


URZĄD MIEJSKI W SOKÓLCE
W P Ł Y N E Ł O
KANCELARIA OGÓLNA

02.09.2021

Ilość załączników
Nr. Dz. 12710 / 1021
Podpis 

RAPORT
z aktualizacji
WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW
AGROMECH Sp. z o.o.
z siedzibą w Sokółce
na dzień 31.07.2021 roku

Raport sporządził:

*Stanisław Kozłowski – biegły rewident, nr legitymacji 7030, Kancelaria Księgowo –
Audytorska „BUCHALTERIA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Warszawska 34, 15-077 Białystok*

Wstęp

Gmina Sokółka, jako Zamawiający, zawarła umowę zlecenia nr 122/2021/PI z dnia 30 czerwca 2021 roku (zmienioną pod datą 09.07.2021 roku) z Kancelarią Księgowo – Audytorską „Buchalteria” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku o wykonanie wyceny udziałów w spółce AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, z zastosowaniem dwóch metod, zaakceptowanych przez Zamawiającego.

Zamierzeniem Gminy Sokółka, jedyne go wspólnika spółki AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, ul. Osiedle Buchwałowo, nr 10, 16-100 Sokółka, jest sprzedaż 100% udziałów w tej spółce.

Wycenę aktywów oraz pasywów AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce przeprowadził zespół pod kierownictwem biegłego rewidenta Stanisława Kozłowskiego (nr rej. 7030) odpowiedzialnego za wykonanie zlecenia.

Wycenę udziałów w spółce AGROMECH wykonano według stanu majątku i źródeł finansowania tego przedsiębiorstwa aktualnych na dzień 31.07.2021 r., na podstawie i z wykorzystaniem: dokumentów, danych i informacji finansowych udostępnionych przez AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, uznanych przez wykonawcę wyceny za odpowiednie i przydatne do sporządzenia raportu z wyceny ww. Spółki, w szczególności:

- wstępnego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.07.2021 r.,
- zestawienia obrotów i sald ksiąg rachunkowych Spółki według stanu na dzień 31.07.2021 r.,
- ewidencji środków trwałych, ewidencji wyposażenia aktualnej na dn. 31.07.2021 r.,
- kopii dokumentów sankcjonujących formalnoprawny status Spółki (umowa Spółki, aktualny wypis z KRS Spółki),
- innych istotnych dla wyceny dokumentów dotyczących wycenianej Spółki.

Przedmiotem opracowania nie było zbadanie poprawności i rzetelności ewidencji księgowej, ani wykrycie i wyjaśnienie ewentualnych zdarzeń czy nieprawidłowości, które mogły powstać poza systemem rachunkowości, a które mogły wywrzeć wpływ na wyniki dokonanej analizy, w szczególności na wartość wycenianych aktywów. Księgi rachunkowe oraz sprawozdania finansowe Spółki, w dotychczasowym okresie jej funkcjonowania, nie były objęte obowiązkowym audytem biegłego rewidenta, gdyż rozmiary działalności tej Spółki nie osiągały wielkości określonych w przepisach ustawy o rachunkowości. Badanie sprawozdania finansowego za rok 2014 wykonane zostało przez biegłego rewidenta na fakultatywne zlecenie spółki AGROMECH.

Sporządzający wycenę nie ponosi odpowiedzialności za kompletność i rzetelność otrzymanych danych oraz informacji, za które odpowiada wyceniana Spółka oraz zlecający przeprowadzenie wyceny. Wykonawca zastrzega, że pomimo dołożenia należytej staranności istnieje nie dające się wykluczyć ryzyko zmiany wartości wynikające z późniejszego ujawnienia nieznanymi nam faktów i okoliczności oraz zdarzeń dotyczących sytuacji majątkowej i finansowej wycenianego przedsiębiorstwa.

Kancelaria Księgowo – Audytorska „BUCHALTERIA” Sp. z o.o. nie ponosi ponadto odpowiedzialności za:

- zmiany wartości poszczególnych składników majątku po dniu, na który sporządzono wycenę, wynikające w szczególności ze zmiany sytuacji na rynku, sposobu ich wykorzystania, utraty przydatności itp.,
- nieujawnione różnice rzeczywistego stanu składników majątku przedsiębiorstwa względem ich stanu prawnego i materialnego przedstawionego do wyceny, które mogą wpływać na wartość jego wyceny,

- nieprawidłowo przedstawione do wyceny, względem stanu rzeczywistego: sytuacja finansowa, majątkowa oraz wynik finansowy, które mogą mieć wpływ na rezultat wykonanych szacunków wartości udziałów w Spółce,
- jakiegokolwiek bezpośrednio i pośrednio lub ubocznie straty, wydatki, szkody, zyski utracone, koszty utraconych korzyści, także w przypadku, gdy właściciel udziałów w Spółce oraz osoby zarządzające Spółką posiadały informacje w tym zakresie, a nie udostępniły tych danych wykonawcy umowy dotyczącej jego wyceny,
- zmianę szacowanej wartości wynikającą z nieosiągnięcia przez przedsiębiorstwo Spółki podstawowych wielkości ekonomicznych, w szczególności: wysokości przychodów, poziomu wyniku finansowego netto, wysokości zadłużenia, wysokości zaangażowanego kapitału własnego itp., zakładanych w przygotowanych przez osoby zarządzające przedsiębiorstwem Spółki dokumentach i opracowaniach wykorzystanych w niniejszym opracowaniu.

Zgodnie z zawartą umową wycenę wartości udziałów w spółce AGROMECH zleceniobiorca jest zobowiązany wykonać według dwóch metod. Podstawowa metoda wyceny udziałów w spółce AGROMECH, metoda skorygowanej wartości aktywów netto, została określona w ww. umowie zlecenia z dnia 30 czerwca 2021 roku zmienionej aneksem z dnia 09 lipca 2021 roku. Niekorzystny stan ekonomiczno – finansowy spółki AGROMECH, zidentyfikowany na podstawie sprawozdań finansowych tej spółki za pełne ostatnie trzy lata obrotowe oraz za siedem miesięcy 2021 roku, zdecydowanie ogranicza wybór metod wyceny tej spółki, spośród szerokiego pakietu metod stosowanych w praktyce wycen przedsiębiorstw.

Zasady wyceny przedsiębiorstw identyfikowane są w trzech podstawowych grupach: majątkowe, porównawcze oraz dochodowe. Ze względu na stan ekonomiczno - finansowy spółki AGROMECH wykluczone jest zastosowanie metody dochodowej (bazuje na prognozowanych przepływach pieniężnych, które w spółce, prawie w każdym roku lat przeszłych były ujemne). Stąd prognozowanie dobrej przyszłości spółki w zakresie nadwyżki wpływów nad wydatkami pieniężnymi w tej spółce nie znajduje realnych podstaw. Spółka AGROMECH nie przedstawiła zleceniobiorcy żadnej dokumentacji ani prognoz, z których wynikałyby okoliczności i wiarygodne przesłanki poprawy wyników finansowych w przyszłych okresach.

W metodach porównawczych bazą wyceny są parametry ekonomiczne spółki jak: zysk, zysk operacyjny, wartość kapitałów, itp., oraz mnożnik zaczerpnięty z danych finansowych porównywalnych przedsiębiorstw. Baza porównawcza, w aktualnych warunkach szerokiej dostępności do sprawozdań finansowych poprzez rejestr KRS, jest zleceniobiorcy szeroko dostępna. Problem polega jednak na tym, że wyniki finansowe AGROMECH były w latach ubiegłych i są w roku 2021 (za pięć miesięcy) ujemne (nie zmienia tej okoliczności incydentalnie osiągnąony zysk ze sprzedaży nieruchomości, gdyż działalność spółki nie obejmuje obrotu nieruchomościami). Wycena metodą porównawczą jest prosta w wykonaniu, ale nieadekwatna do stanu ekonomicznego i finansowego spółki AGROMECH. Pozostaje w związku z tym zastosowanie metody likwidacyjnej jako drugiej metody wyceny AGROMECH, czyli oszacowanie wartości upłynnianych aktywów oraz wielkości zobowiązań do spłaty.

Oszacowanie wartości aktywów netto wycenianej spółki AGROMECH stanowi orientacyjny punkt odniesienia i pomocnicze przedziały kwotowe. Rzeczywista i ostateczna wartość rynkowa udziałów w

AGROMECH Sp. z o.o. może być ustalona dopiero w wyniku przeprowadzenia i zakończenia czynności formalnych i prawnych dokonanych między zainteresowanymi, niezależnymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązаныmi ze sobą stronami, które określą faktyczną cenę transakcyjną zbycia udziałów w Spółce.

Informacje o wycenianej Spółce

„AGROMECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, ul. Osiedle Buchwałowo, nr 10, 16-100 Sokółka.
W dalszej części raportu przywoływana będzie jako AGROMECH Sp. z o.o. lub Spółka.

Krótką prezentacja spółki AGROMECH Sp. z o.o.

Data zawiązania Spółki: 22.06.1992 rok akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Leonarda Drożdżewicza w Sokółce, Repertorium A Nr 10680/92

Forma własności: spółka kapitałowa Gminy Sokółka

KRS Spółki – 0000190758

NIP Spółki – 545-0000-669

REGON - 050031473

Przeważająca działalność gospodarcza wg PKD: 28,1,, – produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych; 50,,,- sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych i motocykli oraz osiem innych zarejestrowanych rodzajów działalności.

AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce był producentem osłon instalacji budowlanych oraz elementów budowlanych wspornikowych na zamówienia głównych odbiorców spółki, firm: KAN Spółka z o.o. z siedzibą w Kleosinie k. Białegostoku oraz KANEX Jerzy Kaczan – Filimoniuk z siedzibą w Kleosinie k. Białegostoku. Umowy zawarte z ww. firmami były objęte klauzulą wyłączności na korzyść odbiorców. W przypadku naruszenia umownych zasad wyłączności AGROMECH jest zobowiązany zapłacić każdorazowo karę umowną w równowartości 40 000 EURO. Zamawiające firmy nie określiły w zawartych umowach wielkości oraz rytmiczności zamówień składanych spółce AGROMECH. Techniczne wyposażenie AGROMECH zostało dostosowane do wytwarzania produktów na zlecenie ww. odbiorców. Dokumentacja techniczna oraz wzory zamawianych wyrobów i ich elementów zostały dostarczone przez ww. odbiorców. Zdefiniowany w ww. umowach monopol odbiorców w zakresie produkcji osłon instalacji budowlanych i elementów budowlanych zasadniczo wpłynął i wpływa na wyniki ekonomiczne i finansowe AGROMECH. Ze względu na ponoszone straty, według stanu na dzień sporządzenia tego raportu, Spółka AGROMECH zaprzestała wykonywania działalności gospodarczej (za wyjątkiem usług badań technicznych pojazdów, które nadal są wykonywane).

ANALIZA DANYCH FINANSOWYCH WYCENIANEJ SPÓŁKI ZA LATA 2018 – 2020 ORAZ ZA 7 MIESIĘCY 2021 ROKU.

Syntetyczne informacje o wynikach działalności gospodarczej AGROMECH Sp. z o. o. z siedzibą w Sokółce.

AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce prowadziła działalność gospodarczą przez 29 lat. Spółka prowadziła działalność produkcyjną oraz usługową w branży metalowej. Spółka świadczyła ponadto usługi naprawy oraz badań technicznych pojazdów samochodowych. Rezultaty działalności gospodarczej tego podmiotu charakteryzuje zmienna w poszczególnych latach wartość sprzedaży oraz ujemny wynik

finansowy na działalności operacyjnej. Stan majątku, źródła jego finansowania oraz uzyskane przez Spółkę wyniki działalności gospodarczej w ostatnich trzech latach charakteryzują następujące dane:

Aktywa AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2020		2019		2018		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2020/2019		2020/2018	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	595,2	67,9	642,1	57,8	382,1	54,4	(46,9)	92,7	213,1	155,8
I.	Wartości niematerialne i prawne			2,2	0,2	10,9	1,6	(2,2)		(10,9)	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	166,4	19,0	639,9	57,6	371,1	52,8	(473,5)	26,0	(204,7)	44,8
III.	Należności długoterminowe										
IV.	Inwestycje długoterminowe	428,8	48,9					428,8		428,8	
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	281,5	32,1	468,2	42,2	320,3	45,6	(186,7)	60,1	(38,8)	87,9
I.	Zapasy	40,3	4,6	79,0	7,1	88,2	12,6	(38,7)	51,0	(47,9)	45,7
II.	Należności krótkoterminowe	218,7	24,9	355,4	32,0	195,2	27,8	(136,7)	61,5	23,5	112,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14,7	1,7	25,8	2,3	21,9	3,1	(11,0)	57,2	(7,2)	67,2
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	7,8	0,9	8,0	0,7	14,9	2,1	(0,2)	97,5	(7,1)	52,3
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
Aktywa razem		876,7	100,0	1 110,3	100,0	702,3	100,0	(233,6)	79,0	174,4	124,8

Pasywa AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2020		2019		2018		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2020/2019		2020/2018	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	108,2	12,3	142,3	12,8	54,6	7,8	(34,1)	76,0	53,6	198,1
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 274,5	145,4	1 274,5	114,8	1 274,5	181,5		100,0		100,0
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	148,5	16,9	148,5	13,4	141,7	20,2		100,0	6,9	104,9
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	216,4	24,7	216,4	19,5	223,3	31,8		100,0	(6,9)	96,9
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 497,1)	(170,8)	(1 584,8)	(142,7)	(1 783,9)	(254,0)	87,7	94,5	286,8	83,9
VI.	Zysk (strata) netto	(34,1)	(3,9)	87,7	7,9	199,1	28,3	(121,8)	(38,9)	(233,2)	(17,1)
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	768,5	87,7	968,0	87,2	647,7	92,2	(199,5)	79,4	120,8	118,6
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	113,8	13,0	1,0	0,1	1,0	0,1	112,8	11 380,5	112,8	11 380,5
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	642,1	73,2	952,8	85,8	613,1	87,3	(310,7)	67,4	29,0	104,7
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	12,6	1,4	14,2	1,3	33,6	4,8	(1,6)	88,6	(21,0)	37,5

Pasywa razem	876,7	100,0	1 110,3	100,0	702,3	100,0	(233,6)	79,0	174,4	124,8
--------------	-------	-------	---------	-------	-------	-------	---------	------	-------	-------

AGROMECH - RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2020 rok		2019 rok		2018 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2020/2019		2020/2018	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	3 204,8	95,3	3 695,2	90,0	4 348,9	91,3	(490,4)	86,7	(1 144,1)	73,7
2.	Koszt własny sprzedaży	3 375,5	99,4	3 973,3	98,9	4 528,0	99,2	(597,8)	85,0	(1 152,5)	74,5
3.	Wynik na sprzedaży	(170,7)		(278,1)		(179,1)		107,4	61,4	8,4	95,3
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	158,2	4,7	411,0	10,0	413,9	8,7	(252,7)	38,5	(255,7)	38,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	3,7	0,1	22,3	0,6	7,5	0,2	(18,6)	16,6	(3,8)	49,3
3.	Wynik na działalności operacyjnej	154,5		388,6		406,4		(234,1)	39,8	(251,8)	38,0
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(16,2)		110,5		227,3		(126,7)	(14,7)	(243,5)	(7,1)
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	0,0	0,0					0,0		0,0	
2.	Koszty finansowe	17,9	0,5	22,8	0,6	28,2	0,6	(4,9)	78,3	(10,3)	63,5
3.	Wynik na działalności finansowej	(17,9)		(22,8)		(28,2)		5,0	78,3	10,3	63,4
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	(34,1)		87,7		199,1		(121,8)	(38,9)	(233,2)	(17,1)
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem										
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	(34,1)		87,7		199,1		(121,8)	(38,9)	(233,2)	(17,1)

Przychody ogółem	3 363,1	100,0	4 106,2	100,0	4 762,8	100,0	(743,1)	81,9	(1 399,8)	70,6
------------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	---------	------	-----------	------

Koszty ogółem	3 397,1	100,0	4 018,5	100,0	4 563,7	100,0	(621,4)	84,5	(1 166,6)	74,4
---------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	---------	------	-----------	------

ZESTAWIENIE

wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno-finansową jednostki.
(wg ostatecznej wersji sprawozdania finansowego)

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2020	2019	2018
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik			
1	Złota reguła bilansowania $(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100$ aktywa trwałe	100-150	procent	20,30%	24,38%	23,10%
1a	Złota reguła bilansowania II $\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100$ aktywa obrotowe	40-80	procent	228,09%	203,50%	191,43%

2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	14,08%	14,70%	8,43%
3	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	108,2	142,3	54,6
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	67,89%	57,83%	54,40%
II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2020	2019	2018
5	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	-3,89%	7,90%	28,35%
6	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	-1,01%	2,14%	4,20%
7	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	-31,51%	61,61%	364,45%
8	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	-2,60%	9,28%	30,46%
9	Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku	wsk. dodatni	procent	-28,91%	52,33%	333,99%
10	Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitał własny} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	-14,53%	55,66%	223,06%
11	Rentowność zasobów osobowych (ROSE) $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętny stan zatrudnienia}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł / 1 zatr.			
III.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2020	2019	2018
12	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	0,44	0,49	0,52
13	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{należ. z tyt.dost. i usl.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	0,36	0,40	0,35
14	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	0,02	0,03	0,04
15	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt.dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt.dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,71	0,86	0,89
IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2020	2019	2018
16	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{...}}$	wskaźnik malejący	w dniach	7	8	7

	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów					
17	Spływ należności (w dniach) średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	33	27	19
18	Splata zobowiązań (w dniach) średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	41	31	22
19	Produktywność aktywów przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów aktywa ogółem	2,0	zł / zł	3,66	3,31	6,16
24	Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) wynik finansowy netto + amortyzacja	-	tys. zł	28,7	161,6	281,0

Źródło – opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych AGROMECH Sp. z o.o.

