynowa położony w miejscowości Jarocin. Składa się z: stacja benzynowa z magazynem, halą produkcyjną, biurowcem, sklepem. Teren utwardzony, wylewka betonowa, asfalt oraz kostka brukowa, miejsca do wyjazdu oraz wjazdu. Zabezpieczenia: ogrodzenie, szlabany. Wyposażenie oferowane w cenie: zbiorniki na paliwo oraz gaz. Stacja obecnie ma zawieszoną działalność, ale ma wszelkie dopuszczenia do działalności. Po zakupie nieruchomości nie będzie problemu z podpisaniem umów ze stałymi klientami na olej opałowy i napędowy. Opis lokalizacji: Komunikacja: PKP. Odległość od trasy Kalisz - Poznań: około 2 km.
wielkopolskie	Środa Wielkopolska		1 500 000	Funkcjonująca stacja paliw w ok Środy Wlkp. 11 stanowisk do sprzedaży paliw + 1 LPG + myjnia samochodowa. Nieduży pawilon handlowy, ok. 80m2. Teren ogrodzony i utwardzony.

## 9.2 Analiza rynku usług motelowych

### Hotel - Motel 'Texicana'

#### **Kalsk 1e**

66-100 Sulechów

woj. lubuskie

**Motel-Hotel Texicana** usytuowany jest przy trasie międzynarodowej **E-3** ze Świnoujścia do Kudowej, między Zieloną Górą a Świebodzinem (województwo lubuskie). Ziemia Lubuska jest regionem bardzo atrakcyjnym dla turystów, wędkarzy i miłośników przyrody.



Pokoje hotelowe

**Hotel - Motel 'Texicana' jest zaprojektowany tak, aby wszyscy Goście czuli się w nim komfortowo.**

Noclegi w 1-, 2- i 3-osobowych pokojach z łazienkami o wysokim standardzie. Pokoje hotelowe wyposażone są w telewizor z programem satelitarnym, radio, telefon i **bezprowadowy internet (Wi-Fi)**. Hotel posiada 60 miejsc noclegowych w 30 pokojach. Dla bezpieczeństwa naszych Gości dostępny jest monitorowany, bezpłatny parking oraz garaże.

Planujemy rozbudowę naszej bazy noclegowej.

Istnieje możliwość negocjacji cen noclegu / noclegów.

Dla grup zorganizowanych atrakcyjne zniżki i promocje.

#### CENNIK

1-osobowy	110 zł
2-osobowy	140-160 zł
3-osobowy	170 zł

#### U SOSNY

UL. KROŚNIEŃSKA  
66-235 TORZYM

Zajazd U Sosny położony jest przy trasie A2 w miejscowości Torzym, 30 km od przejścia granicznego w Świecku.

Dogodna lokalizacja, łatwy dojazd dają możliwość szybkiej komunikacji w celach rekreacyjno-turystycznych i biznesowych. miejsc). **Do dyspozycji gości bar i restauracja** w której serwowane jest domowe jedzenie.

Parking strzeżony 24h - bezpłatny. Na terenie obiektu dla gości dostęp do **bezprowadowego internetu WiFi**. Obiekt jest monitorowany oraz posiada dozorowany parking.

Idealne warunki na wypoczynek podczas podróży. Zajazd otaczają lasy i jeziora. Czyste powietrze, ustronne miejsce.

#### CENNIK:

1-osobowy	-55 zł
2-osobowy	-95 zł
3-osobowy	- 110 zł

#### Zacisze

ul. Grunwaldzka 471, Plewiska, wielkopolskie

Pensjonat Zacisze dysponuje również klimatyzowaną salą konferencyjną mieszczącą 60 osób,

do dyspozycji gości: restauracja, drink bar, ogród o niepowtarzalnym klimacie, parking z całodobowym dozorem,

organizujemy szkolenia, konferencje oraz zjazdy integracyjne,

serdecznie zapraszamy!