Stan majątku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce w latach 2018-2020 zwiększył się o 24,8%, w tym majątku trwałego o 55,8%; majątek obrotowy zmniejszył się o 12,1%. Wzrost majątku trwałego był rezultatem zmiany zasad wyceny nieruchomości, w związku z planowanym zbyciem nieruchomości (w miejsce wartości księgowej wprowadzono wycenę w oszacowanej wartości godziwej). W zakresie źródeł finansowania majątku Spółki podkreślić należy niski udział kapitału własnego (12,3% w roku 2020) oraz dominujące znaczenie finansowania działalności z kapitałów wierzycieli. W roku 2020 Spółka zakończyła działalność stratą netto na sumę 34,1 tys. zł. Niepokryte straty z lat ubiegłych, wg stanu na 31.12.2020 roku, stanowiły kwotę 1 497,1 tys. zł. Razem strata netto wyniosła 1 531,2 tys. zł. Kapitał własny Spółki AGROMECH na dzień 31.12.2020 roku był dodatni i wynosił 108,2 tys. zł. Przychody realizowane przez Spółkę w ramach podstawowej działalności operacyjnej w latach 2018-2020 zmniejszyły się o 26,3%. Koszty podstawowej działalności operacyjnej w każdym roku analizowanego okresu były wyższe od wartości przychodów kształtując stratę na sprzedaży wynoszącą: w roku 2018 – 179,1 tys. zł, w roku 2019 – 278,1 tys. zł, w roku 2020 – 170,7 tys. zł. Oznacza to, iż ujemna rentowność podstawowej działalności operacyjnej wyniosła odpowiednio: za rok 2018 – 4,1%, za rok 2019 – 7,5%, za rok 2020 – 5,3%. Dodatni wynik finansowy spółka AGROMECH osiągała na sprzedaży nieruchomości oraz środków trwałych ruchomych (używanych) uzyskując z tego tytułu zysk: w roku 2018 w kwocie 395,5 tys. zł, w roku 2019 w kwocie 38,9 tys. zł oraz w roku 2020 w kwocie 4,8 tys. zł. Relatywnie wysoki zysk na sprzedaży środków trwałych sprawił, iż w latach 2018-2019 spółka AGROMECH wykazała w sprawozdaniach finansowych zysk netto w wysokości: odpowiednio – w roku 2018 – kwota 199,1 tys. zł, w roku 2019 – kwota 87,7 tys. zł. W roku 2020 Spółka poniosła stratę netto w kwocie 34,1 tys. zł. Kształtowanie zysku spółki poprzez wyprzedaż majątku trwałego (nieruchomości) znajduje granice czasu (data wyprzedaży wszystkich składników tego majątku). Jeżeli zyski ze sprzedaży nieruchomości służą pokryciu strat na prowadzonej działalności operacyjnej, trudno ten proces ocenić pozytywnie, gdyż oznacza „przejadanie” majątku i redukcję rynkowej wartości udziałów w spółce.

W analizowanym okresie pogarszały się w spółce wskaźniki rotacji majątku obrotowego (należności) oraz wydłużał się cykl spłaty zobowiązań. Obniżyły się także wskaźniki płynności finansowej, do wielkości stanowiącej zaledwie około 1/3 wartości normatywnych. Spółka doświadcza zagrożenia trwałej utraty płynności finansowej oraz wypłacalności. Kształtuje się realne zagrożenie upadłości Spółki, gdyż utrata płynności finansowej przez okres ponad trzech miesięcy – w świetle przepisów ustawy prawo upadłościowe – spełnia kryteria uznania podmiotu gospodarczego za niewypłacalny. W AGROMECH sytuacja jest o tyle specyficzna, że majątek tej spółki (nieruchomości), według wartości oszacowanych w

operacje rzeczoznawcy majątkowego, przewyższa zdecydowanie wartość zobowiązań. Upięknienie tego majątku dla pokrycia zadłużenia nie byłoby przejawem działań gospodarnych, gdyż sprzedaż majątku to zarazem eliminacja podstawy funkcjonowania spółki, czyli byłaby to etapami prowadzona likwidacja spółki.

W ciągu siedmiu miesięcy 2021 roku Spółka zmniejszyła stan majątku oraz zobowiązań; Spółka poniosła stratę netto w kwocie 292,1 tys. zł. Syntetyczne dane finansowe przedstawia tabela:

Syntetyczne dane finansowe AGROMECH za 7 m-cy 2021 roku wg sprawozdania finansowego Spółki (w tys. zł)						
Lp.	Wyszczególnienie	31.07.2021	struktura	31.12.2020	struktura	zmiana w %
1.	Majątek trwały:	568,4	91,3	595,2	67,9	95,5
	rzeczowy operacyjny	147,8	23,7	166,4	19,0	88,8
	inwestycyjny	420,6	67,6	428,8	48,9	98,1
2.	Majątek obrotowy	54,2	8,7	281,5	32,1	19,3
	zapasy	14,9	2,4	40,3	4,6	37,0
	należności	29,0	4,7	218,7	24,9	13,3
	środki pieniężne	9,3	1,5	14,7	1,7	63,3
	RMK	1,0	0,2	7,8	0,9	12,8
3.	Razem majątek	622,6	100,0	876,7	100,0	71,0
4.	Kapitał własny	116,1	18,6	108,2	12,3	107,3
5.	Zobowiązania	506,5	81,4	768,5	87,7	65,9
6.	Pasywa razem	622,6	100,0	876,7	100,0	71,0

W 2021 roku Spółka została dwukrotnie dokapitalizowana wpłatą gotówkową przez właściciela udziałów na kwotę 300 tys. zł oraz na kwotę 700 tys. zł (wkłady pieniężne). Dokapitalizowanie pozwoliło zachować płynność finansową, w tym spłacić wymagalne zobowiązania. Spółka zwolniła wszystkich pracowników oraz zaprzestała działalności wytwórczo – usługowej. Aktualnie Spółka dokonuje częściowej wyprzedaży ruchomego majątku trwałego oraz obrotowego.

Część I: WYCENA SPÓŁKI AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce

METODĄ SKORYGOWANEJ WARTOSCI AKTYWÓW NETTO

METODOLOGIA WYCENY

Metoda skorygowanych aktywów netto należy do grupy metod majątkowych wyceny i stanowi rozwinięcie podstawowej metody określanej jako metoda wartości aktywów netto lub metoda księgową. Metoda skorygowana różni się od jej prostszej wersji o dokonywane korekty wartości poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu, które mają na celu zamianę ich wyceny księgowej na wartość godziwą, czyli oszacowaną wartość rynkową.

Po dokonaniu stosownych korekt wartość przedsiębiorstwa liczona jest zgodnie z poniższą formułą:

$$\begin{aligned} & \text{wartość księgowa aktywów netto} = \\ & \text{aktywa} - \text{pasywa bieżące} - \text{zobowiązania długoterminowe} - \text{rezerwy} \\ & = \text{wartość księgowa kapitału własnego} \end{aligned}$$

gdzie:

pasywa bieżące obejmują: zobowiązania krótkoterminowe, fundusze specjalne, rozliczenia międzyokresowe kosztów, przychody przyszłych okresów.

Korekty wartości księgowej aktywów mogą polegać np. na: uwzględnieniu rzeczywistej wartości użytkowej całkowicie umorzonych a przez to nie wykazywanych w księgach składników majątku trwałego, wyrażeniu wartości składników majątku obrotowego (zapasy) wg aktualnych cen rynkowych, uaktualnieniu wartości finansowych składników majątku trwałego (udziałów, papierów wartościowych) poprzez ich wycenę metodą dochodową, porównawczą lub wg aktualnej ceny rynkowej, eliminacji skutków inflacji poprzez aktualizację cen nabycia, aktualizacji wartości zapasów lub należności z uwzględnieniem ich wieku, stopnia płynności i wymagalności, itp.

Korekta pozycji pasywów (kapitałów) może polegać w szczególności na uwzględnieniu zobowiązań pozabilansowych, aktualizacji wartości zobowiązań o wymagane kary i odsetki, uwzględnieniu w wycenie planów zamiany wierzytelności na udziały, itp.

WERYFIKACJA WYCENY WARTOŚCI KSIĘGOWEJ MAJĄTKU SPÓŁKI

Wycenę składników majątku Spółki (aktywa i pasywa) oraz sprawozdanie finansowe przygotowane dla potrzeb zbycia 100% udziałów tej Spółki, według stanu na 31.07.2021 roku, sporządził Zarząd Spółki **AGROMECH Sp. z o.o.** Autorzy niniejszego raportu dokonali przeglądu wiarygodności wyceny bilansowej majątku oraz zobowiązań Spółki według stanu na 31.07.2021 roku.

Badanie prawidłowości oraz rzetelności wyceny aktywów i pasywów Spółki przeprowadzono wg stanu majątku i źródeł jego finansowania aktualnych na dzień 31 maja 2021 roku, z uwzględnieniem okoliczności i zdarzeń mających wpływ na sytuację finansową Spółki, które wystąpiły po tym dniu. Podstawą analizy było w szczególności sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.07.2021 roku. Wiarygodność udzielonych informacji i przedstawionych do analizy dokumentów oraz rzetelność ksiąg rachunkowych potwierdził Zarząd Spółki **AGROMECH Sp. z o.o.** w oświadczeniu złożonym audytorowi badającemu rzetelność oraz prawidłowość wyceny aktywów i pasywów. Wartości księgowe przedstawione przez firmę **AGROMECH Sp. z o.o.** w sprawozdaniu finansowym sporządzonym według stanu na dzień 31.07.2021 roku, po upewnieniu się, iż przestrzegana była zasada ciągłości bilansowej sald księgowych, które zamykały księgi rachunkowe Spółki za rok 2020, i które stanowiły bilans otwarcia ksiąg rachunkowych nowego 2021 roku obrotowego oraz przeprowadzeniu przeglądu ksiąg rachunkowych Spółki według stanu na 31.07.2021 roku, księgi rachunkowe Spółki uznajemy za wiarygodne, a prezentowany w tych księgach stan majątku oraz zobowiązań został prawidłowo udokumentowany i rzetelnie ujęty w okresowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.07.2021 roku.

CHARAKTERYSTYKA I WYCENA SKŁADNIKÓW MAJĄTKU AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce

Wartość składników majątku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce przyjęto do wyceny według śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień bilansowy 31.07.2021r.

1. AKTYWA TRWAŁE

Wartości niematerialne i prawne

Spółka AGROMECH zakupiła w grudniu 2017 roku oprogramowanie obejmujące informatyczne księgi rachunkowe oraz programy pomocnicze o wartości według ceny nabycia 21 012,36 zł. Jest to system Comarch ERP Optima, v2020.0.1.540. Wartość księgową tego oprogramowania na dzień 31.07.2021 roku, według zestawienia obrotów i sald Spółki sporządzonego za okres od 01.01.2021 roku do 31.07.2021 roku, została w 100% zamortyzowana.

Rzeczowe ruchome aktywa trwale oraz nieruchomości

Rzeczowe aktywa trwale stanowiły na dzień wyceny **23,7%** wartości księgowej majątku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce. Odpowiednio – majątek inwestycyjny – stanowił **67,6%** aktywów Spółki.

W grupie rzeczowego majątku trwałego na dzień 31.07.2021 roku AGROMECH Sp. z o.o. posiadała majątek o wartości 147 818,07 zł. Przedstawiona wartość rzeczowych aktywów trwałych została ustalona na podstawie ceny nabycia poszczególnych środków trwałych, po potrąceniu odpisów amortyzacyjnych obliczonych według właściwych stawek amortyzacji każdego środka trwałego, wynikających z przepisów prawa.

Nieruchomości

Główny składnik majątku trwałego Spółki stanowiły nieruchomości. Spółka AGROMECH w 2019 roku zleciła rzeczoznawcy majątkowemu wycenę nieruchomości. Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości został sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego Witolda Czemiela, 16-100 Sokółka, ul. Malmeda 6, (nr uprawnień: 811) w sierpniu 2019 roku. Rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 2 396 900 zł. Spółka AGROMECH posiada cztery nieruchomości, z których trzy są zabudowane. Tytułem prawnym do gruntów jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, których właścicielem jest Gmina Sokółka. Nieruchomości AGROMECH są objęte wpisem do księgi wieczystej o nr BI1S/000 26240/0 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sokółce. W związku z upływem około dwóch lat od daty poprzedniej wyceny nieruchomości Spółki zostały objęte ponowną wyceną rzeczoznawcy majątkowego. Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości Spółki wg stanu na datę szacowania, tj. na dzień 15 lipca 2021 roku sporządził Rzeczoznawca Majątkowy Stanisława Krawczuk z Białegostoku (uprawnienia nr 3278). Wartość nieruchomości oszacowana metodą dochodową wyniosła **3 206 tys. zł**, w tym wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów z podziałem na poszczególne działki wyniosła:

Nieruchomości AGROMECH - wycena wg. operatu szacunkowego Rzecznawcy Majątkowego Stanisławy Krawczuk				
Lp.	nr działki	powierzchnia w m2	uśredniona cena za m ²	wartość wieczystego użytk. gruntu
1.	nr 1937/6 - działka gruntowa	240,0	78,59	18 861,60
2.	nr 1937/7 - działka zabudowana	582,0	78,59	45 739,38
3.	nr 1937/13-działka zabudowana	7 354,0	78,59	577 950,86
4.	nr 1937/16-działka zabudowana	10 628,0	78,59	835 254,52
5.	RAZEM	18 804,00	78,59	1 477 806,36
6.	Razem wartość w zaokrągleniu do tys. zł.			1 478 tys. Zł

Wartość netto (po uwzględnieniu umorzenia) budynków oraz budowli według ksiąg rachunkowych wynosiła na dzień 31.07.2021 roku 81 959,24 zł. Nieruchomości, które Spółka wyceniła w wartości godziwej wg ksiąg rachunkowych na dzień 31.07.2021 roku, stanowiły wartość 338 633 złotych. Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych wg ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 31.07.2021 roku wynosiła 420 592,24 zł. Oszacowana przez rzeczoznawcę rynkowa wartość nieruchomości Spółki AGROMECH jest wyższa od wartości wynikającej z ewidencji księgowej o 2 785 407,76 zł (synteza operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego – w załączeniu, pełny tekst operatu szacunkowego pozostaje w aktach Spółki AGROMECH).

Istniejąca zabudowa na gruntach AGROMECH (wieczyste użytkowanie), to dziesięć budynków, szczegółowo opisanych w ww. operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego. Budynki były wznoszone w różnych latach w okresie od 1952 roku (baza paliw) po rok 1975 (budynek warsztatu) oraz 1988 (wiata samochodowa). Budynki co do rodzaju, wielkości i przeznaczenia, były wznoszone w powiązaniu z realizowanym w odległych latach profilem działalności przedsiębiorstwa, zmieniającym z biegiem czasu, (rozwijającym i ograniczającym), na bazie którego powołana została w 1992 roku spółka kapitałowa AGROMECH. Wszystkie budynki i budowle zostały wzniesione przed powołaniem tej spółki. Stan budynków, stopień ich przydatności do współczesnych technologii wytwarzania, nie jest odpowiedni, ani właściwy. Aktualne wykorzystanie budynków jest ograniczone do niewielkiej powierzchni ze względu na prawie całkowitego zaniechania prowadzenia działalności gospodarczej. Jest wysoce prawdopodobne, iż potencjalny przyszły nabywca udziałów w spółce, uwzględniając stan zabudowy, jej rozproszenie, niejednorodność przeznaczenia, itp., zdecyduje o całkowitym wyburzeniu zabudowy, by na nowo, wedle współczesnych wymagań oraz nowych rozwiązań technologicznych, wykonać całkowicie inną zabudowę, sprofilowaną pod nowe przeznaczenie, dla którego kluczem wyboru jest efektywność ekonomiczna. Potencjalnemu nabywcy dostępne będą informacje i wiedza (np. z KRS) o przeszłej i aktualnej kondycji ekonomicznej AGROMECH, zdeterminowanej także ograniczeniami organizacyjnymi wynikającymi z konfiguracji i rozproszenia budynków. W skład nieruchomości wchodzi także budowle podziemne - sześć zbiorników podziemnych służących dawniej magazynowaniu paliw, jednak od wielu lat nieużytkowanych. Z powyższych względów i stanu rzeczy, ewentualnej decyzji przyszłego nabywcy o wyburzeniu budynków i budowli, nie sposób odmówić racjonalności. Dlatego też naniesienia na gruntach użytkowanych przez AGROMECH nie są atutem w procedurze konfigurowania wartości spółki, a mogą być uznane za obciążenie.

Alternatywnie jednak można rozważać sytuację, iż potencjalny nabywca udziałów w spółce AGROMECH założy w swojej koncepcji biznesowej kontynuację działalności gospodarczej tej Spółki w niezmiennym istotnie zakresie. W takich okolicznościach uprawniony jest pogląd, iż budynki i budowle zachowają funkcjonalność i przydatność technologiczną, co najmniej w zakresie wykorzystania jako bazy magazynowej, z czym łączy się prawo, by uznać wartość budynków oraz budowli za potwierdzoną w aktualnych realiach rynku inwestycyjnego.

Ruchome rzeczowe składniki majątku trwałego AGROMECH obejmują środki trwałe z grup rodzajowych: maszyny oraz urządzenia techniczne, środki transportu oraz pozostałe środki trwałe. Wartość księgową netto (wartość początkowa pomniejszona o umorzenie) ww. grup rodzajowych środków trwałych na dzień 31.07.2021 roku wynosiła:

Rzeczowy ruchomy majątek trwały AGROMECH na dzień 31.07.2021 roku wg ksiąg rachunkowych Spółki					
Lp.	Grupa rodzajowa	Nr grupy	wartość początkowa	umorzenie	wartość netto
1.	Kotły i maszyny energetyczne	3	35 213,77	21 999,70	13 214,07
2.	Urządzenia i maszyny technologiczne	4	638 230,43	538 428,80	99 801,63
3.	Urządzenia techniczne	6	389 944,13	358 649,70	31 294,43
4.	Środki transportu	7	32 613,49	29 105,55	3 507,94
5.	Pozostałe środki trwałe	8	91 960,91	91 960,91	-
	RAZEM		1 187 962,73	1 040 144,66	147 818,07

Środki trwałe ww. grup rodzajowych obejmują łącznie około sto odrębnych środków trwałych, w większości księgowo całkowicie umorzonych.

Ruchome składniki rzeczowego majątku trwałego AGROMECH zostały objęte wyceną rzeczoznawcy majątkowego. Wycenę wykonał Ośrodek Techniczno – Szkoleniowy „Konsultant” inż. Stanisław Sikorski, 15-269 Białystok, ul. Waszyngtona 14B/114 (operat rzeczoznawcy – w załączeniu). Wycena została wykonana według stanu na grudzień 2019 roku.

Wycena rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wartości godziwej rzeczowego majątku ruchomego nie była aktualizowana na dzień 31.07.2021 roku. Majątek ten w zasadniczej części nie jest użytkowany. Zarząd Spółki dokonuje aktualnie (czerwiec - sierpień 2021 rok) sprzedaży maszyn i urządzeń napotykać na barierę popytu. Według informacji przekazanych przez Spółkę wartość maszyn i urządzeń objętych wyceną rzeczoznawcy majątkowego w 2019 roku, które pozostają w aktywach Spółki na dzień 31.07.2021 roku, wynosi 383 930 zł. Przy braku aktualnej wyceny rzeczoznawcy majątkowego oraz stosowanej przez Spółkę wyprzedaży tego majątku (w cenie złomu użytkowego), niezbędna jest korekta jego wartości wycenionej przez rzeczoznawcę majątkowego w 2019 roku. Naszym zdaniem, w faktycznych okolicznościach aktualnej sytuacji Spółki, uzasadniona jest redukcja wartości tego majątku do kwot jego wartości księgowej z dnia 31.07.2021 roku, tj. do kwoty 100 000,00 zł, tj. zmniejszenie oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego przed około dwóch lat wartości o 283 930 zł.

Uwzględniając wyżej przedstawione aktualne uwarunkowania, dla potrzeb wyceny aktywów netto, przyjęto dane o wartości nieruchomości Spółki określone w operatach szacunkowych rzeczoznawcy z tego zakresu, zaś w odniesieniu do ruchomego rzeczowego majątku trwałego, przyjęto wartość zredukowaną do kwoty 100 000 zł.

Inne składniki majątku trwałego (długoterminowy majątek finansowy, należności długoterminowe, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe) na dzień 31.07.2021 roku w AGROMECH nie występowały.

Zbiorcze zestawienie wszystkich pozycji aktywów trwałych wchodzących w skład majątku spółki AGROMECH na dzień 31.07.2021r., według stanu z ksiąg rachunkowych oraz wg wyceny rzeczoznawców przedstawia poniższa tabela (dane w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	różnica
I.	AKTYWA TRWAŁE	568 410,31	3 306 000,00	2 737 589,69
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
2.	Ruchome rzeczowe aktywa trwałe	147 818,07	100 000,00	- 47 818,07
2.1.	środki trwałe, w tym:	147 818,07	100 000,00	- 47 818,07
	urządzenia techniczne i maszyny, inne środki trwałe	144 310,13	98 000,00	- 46 310,13
	środki transportu	3 507,94	2 000,00	- 1 507,94
	pozostałe środki trwałe	-	-	-
2.2.	środki trwałe w budowie, w tym zaliczki	-	-	-
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Nieruchomości	420 592,24	3 206 000,00	2 785 407,76
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-

2. MAJĄTEK OBROTOWY

Majątek obrotowy stanowił na dzień 31.07.2021 roku **8,7%** wartości bilansowej majątku AGROMECH Sp. z o.o. W strukturze majątku obrotowego występowały: zapasy materiałów oraz zapasy wyrobów gotowych, należności krótkoterminowe, ukształtowane w przeważającej mierze z tytułu sprzedaży wyrobów i usług oraz środki pieniężne i rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Zapasy

Zapasy w wycenianej Spółce wynosiły na dzień 31.07.2021 roku 14 934,10 zł i stanowiły 2,4% aktywów ogółem. Głównym składnikiem zapasów były materiały do realizowanej na zamówienia kontrahentów produkcji oraz świadczonych usług w ramach podstawowej działalności gospodarczej AGROMECH o wartości 11 248,95 zł. Wartość zapasów materiałów wynika z ich bieżących cen nabycia. Wartość wyrobów gotowych jest wyceniana według bieżących cen sprzedaży konkretnego asortymentu wyrobów. Ryzyko utraty wartości użytkowej zapasów oraz ich wartości handlowej występuje z uwagi na prawie całkowite zaprzestanie przez Spółkę działalności produkcyjno-usługowej. W związku z taką sytuacją wartość zapasów, która wynika z ksiąg rachunkowych spółki na dzień 31.07.2021 roku, należy zredukować do około 10% wartości księgowej, tj. do kwoty 1 200 zł i taka wartość zapasów uwzględniona została w wycenie aktywów netto spółki AGROMECH.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe AGROMECH wynosiły na dzień bilansowy 31.07.2021 roku 29 049,40 zł i stanowiły 4,7 % wartości aktywów Spółki. Powyższa suma należności dotyczyła w 100% należności z tytułu dostaw robót i usług. Należności zapłacone do 30 sierpnia 2021 roku stanowiły kwotę 18 443,73 złotych. Pozostało do zapłaty: 10 605,67zł – wg Spółki należności te nie są zagrożone nieściągalnością. Należności zagrożone nieściągalnością zostały objęte przez AGROMECH odpisem aktualizującym.

Do wyceny aktywów netto AGROMECH przyjęto wartość należności wykazaną w jej księgach rachunkowych na dzień 31.07.2021 rok w kwocie **29 049,40 zł.**

Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne w kwocie **9 278,27 zł**, stanowiły 1,5% wartości aktywów AGROMECH. Wartość tę stanowiły środki pieniężne w kasie w kwocie 8 032,65 zł, środki pieniężne na rachunkach bankowych wycenianej Spółki w kwocie 1 245,62 zł oraz środki pieniężne w drodze na kwotę 1 000 zł. Rachunki bankowe firmy według stanu na 31.07.2021 roku potwierdzają stan środków pieniężnych w ww. kwocie. Stan kasy spółka wykazała zgodnie z raportem kasowym sporządzonym na dzień 31.07.2021 roku. Inwestycje krótkoterminowe, w postaci środków pieniężnych, wyceniane są w wartości nominalnej i w tej wysokości zostały przyjęte do wyceny aktywów spółki AGROMECH.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów – na dzień 31.07.2021 roku wyniosły **915,77 zł.** Aktywa dotyczące rozliczeń międzyokresowych kosztów, na dzień 31.07.2021 roku, zostały prawidłowo wykazane w księgach rachunkowych. AGROMECH.

Aktywa obrotowe razem

Zestawienie zbiorcze aktywów obrotowych AGROMECH według stanu na 31.07.2021 roku przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	różnica
II.	AKTYWA OBROTOWE	54 177,54	40 811,44	- 13 366,10
1.	Zapasy	14 934,10	1 568,00	- 13 366,10
1.1.	materiały	11 248,95	1 200,00	- 10 048,95
1.2.	półprodukty i produkcja w toku	-	-	-
1.3.	produkty gotowe	3 685,15	368,00	- 3 317,15
2.	Należności krótkoterminowe	29 049,40	29 049,40	-
2.1.	z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych	-	-	-
2.2.	z tytułu dostaw i usług	29 049,40	29 049,40	-
2.3.	Inne	-	-	-
3.	Inwestycje krótkoterminowe	9 278,27	9 278,27	-
3.1.	środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	9 278,27	9 278,27	-
3.2.	inne środki pieniężne	-	-	-
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	915,77	915,77	-

Zbiorcze zestawienie wszystkich pozycji aktywów trwałych oraz obrotowych wchodzących w skład

majątku przedsiębiorstwa na dzień 31.07.2021r., według stanu z ksiąg rachunkowych oraz z wyceny rzeczoznawców majątkowych, z uwzględnieniem uzasadnionych korekt, prezentuje poniższa tabela (dane w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	korekta	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.
I.	AKTYWA TRWAŁE	568 410,31	2 737 589,69	3 306 000,00
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	147 818,07	- 47 818,07	100 000,00
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	420 592,24	2 785 407,76	3 206 000,00
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
II.	AKTYWA OBROTOWE	54 177,54	- 13 366,10	40 811,44
1.	Zapasy	14 934,10	- 13 366,10	1 568,00
2.	Należności krótkoterminowe	29 049,40	-	29 049,40
3.	Inwestycje krótkoterminowe	9 278,27	-	9 278,27
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	915,77	-	915,77
III.	RAZEM AKTYWA	622 587,85	2 724 223,59	3 346 811,44

Wartość aktywów spółki AGROMECH, według oszacowanej na dzień 31.07.2021 roku wartości godziwej, była wyższa od wartości księgowej aktywów o 2 724 223,59 zł. Kwota ta wynika z oszacowania wartości rynkowej rzeczowych aktywów trwałych (nieruchomości) wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego oraz korekt in minus wartości ruchomych rzeczowych aktywów trwałych, a także zapasów wprowadzonych przez autora tego raportu z wyceny aktywów netto Spółki. Aktywa obrotowe AGROMECH zostały wykazane w wycenie w wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych, z niezbędną korektą w zakresie wartości zapasów.

3. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania spółki AGROMECH na dzień 31.07.2021 roku wyniosły 506 504,68 i finansowały **81,4%** majątku Spółki.

Rezerwy na zobowiązania

Wyceniana spółka nie tworzyła rezerw. Spółka AGROMECH zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej. Spółka ponosi i będzie ponosiła koszty stałe. Według danych z ksiąg rachunkowych Spółka w lipcu 2021 roku ponosiła następujące koszty:

Koszty stałe Spółki - miesięcznie (na podstawie danych za lipiec 2021 roku)		
Lp.	Rodzaj kosztu	kwota w zł
1.	Podatek od nieruchomości	9 668,00
2.	Oplata za wieczyste użytkowanie gruntów	902,60
3.	Wynagrodzenie menedżera	9 400,00
4.	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	4 373,82
5.	Wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	6 136,00
6.	ZUS	4 579,94
7.	Usługi obce	4 433,98
8.	Amortyzacja	3 825,36
9.	Zużycie energii	1 660,92
10.	Usługi bankowe	209,62
11.	Koszty ubezpieczenia majątku oraz pozostałe koszty	339,05
	RAZEM	45 529,29

Działania oszczędnościowe Zarządu Spółki mogą przynieść zmniejszenie niektórych kosztów (np. usług łączności, energii, wynagrodzeń cywilnoprawnych).

Istnieje jednak ryzyko, iż wyprzedaż majątku i dochód z tym związany nie pokryje w pełni kosztów stałych. Niezbędne jest utworzenie rezerwy na przyszłe straty w kwocie 45 000 zł za każdy miesiąc do dnia zbycia udziałów w Spółce. Jeżeli przyjąć, iż okres ten wynosił będzie 5 miesięcy (do końca 2021 roku) kwota rezerw wyniesie 225 000 zł.

Zobowiązania długoterminowe – na dzień 31.07.2021 roku nie występowały

Spółka przedstawiła w sprawozdaniu finansowym sporządzonym wg stanu na dzień 31.07.2021 roku zobowiązania długoterminowe na kwotę 1 000,00 zł. Ze względu na zaprzestanie działalności gospodarczej zobowiązania te utraciły charakter długoterminowy i podlegają zaliczeniu do zobowiązań krótkoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe

Łącznie na dzień 31.07.2021 roku zobowiązania krótkoterminowe AGROMECH wynosiły 493 851,75 zł. Zobowiązania Spółki stanowiły 81,4% majątku Spółki. Pośród zobowiązań krótkoterminowych największe pozycje na dzień 31.07.2021 roku stanowiły zobowiązania z tytułów publiczno-prawnych – kwota 204 357,40 zł oraz z tytułu dostaw i usług - kwota 86 769,16 zł.

Struktura zobowiązań publiczno-prawnych spółki na dzień 31.07.2021 roku była następująca:

AGROMECH - Zobowiązania publiczno-prawne na dzień 31.07.2021r.			
Lp.	Wyszczególnienie	kwota w zł	wymagalna kwota zadłużenia na dzień 30.08.2021
1.	VAT	13 758,00	13 758,00
2.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	3 541,00	3 541,00
3.	Podatek od nieruchomości	125 706,00	125 706,00
4.	ZUS	43 489,00	43 489,00
5.	Oplata za wieczyste użytkowanie gruntów	17 149,40	17 149,40
6.	Pozostałe tytuły	714,00	714,00
7.	Razem	204 357,40	204 357,40

Publicznoprawne zobowiązania przeterminowane nie zostały zwiększone o należne jednostkom publicznym odsetki budżetowe, wynoszące 8% w stosunku rocznym. Oszacowanie odsetek z tytułu przeterminowania zobowiązań publicznych obliczone zostało przez Spółkę w kwocie 2 000 zł (stan na dzień 31.07.2021r.).