## **POKOJE**

liczba miejsc: 40

dostawka 90 PLN;

wyższe ceny obowiązują w okresach targowych,  
w ceny wliczone jest śniadanie oraz podatek VAT,  
pokoje z łazienkami, w pokoju: TV, telefon, Internet,  
doba hotelowa od 14.00 do 12.00,

## **CENNIK**

OFERUJEMY	RODZAJ	LICZBA	CENA [PLN]
pokoje	1 osobowe	5	190-260/pokój
pokoje	2 osobowe	12	260-320/pokój
pokoje typu studio	2 osobowe	1	290-350/pokój
pokoje	3 osobowe		350-380/pokój

## **GASTRONOMIA**

liczba miejsc: 100, kuchnia polska i europejska, miła i sprawna obsługa;  
organizujemy: imprezy rodzinne (komunie, wesela, stypy), spotkania biznesowe,  
bale, garden party-grill, kameralne spotkania rodzinne,

## **11 OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **10.1 Określenie miesięcznego przychodu osiąganego z działalności prowadzonej na nieruchomości**

#### **Paliwa**

Powszechnie stosowanym i dającym trafne prognozy sposobem mierzenia potencjału obrotów stacji benzynowej jest stworzenie modelu odnoszącego poziom przychodów do strumienia komunikacyjnego na drodze, przy której znajduje się dany obiekt.

Z informacji uzyskanych od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wynika, że na odcinku, przy którym znajduje się stacja paliw średnia dobową ilość pojazdów wynosi 9690 pojazdów w tym:

- Motocykle – 44;
- Samochody osobowe mikrobusy – 6118;
- Lekkie samochody ciężarowe (dostawcze) – 1201;
- Samochody ciężarowe bez przyczepy – 489;
- Samochody ciężarowe z przyczepą – 1585;
- Autobusy – 56;



- Ciągniki rolnicze – 21;
- Rowery – 176.

Na podstawie informacji uzyskanej od GDDKiA do roku 2005 sieć dróg krajowych nie ulegała zasadniczym zmianom i do oceny wzrostu ruchu wystarczające było porównanie wielkości średniego dobowego ruchu w roku (SDR) w kolejnych okresach pięcioletnich. W okresie 2005-2010 długość dróg krajowych objętych pomiarem zwiększyła się o blisko 450 km i zmienił się układ sieci drogowej. Wybudowanie i oddanie do eksploatacji nowych odcinków autostrad, dróg ekspresowych oraz obwodnic spowodowało istotne zmiany w rozkładzie ruchu drogowego. Dodatkowy wpływ na zmiany w rozkładzie i wielkości ruchu miały występujące w 2010 roku powodzie oraz długotrwałe roboty na niektórych odcinkach dróg krajowych (np. na odcinku Trzebnica-Wrocław drogi nr 5 oraz na odcinku Radom-Skaryszew drogi nr 9). Z wymienionych wyżej przyczyn bezpośrednie porównanie wielkości SDR w latach 2005 i 2010 jest niemiarodajne dla określenia rozwoju ruchu dla całej sieci drogowej lub jej części. Przyjęto zasadę, że rozwój ruchu drogowego w latach 2005-2010 będzie szacowany przez porównanie pracy przewozowej w tych latach. Dotyczy to zarówno ruchu pojazdów silnikowych ogółem, jak i ruchu pojazdów poszczególnych kategorii. Średni dobowy ruch pojazdów silnikowych (SDR) w 2010 roku na sieci dróg krajowych wynosił 9888 poj./dobę. Obciążenie ruchem pojazdów silnikowych nie było równomierne dla całej sieci, lecz wzrastało ze wzrostem znaczenia dróg w układzie funkcjonalnym. Na drogach międzynarodowych SDR w 2010 roku wynosił 16667 poj./dobę, zaś na pozostałych drogach krajowych 7097 poj./dobę. Średni dobowy ruch rowerów na sieci dróg krajowych wynosił 45 poj./dobę. W odróżnieniu od ruchu pojazdów silnikowych ruch rowerów wykazywał tendencję malejącą wraz ze wzrostem znaczenia dróg w układzie funkcjonalnym. Na pozostałych drogach krajowych średni dobowy ruch rowerów wynosił 53 poj./dobę, zaś na drogach międzynarodowych 24 poj./dobę. Na podstawie wykonanych analiz stwierdzono, że w okresie 2005-2010 ruch pojazdów silnikowych na sieci dróg krajowych zwiększył się o 22%, w tym wzrost na drogach międzynarodowych wyniósł 21%, zaś na pozostałych drogach krajowych 23%. W tym samym okresie ruch rowerów na sieci dróg krajowych zmniejszył się o 27%, w tym na drogach międzynarodowych spadek wyniósł 38%, zaś na pozostałych drogach krajowych 25%.