Zobowiązania z tytułu dostaw na dzień wyceny stanowiły 26,7% zobowiązań ogółem. Według stanu na 31.07.2021 roku nie występowały zobowiązania przedawnione. Odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw są w praktyce współpracujących firm rzadko stosowane. Stąd w tym raporcie nie szacowano odsetek z tytułu przeterminowania płatności zobowiązań cywilnych.

Stan zadłużenia Spółki z tytułu zaciągniętego krótkoterminowego kredytu obrotowego wynosił na dzień 31.07.2021 roku 149 878,98 zł i był zgodny z wyciągiem bankowym oraz ewidencją księgową. Kredyt został postawiony przez bank w stan wymagalności.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wyniosły na dzień 31.07.2021 roku 52 846,03 zł (zostały zapłacone w sierpniu 2021 roku). Pozostałe zobowiązania wycenianej Spółki dotyczyły pobranej kaucji związanej z wynajmem pomieszczeń – kwota 1 000,00 zł.

Do wyceny zobowiązań krótkoterminowych wycenianej Spółki przyjęta została kwota zobowiązań wynikająca z jej ewidencji księgowej (po przekwalifikowaniu zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych), tj. zobowiązania o wartości 493 851,57 zł, zwiększona o oszacowane odsetki z tytułu zaległości w zapłacie zobowiązań publicznych na kwotę 2 000 zł.

Rozliczenia międzyokresowe bierne

W pasywach bilansu Spółki występują rozliczenia międzyokresowe – kwota 11 653,11 zł, związane z dotacją otrzymaną w latach poprzednich z Powiatowego Urzędu Pracy na zakup maszyny i zorganizowanie dodatkowego miejsca pracy. Dotacja jest rozliczana w powiązaniu z okresem amortyzacji urządzenia, proporcjonalnie do okresu amortyzacji. Ponieważ Spółka zaprzestała wykonywania działalności istnieje zagrożenie, iż Spółka będzie zobowiązana zwrócić otrzymane środki finansowe, aczkolwiek warunek zachowania dotacji (zatrudnienie jednego pracownika przez wyznaczony przez ww. urząd okres został przez Spółkę zachowany).

Syntetyczne zestawienie rezerw oraz zobowiązań wycenianej spółki AGROMECH w wartości przyjętej do wyceny aktywów netto wg stanu na 31.07.2021r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	różnica
I.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	506 504,68	753 775,69	247 000,00
1.	Rezerwy na zobowiązania i roszczenia	-	225 000,00	245 000,00
2.	Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	494 851,57	496 851,57	2 000,00
3.1.	kredyty i pożyczki	149 878,98	149 878,98	-
3.2.	z tytułu dostaw i usług	86 769,16	86 769,16	-
3.3.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	204 357,40	206 357,40	2 000,00
3.4.	z tytułu wynagrodzeń	52 846,03	52 846,03	-
3.5.	inne	1 000,00	1 000,00	-
3.6.	fundusze specjalne	-	-	-
4.	Rozliczenia międzyokresowe	11 653,11	11 924,12	-
	RAZEM REZERWY I ZOBOWIĄZANIA	506 504,68	733 775,69	227 000,00

PODSUMOWANIE WYCENY SPÓŁKI METODĄ SKORYGOWANEJ WARTOŚCI AKTYWÓW NETTO według stanu na 31.07.2021 roku

Syntezę wyceny w wartości księgowej netto spółki AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce oszacowanej metodą majątkową według formuły skorygowanych aktywów netto przedstawia tabela (dane w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.	korekta	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 31.07.2021r.
I.	AKTYWA TRWAŁE	568 410,31	2 737 589,69	3 306 000,00
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	147 818,07	- 47 818,07	100 000,00
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	420 592,24	2 785 407,76	3 206 000,00
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
II.	AKTYWA OBROTOWE	54 177,54	- 13 366,10	40 811,44
1.	Zapasy	14 934,10	- 13 366,10	1 568,00
2.	Należności krótkoterminowe	29 049,40	-	29 049,40
3.	Inwestycje krótkoterminowe	9 278,27	-	9 278,27
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	915,77	-	915,77
III.	RAZEM AKTYWA	622 587,85	2 724 223,59	3 346 811,44

1.	Rezerwy na pokrycie przyszłych strat	-	225 000,00	225 000,00
2.	Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	494 851,57	2 000,00	496 851,57
4.	Rozliczenia międzyokresowe	11 653,11	-	11 653,11
IV	RAZEM ZOBOWIĄZANIA	506 504,68	227 000,00	733 504,68
V.	AKTYWA NETTO (wiersz III - wiersz IV)	116 083,17	2 497 223,59	2 613 306,76

Wartość 100% udziałów w spółce AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce oszacowana z zastosowaniem metody wyceny opartej na skorygowanej wartości aktywów netto wyniosła **2 613,3 tys. złotych.**

Zmiana stanu majątku Spółki AGROMECH oraz zobowiązań po 31.07.2021 roku

W dniu 17 sierpnia 2021 roku został podwyższony kapitał zakładowy Spółki AGROMECH o 700 000 zł poprzez utworzenie 14 000 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej 50 zł (akt notarialny Rep. A Nr 4585/2021r. sporządzony w Kancelarii Notarialnej Leonarda Drożdżewicza w Sokółce). Nowe udziały objęte zostały przez Gminę Sokółka. Kapitał został pokryty wpłatą gotówkową. Oznacza to zwiększenie aktywów pieniężnych Spółki AGROMECH o 700 000 zł.

W dniu 25 czerwca 2021 roku Spółka AGROMECH otrzymała reklamację od odbiorcy – firmy KAN Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku dotyczącą dostaw wyrobów gotowych zrealizowanych w marcu i kwietniu 2021 roku. Reklamacja nie została uwzględniona w sprawozdaniu finansowym AGROMECH sporządzonym według stanu na 31.07.2021 roku. Reklamacja dotyczy dostaw o wartości przedstawionej w niższej prezentowanej tabeli:

KAN - Reklamacja					
Lp.	Faktura	data	ilość wyrobów - w sztukach	kwota netto	kwota brutto
1.	FS/1/04/2021/M05	21.04.2021	632	82 498,56	101 473,23
2.	FS/1/04/2021/M05	29.04.2029	564	62 029,44	76 296,21
3.	Razem		1196	144 528,00	177 769,44

Reklamacja obejmuje obudowy metalowe Jager - o różnych symbolach. Powodem reklamacji są: "zgrzewy frontów zostały wykonane w sposób znacząco odbiegający od wcześniejszych zamówień"

Firma KAN Sp. z o.o. żąda w zgłoszeniu reklamacyjnym wykonania nowych wyrobów, zgodnie z wzorem lub pokrycia kosztów wykonania nowych produktów przez firmę KAN Sp. z o.o. Ponieważ Spółka AGROMECH zlikwidowała potencjał produkcyjny wariant ponownego wytworzenia wyrobów nie jest realny. W związku z zaistniałą sytuacją należy ustanowić rezerwy na pokrycie kosztów reklamacji na kwotę 180 000 zł.

Uwzględniając powyższe dowody i okoliczności aktywa netto Spółki AGROMECH wg stanu na 30.08.2021 roku ukształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 30.08.2021r.	korekta	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 30.08.2021r.
I.	AKTYWA TRWAŁE	568 410,31	2 737 589,69	3 306 000,00
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	147 818,07	- 47 818,07	100 000,00
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	420 592,24	2 785 407,76	3 206 000,00
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
II.	AKTYWA OBROTOWE	754 177,54	- 13 366,10	740 811,44
1.	Zapasy	14 934,10	- 13 366,10	1 568,00
2.	Należności krótkoterminowe	29 049,40	-	29 049,40
3.	Inwestycje krótkoterminowe	709 278,27	-	709 278,27
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	915,77	-	915,77
III.	RAZEM AKTYWA	1 322 587,85	2 724 223,59	4 046 811,44
1.	Rezerwy na pokrycie przyszłych strat	-	405 000,00	405 000,00
2.	Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	494 851,57	2 000,00	496 851,57
4.	Rozliczenia międzyokresowe	11 653,11	-	11 653,11
IV	RAZEM ZOBOWIĄZANIA	506 504,68	407 000,00	913 504,68
V.	AKTYWA NETTO (wiersz III - wiersz IV)	816 083,17	2 317 223,59	3 133 306,76

Wartość 100% udziałów w spółce AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce oszacowana z zastosowaniem metody wyceny opartej na skorygowanej wartości aktywów netto według stanu na 30.08.2021 roku wyniosła **3 133,3 tys. złotych**.

Część II: WYCENA SPÓŁKI AGROMECH METODĄ LIKWIDACYJNĄ

Efektywność funkcjonowania spółki AGROMECH jest negatywna. Niepokryte straty z całokształtu jej działalności według stanu na 31.07.2021 roku wynosiły 1 789 268,06 złotych. Spółka nie wykazała w roku 2020 oraz za siedem miesięcy roku 2021 skutecznych działań, by podnieść efektywność działalności gospodarczej i osiągać dodatni wynik finansowy z całokształtu działalności. Stąd, na okoliczność, gdyby sprzedaż pakietu 100% udziałów w AGROMECH, okazała się niewykonalna, przedstawiana jest wycena przedsiębiorstwa spółki oszacowana z zastosowaniem metody likwidacyjnej.

Metoda likwidacyjna polega na oszacowaniu wartości środków pieniężnych, możliwych do uzyskania przez właściciela kapitałów likwidowanej spółki, ze sprzedaży (wyprzedazy) poszczególnych składników majątku.

Wyraża to wzór:

$$Wp = \sum Awlt - Zob - KL$$

gdzie:

Wp	–	wartość likwidowanego przedsiębiorstwa
Awlt	–	wartość likwidacyjna aktywów przedsiębiorstwa
Zob	–	wartość zobowiązań przedsiębiorstwa
KL	–	koszty likwidacji przedsiębiorstwa

Procedura wyceny metodą likwidacyjną obejmuje następujące etapy:

- identyfikacja posiadanych przez AGROMECH składników majątku,
- oszacowanie wartości likwidacyjnej poszczególnych składników (grup składników) majątku tej spółki,
- oszacowanie wielkości zobowiązań AGROMECH,
- oszacowanie kosztów likwidacji AGROMECH,
- wyznaczenie wartości likwidacyjnej AGROMECH wg powyższego wzoru.

Do kosztów likwidacji przedsiębiorstwa zalicza się: wynagrodzenie likwidatora oraz wszelkie koszty wynikające i związane z zaprzestania działalności przez AGROMECH, w tym: opłaty związane z procedurą likwidacyjną (notarialne, sądowe, administracyjne) oraz inne koszty, które w procesie likwidacji spółki nieodzownie powstają.

Podstawą wartości poszczególnych składników majątku i grup składników majątku były dane z wyceny wykonanej metodą skorygowanej wartości netto, poddane ewentualnemu obniżeniu związanemu z trybem oraz okolicznościami sprzedaży majątku spółki w ramach jej likwidacji.

Inwentaryzacja posiadanych przez AGROMECH składników majątku, nie była przez tę spółkę na dzień wyceny, tj. 31.07.2021 roku, przeprowadzana (aneks do umowy o wykonanie wyceny otrzymaliśmy w dniu 09.08.2021 roku). Zarząd spółki, w złożonym audytorowi oświadczeniu, potwierdził kompletność udostępnionych do wyceny aktywów oraz pasywów ujętych w rachunkowych księgach ewidencyjnych wycenianej spółki oraz jej sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.07.2021 roku. Stan majątku AGROMECH zmienia się ustawicznie, gdyż Spółka prowadzi wyprzedaż rzeczowego majątku trwałego. Stąd na dzień sprzedaży poszczególnych składników majątku, w ramach likwidacji spółki, stan majątku, w szczególności majątku obrotowego, zmienia się w zakresie jego ilości, struktury oraz wartości.

Za punkt wyjścia dla określenia wartości likwidacyjnej poszczególnych składników (grup składników) majątku tej spółki przyjęto ich wartość określoną w ramach wyceny wykonanej metodą skorygowanej wartości aktywów netto, opisanej w pierwszej części tego raportu. Korekty wyceny w ramach metody likwidacyjnej dotyczyły nieruchomości, których wartość obniżono o 641,2 tys. zł względem wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie praktykowanej przez rzeczoznawców majątkowych zasady odnoszącej się do tzw. „sprzedaży wymuszonej”. Korekty tego rodzaju obejmują także nieruchomości likwidowanej spółki, a w ocenie rzeczoznawców współczynnik korekty jest określany w wysokości 20%.

Wycena likwidacyjna rezerw oraz zobowiązań nie obejmuje nowych tytułów, ani zmian wielkości, względem wartości oszacowanych w ramach wyceny metodą skorygowanej wartości aktywów netto. W sytuacji, gdy Spółka AGROMECH zaprzestała (prawie w całości) prowadzenia działalności gospodarczej, rezultaty wyceny metodą likwidacyjną równe są wynikom wyceny z zastosowaniem metody skorygowanej wartości aktywów netto, gdyż w procedurach wyceny tą metodą wykorzystano także likwidacyjną (przyspieszoną) wyprzedaż poszczególnych składników majątku. Nie występują przesłanki, aby podwyższać oszacowania rezerw i zobowiązań, gdyż ich zwiększenia zostały uwzględnione w kosztach

procedur likwidacji spółki, a dotyczą one głównie wartości odpraw pracowniczych z tytułu całkowitej likwidacji zatrudnienia pracowników przez spółkę.

Ponadto koszty likwidacji spółki AGROMECH uwzględniają oczywiste tytuły, jak wynagrodzenie likwidatora oraz inne nieuniknione koszty związane z likwidacją tej spółki zostały uwzględnione w oszacowaniu rezerw. Niewiadomą jest kwestia niezbędnego czasu dla wykonania procedur zbycia udziałów w spółce lub – alternatywnie – przeprowadzenia likwidacji spółki.

Metoda likwidacyjna - redukcja wartości nieruchomości o 20% względem wartości z wyceny rzeczoznawcy majątkowego Stanisławy Krawczuk		
Lp.	Wyszczególnienie	wartość w zł
1.	Nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy	3 206 000
2.	Korekta o 20%	641 200
3.	Wartość likwidacyjna nieruchomości (po korekcie o 20%)	2 564 800
4.	Wartość aktywów netto wg oszacowań wyceny w ramach niewymuszonej sprzedaży udziałów w Spółce	3 133 000
5.	Likwidacyjna wartość Spółki (wiersz 4 - wiersz 2)	2 491 800

Wartość likwidacyjna spółki AGROMECH została oszacowana na sumę **2 491,8 tys. zł.**

PODSUMOWANIE

Wycena spółki AGROMECH wykonana została według dwóch metod. Syntetyczne rezultaty wyceny spółki AGROMECH oszacowano w następujących wartościach:

- metoda skorygowanej wartości aktywów netto 3 133,8 tys. zł
- metoda likwidacyjna 2 491,8 tys. zł

Wycenę sporządzono z zachowaniem należytej staranności. Zwracamy jednak uwagę, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny wartości udziałów w spółkach niosą ze sobą ryzyko popełnienia błędu wynikającego z subiektywnej oceny wykonawcy wyceny, ocen zawartych w operatach szacunkowych rzeczoznawców majątkowych wykorzystanych w tej wycenie, czy też braku pełnej wiedzy o zdarzeniach i zjawiskach występujących i dotyczących wycenianego podmiotu gospodarczego, a niedostępnych wykonawcy wyceny w trakcie zbierania materiałów informacyjnych o AGROMECH.

Odczytując wyniki naszej wyceny należy wziąć pod uwagę, iż nie dokonywaliśmy żadnych prac o naturze audytu w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ani due-diligence, w odniesieniu do wszelkich danych oraz informacji, które były dla nas dostępne w procesie analizy dokumentów oraz wykonywania procedur wyceny. Do zakresu zadań wykonawcy wyceny nie należała szczegółowa weryfikacja rzetelności i prawidłowości przedstawianych nam informacji, dotyczących bezpośrednio lub pośrednio wycenianych aktywów oraz pasywów AGROMECH. W związku z tym, na potrzeby opracowania niniejszego raportu założyliśmy, iż otrzymane dane były rzetelne, wystarczająco kompletne i dokładne dla wykonania wiarygodnej wyceny. Oszacowane wartości spółki AGROMECH, w ramach każdej z metod wyceny, określają dolne progi tych wartości. Starannie przeprowadzona procedura przetargowa, szeroko udostępniona potencjalnym inwestorom informacja o sprzedaży udziałów, może ukształtować korzystniejszą wartość transakcji zbycia udziałów w spółce, względem oszacowanej w tym raporcie. W takich okolicznościach wycena metoda likwidacyjną, co zrozumiałe, nie będzie spożytkowana. Gdyby jednak, z nieznanymi aktualnie przesłankami, przetarg zbycia udziałów w spółce nie zakończył się pozytywnym rezultatem, warto podkreślić, iż na dzień wyceny nie występowały w spółce jednoznaczne

przesłanki ogłoszenia jej upadłości, ale stan spółki dynamicznie się zmienia, jej płynność finansowa jest bardzo niska i nie sposób wykluczyć, iż zagrożenie upadłością, zwłaszcza w sytuacji ewentualnych przewlekłych procedur zbycia udziałów (w tym niezależnych od zbywcy udziałów) może się zmaterializować. Spółka nie zatrudnia pracowników (z wyjątkiem dla obsługi stacji badań technicznych samochodów. Potencjalny nabywca udziałów nie ponosi więc ryzyka i kosztów zwolnień grupowych, co ma znaczenie w procedurach negocjacyjnych.

Spółka AGROMECH w roku 2016 oraz w latach 2019-2020 poniosła straty podatkowe. Strata podatkowa z roku 2016 została w części rozliczona z dochodów podatkowych z lat 2017-2018. Kwota straty z 2016 roku, która pozostaje do potencjalnego odliczenia w roku 2021 wynosi wg danych Spółki 313 643,18 zł. Strata podatkowa za rok 2019 wyniosła 227 166 zł, zaś za rok 2020 jest to kwota 26 744 zł. Razem straty podatkowe do odliczenia wynoszą w Spółce 567 553,18 zł (bez danych za siedem miesięcy 2021 roku). Prawo odliczenia strat podatkowych przysługuje w ciągu pięciu lat licząc od daty deklaracji podatkowej (deklaracja podatkowa za rok 2016 była składana w marcu 2017 roku). Jeżeli potencjalny nabywca udziałów w Spółce AGROMECH dokona transakcji nabycia w 2021 roku oraz osiągnie w 2021 roku dochody podatkowe w tej spółce, będzie uprawniony do odliczenia od dochodu podatkowego straty z 2016 roku (stosownie do wielkości dochodu podatkowego, nie więcej niż 50% straty z 2016 roku). Powyższa symulacja ma charakter potencjalny, a korzyści z odliczenia strat podatkowych AGROMECH poniesionych w latach ubiegłych będą bezpośrednio zależne od wyników finansowych AGROMECH wygoszodarowanych przez tę spółkę po zmianie właściciela udziałów. W alternatywnym przypadku, gdy składniki mienia AGROMECH, w tym nieruchomości, byłyby zbywane przez spółkę AGROMECH przy aktualnym właścicielu udziałów i transakcja byłaby wykonana w 2021 roku, prawo do odliczenia strat podatkowych wykonywałaby ta spółka w strukturze dotychczasowego właściciela udziałów.

Ponieważ zbycie udziałów w każdej spółce o wieloletniej historii łączy się dla nabywcy z ryzykiem, iż po nabyciu mogą się ujawnić ciężary i zobowiązania nierozpoznane przed transakcją ich nabycia, czynnik ten obniża realną cenę sprzedaży udziałów oraz wywołuje dodatkowe negocjacje służące zabezpieczeniu przed nadmiernym ryzykiem. Uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz wyniki finansowe Spółki AGROMECH wydaje się zasadne rozważenie koncepcji zbycia nieruchomości tej spółki (cena zbycia nieruchomości może około dwukrotnie przewyższać cenę zbycia udziałów), następnie – obniżenie kapitału zakładowego spółki (zwrot wkładów gotówkowych właścicielowi udziałów) oraz przeprowadzenie likwidacji spółki wg procedur Ksh.

Spółka AGROMECH, po podwyższeniu w sierpniu 2021 roku wkładem gotówkowym kapitału zakładowego, dysponuje środkami finansowymi na całkowitą spłatę zobowiązań, z nadwyżką na pokrycie ustanowionych w tym raporcie rezerw na przyszłe koszty w perspektywie do końca 2021 roku. W zakresie otrzymanej od odbiorcy reklamacji, bezpodstawnej zdaniem Zarządu AGROMECH, zanoszi się na rozpoczęcie postępowania spornego, którego rezultat oraz czas rozstrzygnięcia nie sposób przewidzieć.

W załączeniu:

1. Zestawienia bilansowe AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce za lata 2018-2020 oraz siedem miesięcy 2021 roku.
2. Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie gruntów miasta Sokółka, Osiedle Buchwałowo, gm. Sokółka, pow. sokólski, wykonany na zlecenie AGROMECH przez Rzeczoznawcę Majątkowego Stanisławę Krawczuk – 15 lipiec 2021r.

Biegły rewident:

Stanisław Kozłowski (nr ewidencyjny 7030)

Białystok, 30 sierpnia 2021 rok

PREZES ZARZĄDU

Teresa Solowińska
biegły rewident nr 8356

A	B	C	D	E	F	G
1	AGROMECH Sp. z o.o. Sokółka					
2						
3	BILANS - AKTYWA					
4	(w złotych)					
5	Lp	Wyszczególnienie	2020	2020	2019	Różnica
6			bieżący rok kwota	bieżący rok kwota	poprzedni rok kwota	br-pr
7	1	2	Ostateczny	I-wersja		(3-5)
8			3	4	5	6
9						7
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						

A	B	C	D	E	F	G
47	V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe					
48	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
49	2. Inne rozliczenia międzyokresowe					
50	B. Aktywa obrotowe	281 512,74	281 512,74	468 187,72	(186 674,98)	320 269,12
51	I. Zapasy	40 281,93	40 281,93	79 012,60	(31 993,02)	88 191,94
52	1. Materiały	32 358,11	32 358,11	63 353,22	(30 995,11)	63 084,60
53	2. Półprodukty i produkty w toku	4 022,88	4 022,88	10 760,53		22 889,95
54	3. Produkty gotowe	3 900,94	3 900,94	4 898,85	(997,91)	2 217,39
55	4. Towary					
56	5. Zaliczki na dostawy i usługi					
57	II. Należności krótkoterminowe	218 672,98	218 672,98	355 389,07	(136 716,09)	195 203,76
58	1. Należności od jednostek powiązanych					
59	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
60	- do 12 miesięcy					
61	- powyżej 12 miesięcy					
62	b) inne					
63	2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
64	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
65	- do 12 miesięcy					
66	- powyżej 12 miesięcy					
67	b) inne					
68	3. Należności od pozostałych jednostek	218 672,98	218 672,98	355 389,07	(136 716,09)	195 203,76
69	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	218 572,98	218 572,98	355 189,07	(136 616,09)	195 003,76
70	- do 12 miesięcy	216 700,98	216 700,98	352 545,86	(135 844,88)	193 761,76
71	- powyżej 12 miesięcy	1 872,00	1 872,00	2 643,21	(771,21)	1 242,00
72	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych					
73	c) inne	100,00	100,00	200,00	(100,00)	200,00
74	d) dochodzone na drodze sądowej					
75	III. Inwestycje krótkoterminowe	14 749,21	14 749,21	25 779,94	(11 030,73)	21 939,73
76	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 749,21	14 749,21	25 779,94	(11 030,73)	21 939,73
77	a) w jednostkach powiązanych					
78	- udziały lub akcje					
79	- inne papiery wartościowe					
80	- udzielone pożyczki					
81	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
82	b) w pozostałych jednostkach			18 342,00	(18 342,00)	20 202,82
83	- udziały lub akcje					
84	- inne papiery wartościowe					
85	- udzielone pożyczki					
86	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			18 342,00	(18 342,00)	20 202,82
87	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 749,21	14 749,21	7 437,94	7 311,27	1 736,91
88	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 749,21	14 749,21	7 437,94	7 311,27	1 736,91
89	- inne środki pieniężne					
90	- inne aktywa pieniężne					
91	2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
92	IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 808,62	7 808,62	8 006,11	(197,49)	14 933,69
93	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
94	D. Udziały (akcje) własne					
95	Aktywa razem	876 700,70	876 700,70	1 110 288,44	(233 587,74)	702 339,34

A	B	C	D	E	F	G	
1	AGROMECH Sp. z o.o. Sokółka						
2	BILANS - PASYWA						
3	(w złotych)						
4		2020	2020	2019	Różnica	2018	
5		bieżący rok kwota	bieżący rok kwota	poprzedni rok kwota	br-pr	zaprzyszły rok kwota	
6	Lp	Ostateczny	I-wersja		(3-5)		
7							
8	1	2	3	4	5	6	
9	1	A. Kapitał (fundusz) własny	108 205,50	108 205,50	142 301,67	(34 096,17)	54 626,87
10	10	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 274 500,00	1 274 500,00	1 274 500,00		1 274 500,00
11	11	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	148 533,83	148 533,83	148 533,83		141 651,64
12	12	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)					
13	13	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	216 413,57	216 413,57	216 413,57		223 295,76
14	14	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej					
15	15	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:					
16	16	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki					
17	17	- na udziały (akcje) własne					
18	18	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 497 145,73)	(1 497 145,73)	(1 584 820,53)	87 674,80	(1 783 909,21)
19	19	VI. Zysk (strata) netto	(34 096,17)	(34 096,17)	87 674,80	(121 770,97)	199 088,68
20	20	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)					
21	21	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	768 495,20	768 495,20	967 986,77	(199 491,57)	647 712,47
22	22	I. Rezerwy na zobowiązania					
23	23	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
24	24	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne					
25	25	- długoterminowa					
26	26	- krótkoterminowa					
27	27	3. Pozostałe rezerwy					
28	28	- długoterminowe					
29	29	- krótkoterminowe					
30	30	II. Zobowiązania długoterminowe	113 804,70	113 804,70	1 000,00	112 804,70	1 000,00
31	31	1. Wobec jednostek powiązanych					
32	32	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
33	33	3. Wobec pozostałych jednostek	113 804,70	113 804,70	1 000,00	112 804,70	1 000,00
34	34	a) kredyty i pożyczki	112 804,70	112 804,70			
35	35	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
36	36	c) inne zobowiązania finansowe					
37	37	d) zobowiązania wekslowe					
38	38	e) inne	1 000,00	1 000,00	1 000,00		1 000,00
39	39	III. Zobowiązania krótkoterminowe	642 088,88	642 088,88	952 759,13	(310 670,25)	613 087,22
40	40	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych					
41	41	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:					
42	42	- do 12 miesięcy					
43	43	- powyżej 12 miesięcy					
44	44	b) inne					
45	45	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
46	46	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:					
47	47	- do 12 miesięcy					
48	48	- powyżej 12 miesięcy					
49	49	b) inne					
50	50	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	625 049,44	625 049,44	935 719,69	(310 670,25)	595 147,78
51	51	a) kredyty i pożyczki			126 444,02	(126 444,02)	146 535,70
52	52	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
53	53	c) inne zobowiązania finansowe					20 506,20
54	54	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	308 526,16	308 526,16	414 954,16	(106 428,00)	219 328,00
55	55	- do 12 miesięcy	308 526,16	308 526,16	414 954,16	(106 428,00)	219 328,00
56	56	- powyżej 12 miesięcy					
57	57	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi					
58	58	f) zobowiązania wekslowe					

	A	B	C	D	E	F	G
59	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	207 212,60	207 212,60	287 998,55	(80 785,95)	142 842,88
60	h)	z tytułu wynagrodzeń	109 310,68	109 310,68	106 322,96	2 987,72	65 935,00
61	i)	inne					
62	4.	Fundusze specjalne	17 039,44	17 039,44	17 039,44		17 939,44
63	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	12 601,62	12 601,62	14 227,64	(1 626,02)	33 625,25
64	1.	Ujemna wartość firmy					
65	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	12 601,62	12 601,62	14 227,64	(1 626,02)	33 625,25
66	-	długoterminowe	12 601,62	12 601,62	14 227,64	(1 626,02)	33 625,25
67	-	krótkoterminowe					
68		Pasywa razem	876 700,70	876 700,70	1 110 288,44	(233 587,74)	702 339,34

A	B	C	D	E	F	G	H	
1	AGROMECH Sp. z o.o. Sokółka							
2								
3	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT							
4	(wariant porównawczy)							
5						(w złotych)		
6	LP.	Wyszczególnienie	2020	2020	2019	2018	Różnica	
7			bieżący rok kwota	bieżący rok kwota	poprzedni rok kwota	zaprzeszły rok kwota	br-pr	
8	1	2	ostateczny	I wersja			(3-5)	
9			3	4	5	6	7	
10							8	
9	A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 204 800,81	3 204 800,81	3 695 222,42	4 348 935,41	(490 421,61)	(1 144 134,60)
10	-	od jednostek powiązanych						
11	I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 192 225,16	3 192 225,16	3 679 705,61	4 306 306,07	(487 480,45)	(1 114 080,91)
12	II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	(7 735,56)	(7 735,56)	(10 225,04)	8 573,52	2 489,48	(16 309,08)
13	III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			25 741,85	14 455,25	(25 741,85)	(14 455,25)
14	IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	20 311,21	20 311,21		19 600,57	20 311,21	710,64
15	B.	Koszty działalności operacyjnej	3 375 540,32	3 375 540,32	3 973 333,98	4 528 034,39	(597 793,66)	(1 152 494,07)
16	I.	Amortyzacja	62 818,76	62 818,76	73 918,74	81 862,20	(11 099,98)	(19 043,44)
17	II.	Zużycie materiałów i energii	1 610 975,88	1 610 975,88	1 794 590,47	2 173 726,20	(183 614,59)	(562 750,32)
18	III.	Usługi obce	66 291,49	66 291,49	110 065,54	147 690,69	(43 774,05)	(81 399,20)
19	IV.	Podatki i opłaty, w tym:	129 300,20	129 300,20	121 232,47	136 894,23	8 067,73	(7 594,03)
20	-	podatek akcyzowy						
21	V.	Wynagrodzenia	1 239 559,19	1 239 559,19	1 535 690,87	1 621 415,10	(296 131,68)	(381 855,91)
22	VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	243 698,70	243 698,70	309 539,00	348 574,23	(65 840,30)	(104 875,53)
23	-	emerytalne	155 899,19	155 899,19	149 883,43	155 740,92	6 015,76	158,27
24	VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	8 892,06	8 892,06	8 641,34	11 649,08	250,72	(2 757,02)
25	VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 004,04	14 004,04	19 655,55	6 222,66	(5 651,51)	7 781,38
26	C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(170 739,51)	(170 739,51)	(278 111,56)	(179 098,98)	107 372,05	8 359,47
27	D.	Pozostałe przychody operacyjne	158 238,36	158 238,36	410 956,61	413 896,72	(252 718,25)	(255 658,36)
28	I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	4 750,00	4 750,00	38 856,52	395 546,74	(34 106,52)	(390 796,74)
29	II.	Dotacje	1 626,02	1 626,02	1 626,02	406,50		1 219,52
30	III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			338 633,00		(338 633,00)	
31	IV.	Inne przychody operacyjne	151 862,34	151 862,34	31 841,07	17 943,48	120 021,27	133 918,86
32	E.	Pozostałe koszty operacyjne	3 711,01	3 711,01	22 328,89	7 522,40	(18 617,88)	(3 811,39)
33	I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych						
34	II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych						
35	III.	Inne koszty operacyjne	3 711,01	3 711,01	22 328,89	7 522,40	(18 617,88)	(3 811,39)
36	F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(16 212,16)	(16 212,16)	110 516,16	227 275,34	(126 728,32)	(243 487,50)
37	G.	Przychody finansowe	12,28	12,28			12,28	12,28
38	I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:						
39	a)	od jednostek powiązanych, w tym:						
40	-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
41	b)	od jednostek pozostałych, w tym:						
42	-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
43	II.	Odsetki, w tym:	12,28	12,28			12,28	12,28
44	-	od jednostek powiązanych						
45	III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:						
46	-	w jednostkach powiązanych						
47	IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych						
48	V.	Inne						
49	H.	Koszty finansowe	17 894,29	17 894,29	22 841,36	28 186,66	(4 947,07)	(10 292,37)
50	I.	Odsetki, w tym:	13 963,04	13 963,04	19 014,94	18 304,30	(5 051,90)	(4 341,26)