W warunkach polskich przy modelowaniu przychodów stacji benzynowych przyjmuje się, że średnio ok. 3 – 4 % ruchu przepływającego koło stacji benzynowej zatrzymuje się w celu tankowania paliwa płynnego. Wartość ta została potwierdzona informacjami uzyskanymi od właścicieli różnych stacji benzynowych.

W przypadku wycenianej stacji odsetek samochodów tankujących na stacji byłby mniejszy, gdyż naprzeciwko usytuowana jest konkurencyjna stacja benzynowa Statoil. Z tego względu przyjęto, że 1,5 % przejeżdżających samochodów zatrzymuje się na przedmiotowej stacji w celu tankowania paliwa.

Na podstawie przeprowadzonych analiz założono wielkość oraz rodzaj średniego tankowania poszczególnych rodzajów uczestników ruchu. Ze względu na to, iż

badania ilości pojazdów są przeprowadzane co 5 lat, założono, że od 2010 r. ilość pojazdów wzrosła o 15 % do dnia wyceny ze względu na to iż do 2013 roku zostało oddanych do użytku wiele odcinków dróg ekspresowych i autostrad.

Rodzaj pojazdu	Ilość pojazdów na dobę na 2010 r.	Ilość pojazdów na dobę na 2013 r.	Średnie tankowanie	Całkowity potencjał litrów na dobę	Całkowity potencjał litrów x współczynnik 1,5%
Motocykl	44	51	10	510	7,7
Samochód osobowy	6118	7036	40	281440	4221,6
Samochód dostawczy	1201	1381	70	96670	1450,1
Samochód ciężarowy bez przyczepy	489	562	200	112400	1686
Samochód ciężarowy z przyczepą	1585	1823	200	364600	5469
Autobus	56	64	200	12800	192
Ciągnik	21	24	45	1080	16,2
Rower	176	202	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>9690</b>	<b>11143</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>13042,6</b>

Zakładając średnie tankowanie na poziomach przedstawionych w powyższej tabeli wynika, że stacja benzynowa dziennie sprzedawać będzie 13042,6 litrów paliw, w tym oleju napędowego, benzyny 94, 95 i 98 oraz gazu płynnego LPG.

Odbiorcami oleju napędowego są samochody dostawcze, ciężarowe, autobusy, ciągniki oraz samochody osobowe (20%).

Odbiorcami benzyny są motocykle i samochody osobowe (50%).

Odbiorcami gazu płynnego LPG są samochody osobowe (30%).

W poniższej tabeli zestawiono ilość poszczególnych rodzajów paliw sprzedawanych na stacji paliw:

Rodzaj pojazdu	Całkowity potencjał litrów x współczynnik 1,5 %	Ilość sprzedawanego paliwa w litrach		
		Olej napędowy	Benzyna	Gaz płynny
Motocykl	7,7		7,7	
Samochód osobowy	4221,6	844,3	2110,8	1266,48
Samochód dostawczy	1450,1	1450,1		
Samochód ciężarowy bez przyczepy	1686	1686		
Samochód ciężarowy z przyczepą	5469	5469		
Autobus	192	192		
Ciągnik	16,2	16,2		
<b>Razem</b>	<b>13042,6</b>	<b>9657,6</b>	<b>2118,5</b>	<b>1266,48</b>



Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	26
---	-------	----

Analiza rynku wykazała, że marża przy sprzedaży oleju napędowego, benzyny i gazu jest na poziomie ok. 2-3%.

Rodzaj paliwa	DIESEL	BENZYNA	GAZ
Średnia cena paliwa Woj. Lubuskie	5,31	5,31	2,53
Marża %	3%	2%	3%
Marża zł	0,16	0,11	0,08

Na podstawie analizy rynku stacji benzynowej stwierdzono, że:

- Marża przy sprzedaży oleju napędowego wynosi 16 groszy od 1 litra;
- Marża przy sprzedaży benzyny wynosi 11 groszy od 1 litra;
- Marża przy sprzedaży gazu płynnego wynosi 8 groszy od 1 litra.

Obliczenie przychodu ze sprzedaży paliw

Rodzaj paliwa	Ilość sprzedawanych litrów paliwa	Marża w zł	Przychód dobowy uzyskiwany ze sprzedaży paliw w zł	Przychód miesięczny uzyskiwany ze sprzedaży paliw w zł
Olej napędowy	9 657,6	0,16	1539	46 155
Benzyna	2 118,5	0,11	225	6 750
Gaz płynny	1 266,48	0,08	96	2 883
<b>Razem</b>	<b>13 042,58</b>	<b>x</b>	<b>1860</b>	<b>55 788</b>

### Sklep i bar

Przyjęto założenie, że każdy z klientów kupujących wjeżdżających na stację robi zakupy w sklepie lub barze.