	A	B	C	D	E	F	G	H
51	-	dla jednostek powiązanych						
52	II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:						
53	-	w jednostkach powiązanych						
54	III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych						
55	IV.	Inne	3 931,25	3 931,25	3 826,42	9 882,36	104,83	(5 951,11)
56	I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(34 094,17)	(34 094,17)	87 674,80	199 088,68	(121 768,97)	(233 182,85)
57	J.	Podatek dochodowy						
58	K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)						
59	L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	(34 094,17)	(34 094,17)	87 674,80	199 088,68	(121 768,97)	(233 182,85)

BILANS

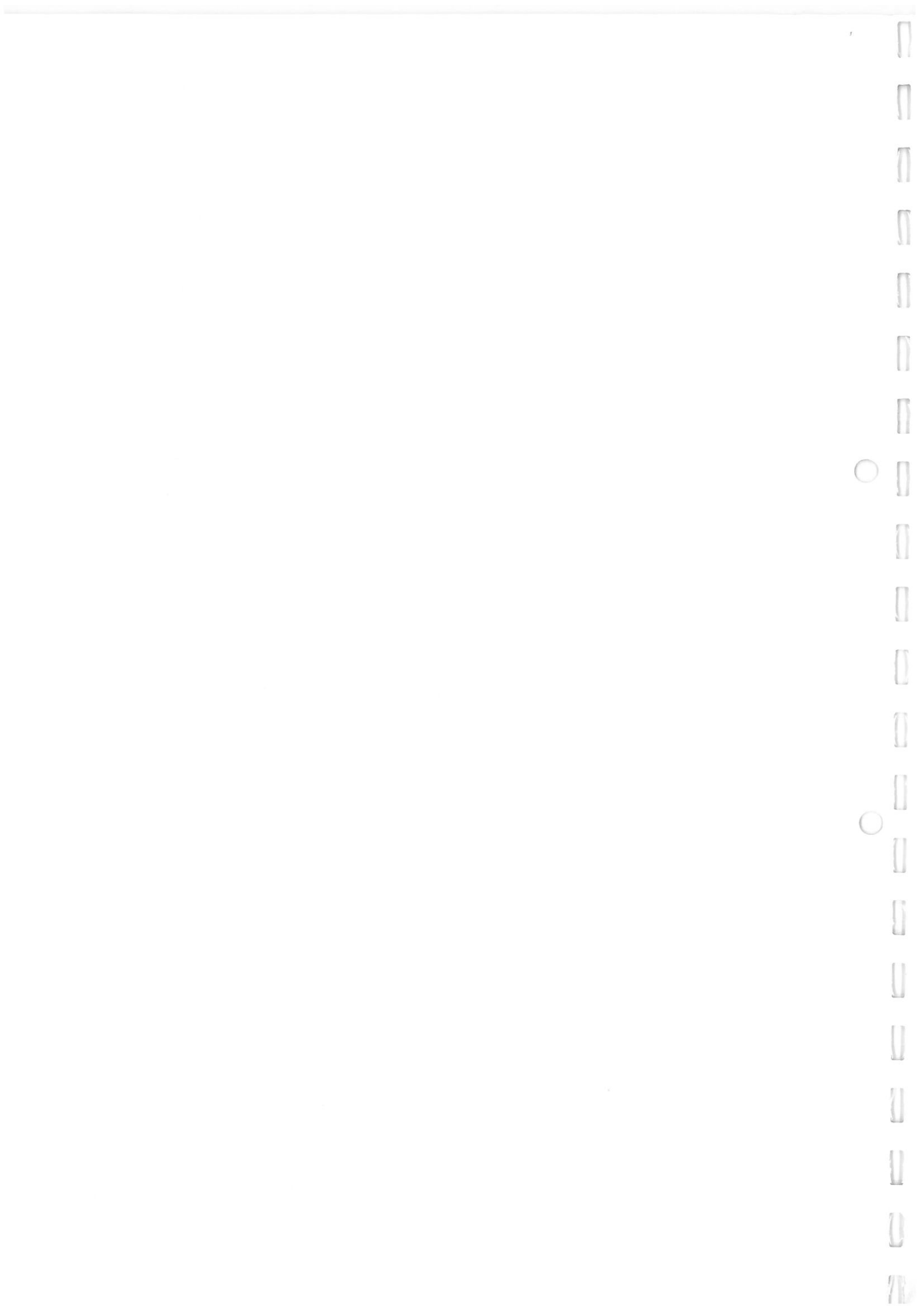
dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji
sporządzony na dzień: 31.07.2021

Jednostka obliczeniowa: Zł

	AKTYWA	Stan na			PASYWA	Stan na	
		2021	2020			2021	2020
4	Aktywa trwałe	568 410,31	595 187,96	A	Kapitał (fundusz) własny	113 083,17	108 205,50
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 674 500,00	1 274 500,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	126 284,98	148 533,83
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	204 566,25	216 413,57
	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Rzeczowe aktywa trwałe	147 818,07	166 407,04	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Środki trwałe	147 818,07	166 407,04		- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
1)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)				- na udziały (akcje) własne		
2)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 497 145,73	-1 497 145,73
2)	urządzenia techniczne i maszyny	144 310,13	161 318,22	VI	Zysk (strata) netto	-292 122,37	-34 096,17
1)	środki transportu	3 507,94	5 088,82	VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
2)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	505 504,68	768 495,20
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				- długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	420 592,24	428 780,92		- długoterminowe		
1	Nieruchomości	420 592,24	428 780,92		- krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	1 000,00	113 804,70
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
1)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	1 000,00	113 804,70
	- inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		112 804,70
	- udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

Wzrost 1.488.268,00

(-1 497 145,73)



	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	- udziały lub akcje			e)	inne:		1 000,00
	- inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe		542 088,88
	- udzielone pożyczki			I	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00
	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		- do 12 miesięcy		
	- udziały lub akcje				- powyżej 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe			b)	inne:		
	- udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				- do 12 miesięcy		
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne:		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	493 851,57	625 049,44
8	Aktywa obrotowe	54 177,54	281 512,74	a)	kredyty i pożyczki	143 878,98	
1	Zapasy	14 934,10	40 281,93	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	11 248,95	32 358,11	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	4 022,88	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	86 769,16	308 526,16
3	Produkty gotowe	3 685,15	3 900,94		- do 12 miesięcy	86 769,16	308 526,16
4	Towary				- powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
11	Należności krótkoterminowe	29 049,40	218 672,98	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zerowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	204 357,40	207 212,60
1	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	52 846,03	109 310,68
	- do 12 miesięcy			i)	inne:		
	- powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne		17 039,44
1	inne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	11 653,11	12 601,62
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	29 049,40	218 572,98	1	Ujemna wartość firmy		
1	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	29 049,40	218 572,98	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	11 653,11	12 601,62
	- do 12 miesięcy	29 049,40	216 700,98		długoterminowe	11 653,11	12 601,62
	- powyżej 12 miesięcy		1 872,00		- krótkoterminowe		
1	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	0,00	100,00				
1	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00				
	- do 12 miesięcy						
	- powyżej 12 miesięcy						



b)	z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				
c)	inne		100,00		
d)	dochodzone na drodze sądowej				
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 278,27	14 749,21		
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 278,27	14 749,21		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		
	- udziały lub akcje				
	- inne papiery wartościowe				
	- udzielone pożyczki				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		
	- udziały lub akcje				
	- inne papiery wartościowe				
	- udzielone pożyczki				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 278,27	14 749,21		
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 278,27	14 749,21		
	- inne środki pieniężne				
	- inne aktywa pieniężne				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	915,77	7 808,62		
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy				
D	Udziały (akcje) własne				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	622 587,85	876 700,70		
	PASYWA razem (suma poz. A i B)			622 587,85	876 700,70

HELENA AMBROZEJCZYK

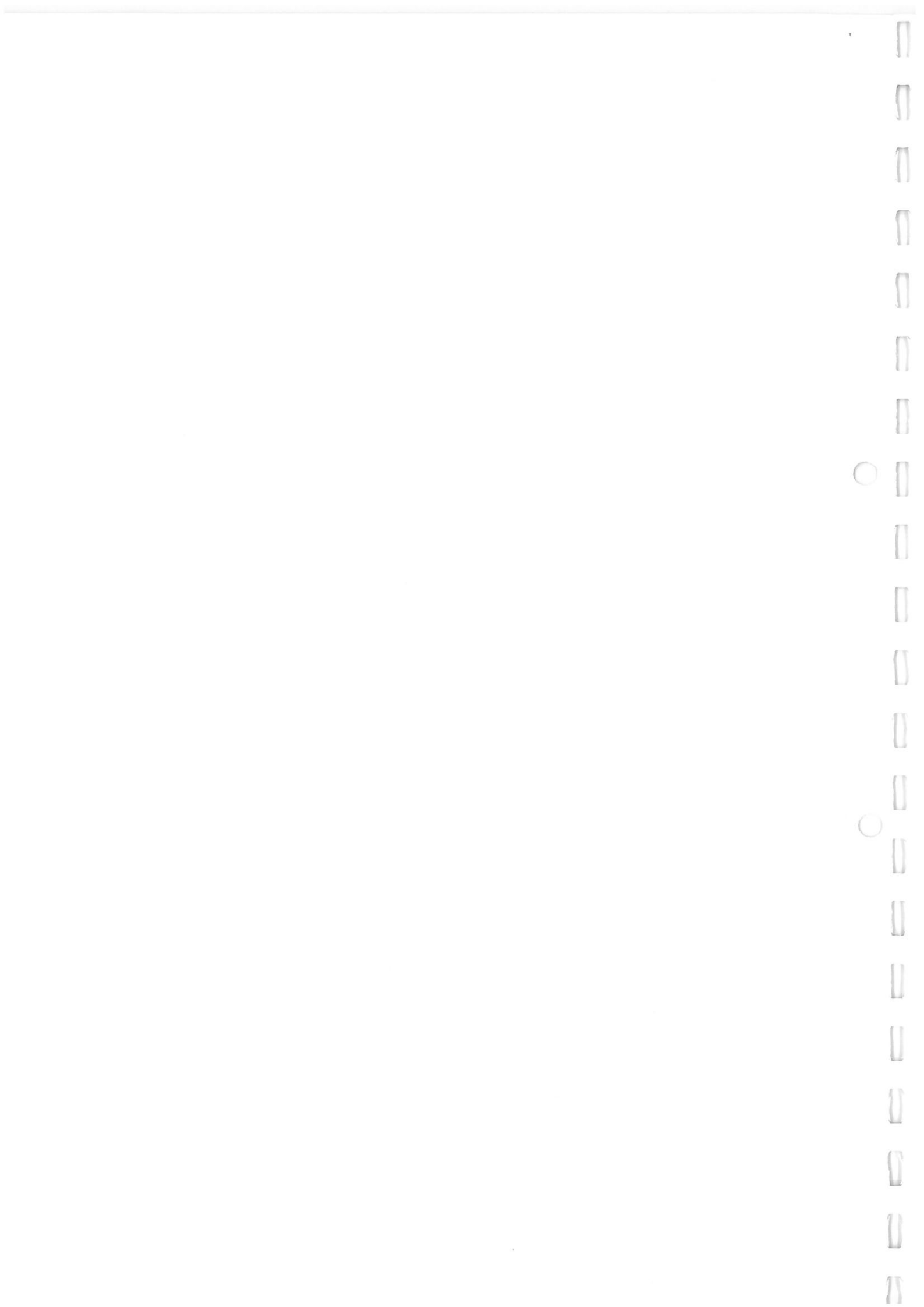
08.2021
GŁÓWNA KSIĘGOWA

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

PREZES Zarządu

Sławomir Sawicki

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(pod. jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2021-31.07.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa 21

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2021	2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	996 313 04	3 294 800 81
	- od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów	952 691 61	3 192 225 16
B	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-4 235 67	-9 735 56
III	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	47 860 10	20 311 21
B	Koszty działalności operacyjnej	1 341 958 39	3 375 540 32
	Amortyzacja	26 777 65	62 816 76
II	Zużycie materiałów i energii	4 10 205 02	1 610 975 58
III	Usługi obce	27 452 69	66 291 48
IV	Podatki i opłaty, w tym:	75 890 95	129 300 20
	- podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	489 300 55	1 239 559 19
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	266 933 20	243 696 70
	- emerytalne	217 399 95	155 899 19
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 747 00	5 892 06
VIII	Wartości sprzedanych towarów i materiałów	41 650 30	14 004 04
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-345 645 35	-170 739 51
D	Pozostałe przychody operacyjne	65 077 74	158 236 36
	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	50 029 23	4 750 00
II	Dotacje	948 51	1 626 02
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	14 100 00	151 862 34
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 445 13	3 711 01
	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	1 445 13	3 711 01
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-282 012 74	-16 212 16
G	Przychody finansowe	0 00	12 28
	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
H	Odsetki, w tym:		12 28
	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	10 109 59	17 894 29
	Odsetki, w tym:	6 770 59	13 963 04
	- dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	3 339 00	3 931 25
	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	-292 122 33	-34 094 17
J	Podatek dochodowy		
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-292 122 33	-34 094 17

HELENA AMBROZEJCZYK

PREZES ZARZĄDU

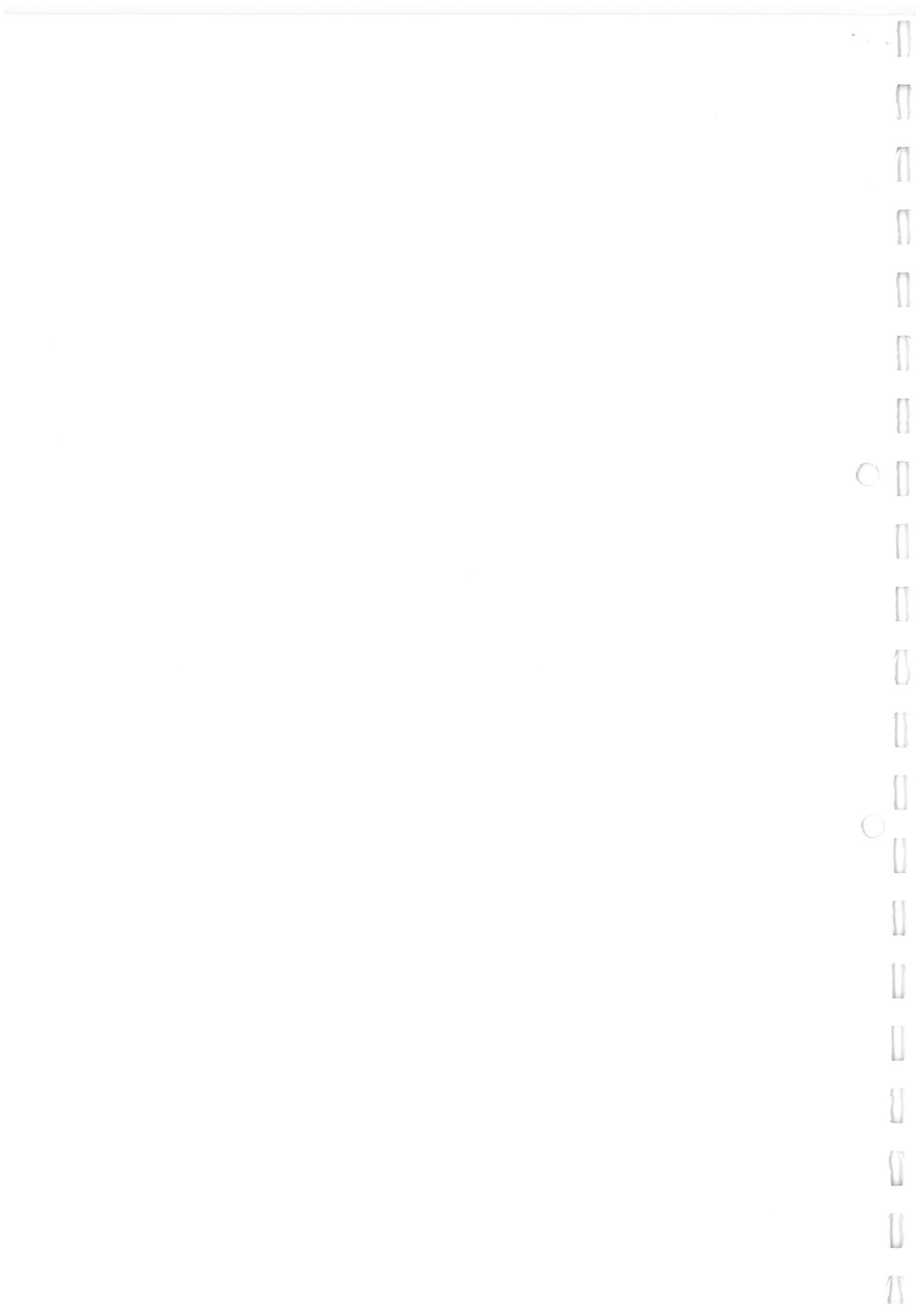
Sawicki
Sławomir Sawicki

11.08.2021

BOGOWIA KSJĘGOWA

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

(Data i podpis kierownika jednostki, w której jest oskądca, lub jego pełnomocnika)





OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia
wartości nieruchomości

Rodzaj nieruchomości: **Nieruchomość
zabudowana**

Adres nieruchomości: **16-100 Sokółka
Osiedle Buchwałowo
Nr 10**

Pieczęć i podpis
autora operatu:



Białystok, dnia 22 lipca 2021r.