Rodzaj pojazdu	Ilość pojazdów na dobę na 2013 r.	Liczba pojazdów wjeżdżających na stację
Motocykl	51	1,0
Samochód osobowy	7036	140,7
Samochód dostawczy	1381	27,6
Samochód ciężarowy bez przyczepy	562	11,2
Samochód ciężarowy z przyczepą	1823	36,5
Autobus	64	1,3
Ciągnik	24	0,5
Rower	202	4,0
<b>Razem</b>	<b>11143</b>	<b>197</b>

Do określenia przychodu ze sklepu przyjęto następujące założenia:

- Liczba klientów na dobę 20
- Średnie zakupy netto 15 zł.
- Utarg dzienny 300 zł.
- Utarg miesięczny 9 000 zł.
- Średnia uzyskiwana marża na sprzedaży usług ze sklepu i baru wynosi 30%.

Do określenia przychodu z baru przyjęto następujące założenia:

- Liczba klientów na dobę 20
- Średnie zakupy netto 20 zł.
- Utarg dzienny 400 zł.
- Utarg miesięczny 12 000 zł.
- Średnia uzyskiwana marża na sprzedaży usług ze sklepu i baru wynosi 30 %.

Przychód miesięczny z baru i sklepu pomniejszony o koszty zakupu materiałów, usług wynosi:

$$21\,000\text{ zł} \times 0,30 = 6\,300\text{ zł}.$$

### **Motel**

Na drugiej kondygnacji budynku sklepowego znajduje się motel z dwoma pokojami dwuosobowymi i jednym trzyosobowym.

Motel stanowi pod względem obrotów jak i udziału w dochodzie brutto najmniejszy element, jednak jego rola jest istotna. Osoby wykupujące nocleg poza pozostawioną opłatą za pokój decydują się również na tankowanie paliwa, posiłek w barze i drobne zakupy w sklepie.

Do określenia przychodu z motelu przyjęto następujące założenia:

- Pokoje 2 – osobowe – 2 sztuki
- Pokój 3 – osobowy – 1 sztuka
- Cena za pokój 2-osobowy – 110zł
- Cena za pokój 3-osobowy – 130 zł
- Obłożenie pokoi – 35 %
- Utarg miesięczny 3726 zł
- Średnia uzyskiwana marża na sprzedaży usług motelowych wynosi 50 %.

Przychód miesięczny z motelu pomniejszony o koszty zakupu materiałów, usług wynosi:

$$3726\text{ zł} \times 0,50 = 1\,863\text{ zł}.$$

**Przychód miesięczny osiągany z całej nieruchomości (ze sprzedaży paliw, ze sklepu, baru i motelu) wynosi:**

$$55\,788\text{ zł} + 21\,000\text{ zł} + 1\,863\text{ zł} = 78\,651\text{ zł}.$$

Powyżej oszacowany przychód nie zawiera w sobie kosztów zakupu materiałów i towarów.

### **Określenie kosztów usług i wynagrodzenia pracowników**

Przyjęto, że aby stacja paliw funkcjonowała prawidłowo musi na niej pracować, co najmniej 6 osób.

Minimalna płaca brutto na podstawie danych GUS wynosi obecnie 1 600 zł.

Koszty wynagrodzenia wszystkich pracowników:



$$6 \times 1\,600 \text{ zł} = 9\,600 \text{ zł.}$$

### **Obliczenie miesięcznego dochodu brutto z działalności prowadzonej na nieruchomości**

Dochód miesięczny brutto użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowi różnicę przychodów osiąganych z tej nieruchomości i kosztów usług i wynagrodzenia pracowników.

$$78\,651 \text{ zł} - 9\,600 \text{ zł} = 69\,051 \text{ zł}$$

### **Obliczenie miesięcznych wydatków operacyjnych**

Koszty operacyjne obejmują koszty prowadzenia przedsięwzięcia poza kosztami zakupu sprzedawanych produktów. Do kosztów tych zalicza się podatek od nieruchomości, opłata za ubezpieczenie nieruchomości, opłaty za media.

Na podstawie informacji uzyskanej od Zleceniodawcy opłaty te są następujące:

- Podatek od nieruchomości – 9 600 rocznie;
- Ubezpieczenie nieruchomości – 8 658 zł rocznie (722 zł miesięcznie);
- Opłaty za media – 31 000 zł rocznie.

Łączne miesięczne wydatki operacyjne:

$$800 \text{ zł} + 722 \text{ zł} + 2\,583 \text{ zł} = 4\,105 \text{ zł}$$

### **Obliczenie dochodu operacyjnego netto**

Miesięczny dochód operacyjny netto użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowi różnicę dochodu brutto i wydatków operacyjnych.

$$69\,051 \text{ zł} - 4\,105 \text{ zł} = 64\,946 \text{ zł.}$$

### **Określenie stopy dyskontowej i kapitalizacji**

W czasie badania rynku rzeczoznawca nie uzyskał dostatecznej ilości informacji niezbędnych do wyznaczenia stopy kapitalizacji na rynku obrotu nieruchomościami, ze względu na brak porównywalnych nieruchomości dla ustalenia generowanego przez nie dochodu i aktualnych cen transakcyjnych, zachodzi konieczność oszacowania stopy dyskontowej (stopy zwrotu gotówki).

Zgodnie § 12 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) „w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową ( $r$ ) określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej”

Stopa dyskontowa została ustalona zgodnie § 12 i 13 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...).

Rentowność bezpiecznych długoterminowych lokat przyjęto na poziomie 3,515%.

Nieruchomość zabudowana stacją paliw położonej w miejscowości Nowa Niedzwica na terenie gminy Przytoczna, woj. lubuskie	H & B	29
---	-------	----

Na podstawie analizy rynku - odczuć, preferencji inwestorów ryzyko przy inwestowaniu w nieruchomości podobne (związane z takimi czynnikami jak niepodzielność nieruchomości, mała płynność) zostało oszacowane na 4 %.

Ryzyko z tytułu inwestowania w konkretną nieruchomość przyjęto na poziomie 4%.

$$3,515\% + 4\% + 4\% = 11,515\%$$

Stopa dyskontowa wynosi 11,515 %.

Zgodnie z par. 13. Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „*stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych*”

Stopę kapitalizacji przyjęto na tym samym poziomie, co stopę dyskontową – 11,515 %.

#### Obliczenie strumienia zmiennych dochodów

Obliczony powyżej miesięczny dochód operacyjny netto został określony przy założeniu, że stacja paliw będzie w pełni funkcjonowała.

Zakłada się, że nastąpi to po 6 miesiącach od rozpoczęcia działalności prowadzonej na nieruchomości

Ze względu na okres rozruchu rynkowego stacji założono następujący poziom sprzedaży w porównaniu do sprzedaży docelowej w pierwszych 6 miesiącach:

1 miesiąc	2 miesiąc	3 miesiąc	4 miesiąc	5 miesiąc	6 miesiąc	Po 6 miesiącu
30 %	41,7 %	53,3 %	65,0 %	76,7 %	88,3 %	100 %

#### Obliczenie strumienia zmiennych dochodów w poszczególnych miesiącach prognozy

	Przychód z działalności na nieruchomości w zł /mc	Koszty wynagrodzenia pracowników w zł	Wydatki operacyjne w zł	Dochód operacyjny netto CF <sub>N</sub> w zł	PV przy r = 12,015%	DCF w zł
1 miesiąc	23595	9600	4105	9890	0,9905	9796
2 miesiąc	32797	9600	4105	19093	0,9811	18731
3 miesiąc	41921	9600	4105	28216	0,9718	27419
4 miesiąc	51123	9600	4105	37418	0,9625	36016
5 miesiąc	60325	9600	4105	46621	0,9534	44447
6 miesiąc	69449	9600	4105	55744	0,9443	52640
Razem						189 049



Określenie wartości nieruchomości po upływie 6 miesięcy od rozpoczęcia działalności stacji paliw.

Miesięczny dochód operacyjny netto przy pełnym funkcjonowaniu stacji paliw wynosi 64 946 zł.