OPERAT SZACUNKOWY

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
m. Sokółka, Osiedle Buchwałowo Nr 10
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w Sokółce na Osiedlu Buchwałowo Nr 10, objęta księgą wieczystą KW Nr B11S/00026264/0 stanowiąca działki ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13 i 1937/16 o łącznym obszarze 1,8804 ha, zabudowana budynkiem biurowym oraz budynkami produkcyjno - magazynowymi. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka, zatwierdzonym uchwałą Nr XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006r., położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 1P - tereny przemysłu i składów.
CEL WYCENY:
Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w celu sprzedaży.
METODOLOGIA WYCENY:
Wartość rynkowa - podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej oraz podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat wykonano w dniu 22.07.2021 roku ⇒ na poziomie cen na dzień 15.07.2021 roku ⇒ według stanu na dzień 15.07.2021 roku ⇒ na podstawie wizji lokalnej z dnia 15.07.2021 roku
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:
Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej na datę wyceny wynosi: 3 206 000,0 zł. , słownie: trzy miliony dwieście sześć tysięcy złotych w tym: - wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu: 1 478 000,0 zł. , słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych - wartość rynkowa prawa własności budynków i budowli: 1 728 000,0 zł. , słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych
OPRACOWANIE:
MGR INŻ. STANISŁAWA KRAWCZUK
PODPIS I PIECZĘĆ AUTORA OPERATU:


OPERAT SZACUNKOWY

- raporty rynkowe publikowane przez analityków rynku nieruchomości (Colliers International, DTZ, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Ober-Haus, Knight Frank, REAS);
- posiadane informacje na temat rynkowych (umownych i ofertowych) stawek czynszu najmu obiektów podobnych oraz cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- komunikat TEGoVA w sprawie wyceny w czasie pandemii z dnia 23.03.2020r.

3.3 Źródła danych o nieruchomości

W wycenie wykorzystano następujące dane o wycenianych nieruchomościach:

- ⇒ informacje o wycenianych nieruchomościach i ich sąsiedztwie pozyskane podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 15 lipca 2021r.;
- ⇒ badanie księgi wieczystej wycenianej nieruchomości dokonane w dniu 20 lipca 2021r.;
- ⇒ dokumenty i informacje uzyskane od zleceniodawcy nieruchomości, m.in.:
 - kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 14.07.2021r.,
 - kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 14.07.2021r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej z dn. 14.07.2021r.,
 - księgi inwentarzowe budynków,
 - ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/319/06 rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006r.

4 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Operat szacunkowy został sporządzony w dniu 22.07.2021r. przy czym:

- ⇒ wartość nieruchomości określono na dzień 15.07.2021r.;
- ⇒ stan nieruchomości określono na dzień 15.07.2021r.;
- ⇒ oględziny nieruchomości przeprowadzono w dniu 15.07.2021r.

5 Opis stanu przedmiotu wyceny

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej nieruchomości, dokonanego w dniu 20.07.2021r., a także na podstawie wypisów z rejestru gruntu, oraz mapy zasadniczej. Powyższe dokumenty stanowią załączniki do operatu.

Nieruchomość gruntowa jest objęta KW Nr BI1S/00026264/0

Ewidencja gruntów

Oznaczenie nieruchomości zapisane w dziale I ww. ksiąg wieczystych jest zgodne z danymi ewidencji gruntów. Poniżej podano oznaczenie nieruchomości wg wypisu z rejestru gruntów i budynków.

Oznaczenia geodezyjne wycenianych nieruchomości - wypis z rejestru gruntów

Oznaczenie działki			Położenie	Określenie użytków		Obszar (ha)	Nr KW
Obręb	arkusz	numer		Opis użytku	oznacz.		
0034 Sokółka	27	1937/6	Ul. Kresowa	Bi		0,0240	BI1S/00026264/0
0034 Sokółka	27	1937/12	Ul. Kresowa	Bi		0,0582	BI1S/00026264/0
0034 Sokółka	27	1937/13	Ul. Kresowa	Bi		0,7354	BI1S/00026264/0

OPERAT SZACUNKOWY

0034 Sokółka	27	1937/16	Ul. Kresowa	Bi		1,0628	BI1S/00026264/0
						1,8804	

Dane z ekw księgi wieczystej, kopia wypisu z rejestru gruntów i kartoteki budynków oraz kopia mapy ewidencyjnej stanowią załączniki do operatu.

Lokalizacja nieruchomości

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Sokółce, na Osiedlu Buchwałowo Nr 10.

Gmina Sokółka to urokliwy teren położony w północnej części Niziny Podlaskiej. Od strony wschodniej graniczy z Białorusią, od zachodniej – otacza ją Puszcza Knyszyńska. Przez miasto przebiega międzynarodowa trasa drogowa i kolejowa Warszawa – Grodno i dalej w kierunku na Wilno, Rygę, Sankt Petersburg, Mińsk, Moskwę. Gmina Sokółka ma 24.838 mieszkańców (stan na 17.11 2020 roku). Na jej terenie funkcjonuje 55 sołectw.

Sokółka leży na styku kultur Wschodu i Zachodu. Usytuowanie na obszarze przygranicznym i historyczne losy sprawiły, że przez wieki krzyżowały się tutaj wpływy różnych narodowości: Polaków, Białorusinów, Żydów, Tatarów, Rosjan, Litwinów, Niemców. Sokółka i jej okolice to prawdziwa mozaika kulturowo – etniczna. Można tu odwiedzić miejsca, gdzie obok siebie żyją w zgodzie przedstawiciele trzech wyznań: katolicy, prawosławni i muzułmanie. Przez gminę przebiega unikalny w skali kraju Szlak Tatarski.

W pobliskiej wsi Bohoniki znajduje się jeden z dwóch zabytkowych meczetów na terenie Polski. Ziemia Sokóleńska to centrum polskiego Orientu.

Na obszarze powiatu sokólskiego działa około 3653 podmiotów gospodarczych, z czego 95% stanowią firmy prywatne. Zakłady osób fizycznych to 77% ogólnej liczby podmiotów gospodarczych funkcjonujących w powiecie. Wśród działających podmiotów gospodarczych najwięcej jest firm: usługowych, handlowych i produkcyjnych.

Przemysł na terenie powiatu rozwija się głównie w oparciu o miejscowe surowce: drewno, kruszywo, płody rolne. Największymi zakładami na terenie powiatu są obecnie: METAL-FACH sp. z o.o., Sokółka Okna i Drzwi S.A., Spółdzielnia Mleczarska SOMLEK w Sokółce, Spółdzielnia Producentów Drobiu „EKO-GRIL”, Farmer Sp. z o.o., Eskimos S.A., Zakład Wyrobów Gumowych „GENES”, Spółdzielnia Produkcyjno-Handlowa „KRYNKA”, Gospodarstwo Ogrodnicze Jerzy Wilczewski. Licznie występują też małe zakłady wytwarzające półfabrykaty przemysłu drzewnego.

Ponadto działa tu około 36 firm zajmujących się wydobywaniem kopalin pospolitych, m.in. w Gieniuszach, Janowszczyźnie, Wojnowcach, Nowowoli. Zaopatrują one w ten cenny dla budownictwa surowiec liczne zakłady na obszarze całego kraju.

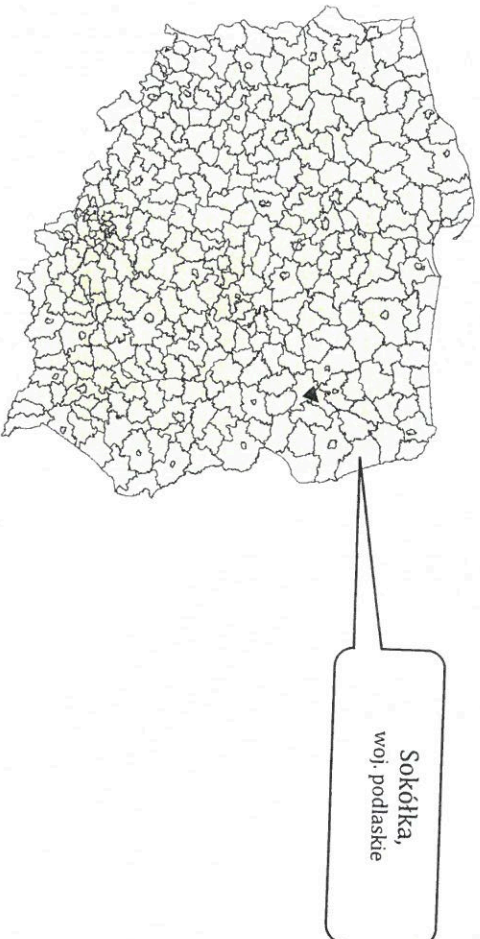
Znaczna część obszaru powiatu to tereny służące do produkcji rolnej. Rozwojowi rolnictwa sprzyja dobry stan środowiska naturalnego oraz tradycyjna kultura rolna w wielu gospodarstwach. Przeważająca sfera produkcji w gospodarstwach indywidualnych to produkcja: roślinna (zboża okopowe, uprawy truskawek, tytoniu, rzepaku, porzeczki) oraz zwierzęca (bydło mleczno-mięsne, trzoda chlewna, drób). Obszary ziemi sokólskiej są bardzo dobrym miejscem do wytwarzania ekologicznej żywności.

Istnieją tu atrakcyjne warunki do podejmowania działalności gospodarczej, w tym dość dobrze rozwinięta infrastruktura: tereny uzbrojone w niezbędne sieci i media, rozwinięta sieć dróg utwardzonych. Atutem powiatu są olbrzymie możliwości w dziedzinie turystyki i rekreacji (ze względu na walory przyrodnicze i historyczne), oraz strategiczne położenie komunikacyjne o

Adres: Osiedle Buchwałowo Nr 10, Sokółka (dz. ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13, 1937/16) 22 lipca 2021r.

OPERAT SZACUNKOWY

znaczeniu międzynarodowym. Graniczenie z Białorusią stwarza dogodne warunki współpracy z rynkiem wschodnim.



Dostępność komunikacyjna nieruchomości

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - powiatowej Nr 1268B-Sokółka-Malawicze Dolne -Babiki-Krynki



Sokółka, ul. Kresowa

Bezpośrednie otoczenie

Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zurbanizowane:

- od strony północnej droga powiatowa nr 1268B- Sokółka-Malawicze Dolne -Babiki-Krynki, ęta autobusowa miejska oraz pas chodnika miejskiego;
- od strony zachodniej zabudowa przemysłowa Firmy BATER Spółka z o. o.;
- od strony południowo – wschodniej bocznicą kolejowa biegnąca do w/w CPN Buchwałowo.

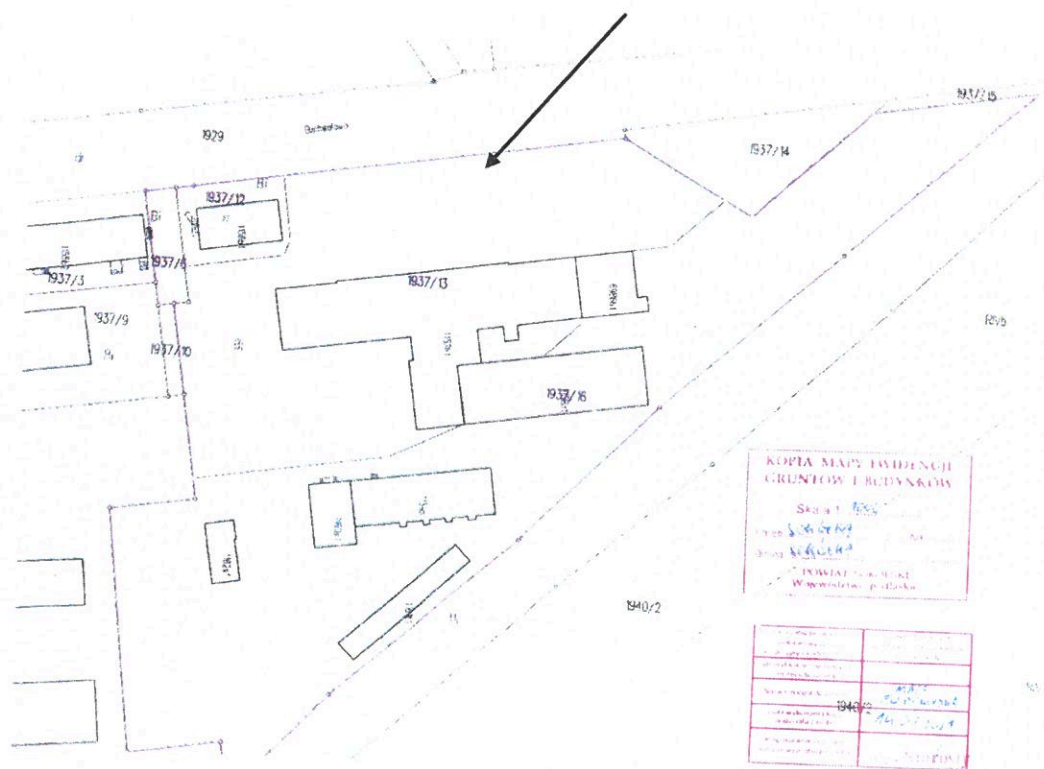
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Sporządziła: Stanisława Krawczuk

OPERAT SZACUNKOWY



5.2 Stan zagospodarowania nieruchomości



Działka ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13 i 1937/16

Kształt działek i ukształtowanie terenu

Obszar wycenianej nieruchomości zabudowanej wynosi 1,8804 ha. Teren z lekkim nachyleniem w kierunku południowym. Plac wokół budynków z dojazdami oraz parkingiem utwardzony w części płytami betonowymi i nawierzchnią asfaltową; ogrodzony ogrodzeniem trwałym.

Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej

Uzbrojenie terenu: sieć wodociągowa z sieci miejskiej, sieć energetyczna, sieć kanalizacyjna sanitarna i deszczowa.

Zagospodarowanie terenu

Na działkach ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13 i 1937/16 o pow. łącznej 1,8804 ha. znajdują się następujące budynki i budowle:

- budynek biurowy,
- budynek TRW,

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

- obudowana wiata samochodowa,
- warsztat WIM,
- budynek warsztatów szkolnych,
- wiata na oleje,
- magazyny stali i maszyn rolniczych,
- zbiorniki podziemne,
- infrastruktura techniczna.

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

5.3.1 Budynek biurowy nr inwent. 105/27

Powierzchnia użytkowa budynku: 363,3 m²

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1970

Ilość kondygnacji nadziemnych: dwie

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony

Fundamenty: ławy fundamentowe, żelbetowe monolityczne, ściany fundamentowe betonowe.

Ściany: ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej i bloczków betonu komórkowego; ściany zewnętrzne grubości 38 cm; naproża i wieńce żelbetowe, wylewane.

Stropy: żelbetowe prefabrykowane gęsto żebrowe. Schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne płytowe.