Obliczenie wartości rezydualnej RV

$$RV = 64\,946 \text{ zł} / 11,515/12 \% = 6\,768\,168 \text{ zł}$$

$$\text{Czasowy współczynnik dyskonta } (1/(1 + 0,11515/12))^{6 \times 12} = 0,502778$$

Dyskontując wartość rezydualną na dzień 16.05.2013 r. otrzymamy:

$$6\,768\,168 \text{ zł} \times 0,502778 = 3\,402\,886 \text{ zł.}$$

Wartość nieruchomości określona jako suma zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów oraz zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości, na dzień wyceny tj. 16.05.2013 r. wynosi:

$$189\,049 \text{ zł} + 3\,402\,886 \text{ zł} = 3\,591\,935 \text{ zł.}$$

Powyższej wartości nie należy jednak interpretować jako wartości nieruchomości, ale jako wartość przedsiębiorstwa (działalności gospodarczej) prowadzonego w oparciu o wycenianą nieruchomość.

Aby było możliwe określenie na tej podstawie wartości nieruchomości, należy uwzględnić wysokość procentowego udziału właściciela w dochodzie netto użytkownika.

Na podstawie analizy rynku przyjęto procentowy udział właściciela w dochodzie netto użytkownika na poziomie 90 %.

**Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:**

$$3\,591\,935 \text{ zł} \times 90 \% = \underline{3\,232\,742 \text{ zł}}$$

**Ze względu na to, iż stacja jest nieczynna od dłuższego czasu i w chwili obecnej prowadzony jest remont zgodnie ze zgłoszeniem z dn. 05.07.2011 r. Przyjęto koszt modernizacji zgodnie z kosztorysem właściciela:**

Wykaz robot finansowanych przez inwestora POLBRAND Sp. z o.o.

**Etap 1.** Planowany termin wykonania prac w pierwszym etapie do 10 stycznia 2013 roku

1. Demontaż starych zbiorników paliwa, o ilości 7 szt.,

- wykopywanie gruntu w hałdę koparką<sup>^</sup> czerpakową przesunięcie zbędnego gruntu,

- demontaż konturu uziemienia ochrony odgromowej grupy zbiorników,

- demontaż naziemnej komory technologicznej - studnie,

- demontaż zespołu kompleksu rurociągu technologicznego dla zespołu zbiorników,

- wyciąganie starych zbiorników żurawiem z wykopu,

- załadunek zbiorników żurawiem do transportu o ilości -7 szt.,

- wywóz zbiorników poza miejsce transportem specjalnym -7szt, robocizna - wynosi koszty - 9 757 zł.

## 2. Modernizacja i remont, systemu zaopatrzenia w wodę;

- dostawa i montaż turbopompy wgłębnej,
- filtr mosiężny siatkowy do oczyszczania zimnej wody, łączniki rurowe, mufy, złączki, zawory kulowe, zawory z gwintem łączącym wewnętrznym pełno przejściowe,
- wymiana rozdzielni, regulatora podwieszanego rozdzielającego ABB na 20 modułów z zamkiem, marki UNIBOX LUC 12, wymiary 295x515mm z drzwiczkami i szynami,
- montaż instalacji elektrycznej, urządzenia, materiały, osprzęt i robocizna - wynosi koszty - 6 700 zł.

## Modernizacja i remont budynku restauracji:

3. Doprowadzenie kabla siłowego do budynku restauracji, materiały i robocizna - wynosi koszty - 3 252,1 zł.

4. Zapłaty za pilnowanie obiektu, wynosi koszty — 3 000 zł.

Razem finansowanie pierwszego etapu - wynosi koszty — 22 709,1 zł. Netto.

**Etap 2.** Planowany termin wykonania prac w drugim etapie do 10 lutego 2013 roku.

## Modernizacja i remont budynku restauracji:

1. Układanie instalacji elektrycznej z pełnym rozprowadzeniem w obiekcie wraz z kompletnymi nastawniami i węzłami rozdzielczymi, materiały i robocizna - wynosi koszty — 8 000 zł.
2. Doprowadzenie zasilania sanitarnego zimnej wody do budynku restauracji z całkowitym rozprowadzeniem w obiekcie, materiały i robocizna - wynosi koszty — 9 000 zł.
3. Układanie wypustów kanalizacji i pionów z całkowitym rozprowadzeniem w obiekcie, materiały i robocizna - wynosi koszty — 4 000 zł.
4. Układanie rur kanalizacyjnych do zbiorników na ścieki, materiały i robocizna - wynosi koszty — 6 000 zł.
5. Licowanie pomieszczeń wewnętrznych - kuchni, pomieszczeń pomocniczych i toalety - płytką ceramiczną ściany razem z podłogami - pod klucz, materiały i robocizna - wynosi koszty — 19 000 zł.
6. Montaż nowego stropu piętra mansardowego - konstrukcja siłowa metalowo - drewniana, materiały i robocizna wynosi koszty — 26 000 zł.

## Strefa dystrybucji paliw:

7. Demontaż rozbiórka starej powierzchni betonowej strefy dystrybucji po obwodzie konstrukcji podwieszanej robocizna - wynosi koszty — 10 000 zł.
1. Zebranie prób gruntu z dna wykopu, w celu dokonania analizy braku chemicznych frakcji ropy naftowej i otrzymanie protokołu z analizy, wynosi koszty -- 3 000 zł..
2. Przygotowanie wykopu w celu umieszczenia zbiorników paliwowych 4 szt. i pod zainstalowanie separatora oczyszczania powierzchniowych ścieków deszczowych; - poszerzenie i pogłębienie, zgodnie z rozmiarami projektowymi pod fundament, robocizna - wynosi koszty — 2 000 zł.
3. Wylewanie płyt fundamentowych w wykopie w celu umieszczenia zbiorników paliwowych i umieszczenia separatora; - pod zbiorniki paliwowe o wymiarach 14m.x13m.x0,35m, pod zbiornik i instalacji LPG o wymiarach 4m.x7m.x0,35m,



- montaż poziomujących pasów pod fundament dla zbiornika i kompleks technologiczny,
- przygotowanie podłoża drenażowego, tłucznioowego - poduszki pod wylanie fundamentu,
- ustanowienie otworów zakładkowych drenażowych pod piezometry,
- szalowanie pod wylanie płyty fundamentowej,
- wypełnianie okratowania zbrojeniowego o grubości 12mm., wypełnianie betonem marki B25
- zainstalowanie zakładkowych elementów mocowania zbiorników do fundamentu, zainstalowanie śrub fundamentowych podczas betonowania, na konstrukcje podtrzymujące,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej bitumiczno - gumowej lub bitumiczno - polimerowej, wzmocnionej na zewnętrznej powierzchni fundamentu, materiały i robocizna - wynosi koszty — 50 600 zł.

4. Zamówienie nowych, odpowiadających wymaganiom dwupłaszczowych zbiorników paliwowych; - przedpłata- wynosi koszty — 40 000 zł.

Razem finansowanie drugiego etapu - wynosi koszty ~ 177 600 zł. Netto.

**Etap 3.** Planowany termin wykonania prac w trzecim etapie do 10 marca 2013 roku.

Strefa dystrybucji paliw:

1. Odlewanie fundamentu czwartej wysepki dystrybutora,
  - zakładanie słupów oporowych, w celu poszerzenia wiaty, materiały i robocizna - wynosi koszty ~ 7 200 zł.
2. Wylewanie nowych wysepki dystrybutorów w ilości czterech sztuk,
  - układanie okratowania zbrojeniowego,
  - układanie geomembrany,
  - montaż elementów zakładkowych mocowania, studni mocujących, płyt technologicznych,
  - układanie kanałów sieciowych, materiały i robocizna - wynosi koszty — 15 200 zł.
3. Projektowanie nachyleń powierzchni strefy dystrybucji;
  - zainstalowanie - pasów poziomujących na całej strefie dystrybucji,
  - pomiar i ustawianie poziomów w stosunku do poziomów odcinków do podjeżdżania, gruntu i placów, materiały i robocizna - wynosi koszty — 3 200 zł.
4. Dostawa i montaż otoku wysepki dystrybutorów ze stali nierdzewnej, w komplecie z lukami bezpieczeństwa, materiały i robocizna - wynosi koszty -- 17 120 zł.
5. Remont dróg, parkingów, placu dystrybucji i strefy zielonej,
  - remont i przygotowanie starej nawierzchni betonowej, betonowanie dołu, wybojów, wyrównywanie powierzchni,
  - wiercenie otworów drenażowych w starej nawierzchni betonowej,
  - dostawa piasku i cementu, do przygotowania suchej podsypki cementowo - piaskowej, budowa warstw podkładowych i wyrównujących pod układanie kostki brukowej, materiały i robocizna - wynosi koszty — 12 000 zł.
6. Dostawa i montaż szaf elektrycznych i sieciowych na stacji paliw,
  - montaż instalacji elektrycznej, urządzenia, materiały, osprzęt i robocizna - wynosi koszty — 14 000 zł.