Dach: stropodach wykonany jako niewentylowany o spadku dwustronnym pokryty papą asfaltową na lepiku. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej.

Posadzki i podłogi: w hallu i na korytarzu parteru posadzka z płytek ceramicznych. W części pomieszczeń biurowych wykładzina PCV. W pomieszczeniach biurowych AGROMECH wykładziny tekstylne. Schody obłożone masa lastryko. Na korytarzy piętra i w znajdujących się pomieszczeniach większości pomieszczeń wykładziny z tworzyw sztucznych. W pomieszczeniach sanitarnych terakota.

Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa: w większości pomieszczeń okna z PCV dwuszybowe (nowe). W pojedynczych pomieszczeniach okna dwuszybowe zespolone. Drzwi wejściowe aluminiowe dwuskrzydłowe, szklone. Drzwi pokoi oraz pomieszczeń sanitarnych płytowe.

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian i sufitów cementowo-wapienne. Ściany hallu parteru, korytarza i klatki schodowej obłożone boazerią z płyt wiórowych okleinowanych. Sufity malowane farbą emulsyjną. Na korytarzu piętra do wysokości ok. 1,5 m lamperie olejne, wyżej ściany malowane farbą emulsyjną. W pokojach biurowych ściany malowane farbą emulsyjną, w pomieszczeniach b. Warsztatów Terapii Zajęciowej do wys. 1,5 m lamperie olejne.

Tynki zewnętrzne: tynk zewnętrzny wapienno-piaskowy nakrapiany. Podokienniki zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej.

Elementy zewnętrzne

Schody zewnętrzne oraz podjazd dla wózków betonowe monolityczne z okładziną z płytek ceramicznych. Balustrady stalowe.

INSTALACJE:

Sanitarne: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.

Elektryczne: jednofazowa, trójfazowa, telefoniczna;

Program użytkowy:

Parter: 171,9 m²

OPERAT SZACUNKOWY

łapacz	- 3,5 m ²
hall	- 16,9 m ²
korytarz	- 19,3 m ²
portiernia	- 5,3 m ²
magazynek	- 2,9 m ²
pomieszczenia	- 5,9 m ²
sanitarne	- 1,6 m ²
korytarz	- 11,2 m ²
pokój biurowy	- 11,2 m ²
pokój biurowy	- 12,8 m ²
pokój biurowy	- 13,0 m ²
pokój biurowy	- 30,7 m ²
pokój biurowy	- 10,5 m ²
pokój biurowy	- 17,1 m ²

Piętro: 191,4 m²	
klatka schodowa	- 11,90 m ²
hall z korytarzem	- 37,50 m ²
pokój biurowy	- 24,70 m ²
pokój biurowy	- 24,70 m ²
pokój biurowy	- 24,50 m ²
szatnia	- 6,70 m ²
pokój biurowy	- 38,70 m ²
pokój biurowy	- 17,70 m ²
pokój biurowy	- 7,90 m ²
pomieszczenia sanitarne	- 7,10 m ²



Budynek biurowy



OPERAT SZACUNKOWY



5.3.2 Budynek TWRI (część zachodnia) nr inwent. 102/115

Powierzchnia użytkowa budynku: 1462,2 m²

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1970

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony Fundamenty: ławy żelbetonowe monolityczne.

Konstrukcja nośna: Konstrukcję budynku stanowią słupy murowane z cegły ceramicznej pełnej w ścianach zewnętrznych oraz oparte na nich dźwigary kratowe. Schody wewnętrzne do pomieszczenia socjalnego położonych na piętrze, stalowe ze stopniami drewnianymi.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 38 cm, warstwowe, z bloczków gazobetonowych z warstwą z cegły ceramicznej od strony zewnętrznej. W ścianach słupy murowane z cegły ceramicznej. Ściany wewnętrzne gr. 25 cm, murowane z bloczków wapienno-piaskowych. Ściany oddzielające pomieszczenia biurowe oraz socjalne z płyt warstwowych. Ściany wewnętrzne działowe w części murowane, w części szkieletowe.

Pokrycie: dach dwuspadowy, z naświetlami pionowymi, pokrycie dachu z płyt warstwowych z blachy z rdzeniem z pianki poliuretanowej (PW-8) gr. 6 cm. Obróbki blacharskie z blachy powlekanej i blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej.

Posadzki: w pomieszczeniach hali napraw samochodów oraz w stacji kontroli pojazdów, posadzka z betonowych płytek, powierzchniowo utwardzanych. W pozostałych pomieszczeniach warsztatowych posadzki betonowe. W pomieszczeniach biurowych i sanitarnych posadzka z płytek ceramicznych. Na piętrze, pomieszczeniu socjalnym - wykładzina PCV.

Okna i wrota: okna hali produkcyjnej stalowe szklone podwójnie szkłem pojedynczym z listwą dystansową. Okna wewnętrzne pomieszczeń socjalnych i biurowych PCV. Drzwi pomieszczeń socjalnych i biurowych płytowe. Wrota zewnętrzne stalowe dwuskrzydłowe ocieplane, z drzwiami. W stacji diagnostycznej bramy segmentowe. Drzwi zewnętrzne do pomieszczeń biurowych drewniane płycinowe (filongowe).

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi, do wysokości okien (ok. 1,4 m) lamperie olejne. W pomieszczeniach biurowych okładzina ścian z płyt gipsowo-kartonowych. W pomieszczeniu stacji diagnostycznej do wysokości 2,0 m okładzina z płytek ceramicznych. W pomieszczeniach sanitarnych okładzina ścian z płytek ceramicznych do wysokości ok. 1,5 m. Na piętrze, w pomieszczeniu socjalnym na piętrze - okładzina ścian z płyty wiórowej laminowanej, podsufitka z płyty pilśniowej twardej lakierowanej.

Tynki zewnętrzne: tynki zewnętrzne cementowo-wapienne nakrapiane terrazytem.

INSTALACJE:

OPERAT SZACUNKOWY

Sanitarne: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z grzejnikami rurowymi uźebrowanymi.

Elektryczne: jednofazowa, trójfazowa, telefoniczna;

Program użytkowy:

Parter: **1431,2 m²**

stacja kontroli pojazdów	- 107,2 m ²
pokój klientów	- 16,6 m ²
pomieszczenie biurowe	- 23,7 m ²
pomieszczenie diagnostyka	- 7,6 m ²
magazynek	- 8,3 m ²
pomieszczenia sanitarne	- 11,4m ²
magazynek	- 1,9m ²
hala napraw pojazdów	- 899,0 m ²
malarnia	- 44,3 m ²
blacharnia	- 113,4m ²
narzędziownia	- 105,1m ²
pomieszczenia sanitarne	- 13,7m ²
pomieszczenie palacza	- 6,0 m ²
pomieszczenie sanitarne łącznika	- 15,9 m ²
szatnia	- 21,7 m ²
hydrofornia	- 13,7 m ²
magazynek	- 21,7 m ²
Piętro: 31,0m ²	
pomieszczenie socjalne	- 31,0m ²

Kotłownia 81,2 m²

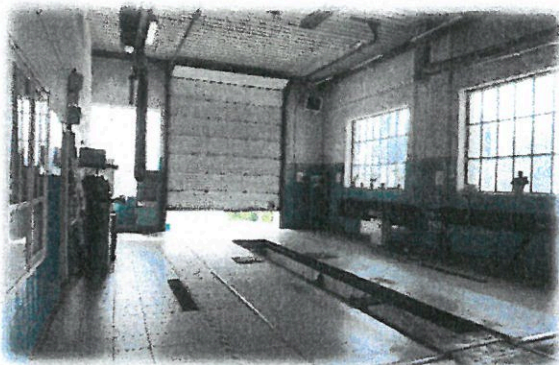
Pomieszczenie ograniczone ścianami warsztatu TWRI i wiaty nr 4 -samochodowej. Od strony wschodniej część dobudowana z płyt warstwowych z bramą stalową.

Dach o konstrukcji stalowej z pokryciem z płyt warstwowych. Posadzka betonowa.

W kotłowni zainstalowany kocioł parowy SPC 900 z 1988 roku oraz nowy kocioł na ekogroszek firmy METAL FACH o mocy grzewczej 75kW.



OPERAT SZACUNKOWY



5.3.3 Budynek TWR I (część wschodnia budynku) nr inwent. 101/115

Powierzchnia użytkowa budynku: 204,6 m²

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1955

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony Fundamenty: ławy żelbetowe monolityczne.

Konstrukcja nośna: Konstrukcję budynku stanowią słupy murowane z cegły ceramicznej pełnej w ścianach zewnętrznych oraz oparte na nich dźwigary kratowe.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 38 cm, warstwowe, z bloczków gazobetonowych z warstwą z cegły ceramicznej od strony zewnętrznej. W ścianach słupy murowane z cegły ceramicznej. Ściany wewnętrzne gr. 25 cm, murowane z bloczków wapienno-piaskowych. Ściany wewnętrzne działowe w części murowane, w części szkieletowe.

Pokrycie: dach dwuspadowy, z naświetlami pionowymi, pokrycie dachu z płyt warstwowych z blachy z rdzeniem z pianki poliuretanowej (PW-8) gr. 6 cm. Obróbki blacharskie z blachy powlekanej i blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej.

Posadzki: w pomieszczeniu posadzki betonowe.

Okna i wrota: okna stalowe szklone podwójnie szkłem pojedynczym z listwą dystansową. Wrota zewnętrzne stalowe dwuskrzydłowe ocieplane, z drzwiami.

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi, do wysokości okien (ok. 1,4 m) lamperie olejne.

Tynki zewnętrzne: tynki zewnętrzne cementowo-wapienne nakrapiane terrazytem.

Instalacje:

Sanitarne: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z grzejnikami rurowymi uźebrowanymi.

OPERAT SZACUNKOWY

Elektryczne: jednofazowa, trójfazowa, telefoniczna.



5.3.4 Budynek wiaty nr 4 - samochodowa nr inwent. 101/723

Powierzchnia użytkowa budynku: 711,8 m²

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1970

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony

Fundamenty: ławy i stopy fundamentowe żelbetowe monolityczne.

Konstrukcja nośna: Konstrukcję budynku stanowią słupy stalowe w ścianach zewnętrznych oraz oparte na nich dźwigary kratowe.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 24 cm, z bloczków gazobetonowych. W ścianach słupy stalowe. Ściana oddzielająca od warsztatu TWR I murowana z cegły ceramicznej.

Pokrycie: dach dwuspadowy, z pokryciem z płyt warstwowych z blachy z rdzeniem z pianki poliuretanowej. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej.

Posadzki: posadzki betonowa.

Okna i wrota: okna wiaty z pustaków szklanych, wrota zewnętrzne stalowe dwuskrzydłowe ocieplane, z drzwiami.

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi, do wysokości okien (ok. 1,4 m) lamperie

Tynki zewnętrzne: tynki zewnętrzne cementowo-wapienne nakrapiane terrazytem.

Instalacje:

Sanitarne: centralnego ogrzewania z grzejnikami rurowymi.

Elektryczne: jednofazowa, trójfazowa;

OPERAT SZACUNKOWY

Program użytkowy:

wiata stanowi jedno pomieszczeni produkcyjne o pow. 711,8 m².

5.3.5 Budynek warsztatu WIM nr inwent. 101/512

Powierzchnia użytkowa budynku: 410,8 m²

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1960

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony

Fundamenty: ławy żelbetowe monolityczne.

Konstrukcja nośna: konstrukcję budynku stanowią zewnętrzne ściany podłużne murowane z cegły ceramicznej pełnej oraz oparte na nich dźwigary kratowe.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 38 cm z cegły ceramicznej pełnej. Ściany wewnętrzne gr. 25 cm i 12 cm, murowane z cegły wapienno-piaskowej.

Stropodach: stropodach niewentylowany, dwuspadowy, z płyt żelbetowych panwiowych opartych na dźwigarach kratowych. Pokrycie dachu z z papy asfaltowej. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej.

Posadzki: w pomieszczeniach hali produkcyjnej posadzka z betonowych płytek, powierzchniowo utwardzanych. W korytarzu części administracyjno-socjalnej i w magazynkach na podłodze płytki PCV. W pomieszczeniu biurowym i w pomieszczeniach socjalnych - wykładzina PCV. W pomieszczeniach sanitarnych - terakota.

Okna i wrota: okna hali produkcyjnej stalowe szklone podwójnie szkłem pojedynczym z listwą dystansową. Okna pomieszczeń biurowych i socjalnych drewniane dwuszybowe. Drzwi wewnętrzne pomieszczeń socjalnych i biurowych płytowe. Drzwi zewnętrzne do pomieszczeń biurowych i socjalnych drewniane klepkowe. Wrota zewnętrzne stalowe dwuskrzydłowe ocieplane oraz drewniane klepkowe.

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi, do wysokości okien (ok. 1,4 m) lamperie olejne. W pomieszczeniach sanitarnych okładzina ścian z płytek ceramicznych do wysokości ok. 1,5 m.

Tynki zewnętrzne: tynki zewnętrzne cementowo-wapienne nakrapiane terrazytem.

Instalacje:

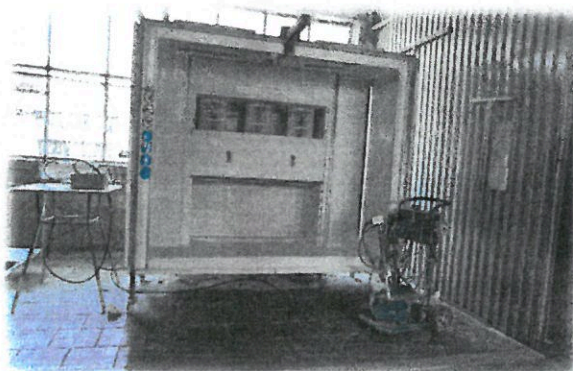
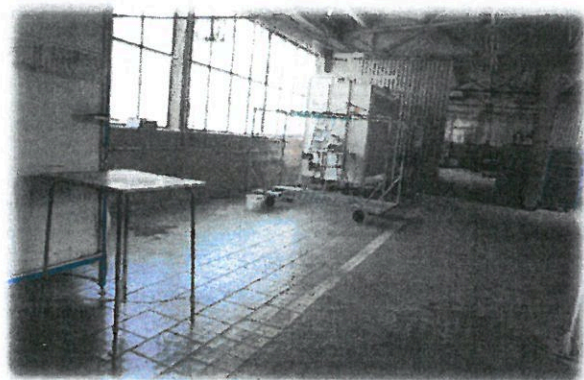
Sanitarne: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z grzejnikami rurowymi uźebrowanymi.

Elektryczne: jednofazowa, trójfazowa, telefoniczna;

Program użytkowy: hala produkcyjna, korytarz, pomieszczenie biurowe, 2 szatnie, pomieszczenia sanitarne



OPERAT SZACUNKOWY



5.3.6 Budynek warsztatu szkolnego nr inwent. 101/117

Powierzchnia użytkowa budynku: 281 m²

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1956

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek częściowo podpiwniczony

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne.

Konstrukcja nośna: konstrukcję budynku stanowią zewnętrzne ściany podłużne murowane z cegły ceramicznej pełnej oraz oparte na nich dźwigary drewniane.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 38 cm z cegły ceramicznej pełnej. Ściany wewnętrzne gr. 25 cm i 12 cm, murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropodach: stropodach wentylowany, dwuspadowy. Pokrycie dachu z papy asfaltowej na deskowaniu pełnym. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej.

Posadzki: w pomieszczeniu magazynowym posadzka betonowa. W pomieszczeniu biurowym - wykładzina PCV. W pomieszczeniach socjalnych w piwnicy sanitarnych - terakota.

Okna i wrota: okna drewniane dwuszybowe. Drzwi wewnętrzne pomieszczeń socjalnych i biurowych płytowe. Drzwi zewnętrzne do obecnych pomieszczeń magazynowych drewniane płycinowe dwuskrzydłowe. Drzwi zewnętrzne do pomieszczeń socjalnych w piwnicy drewniane klepkowe.

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi, do wysokości okien (ok. 1,4 m) lamperie olejne. W pomieszczeniach sanitarnych : wykładzina ścian z płytek ceramicznych do wysokości ok. 1,5 m.

Tynki zewnętrzne: tynki zewnętrzne cementowo-wapienne nakrapiane terrazytem.

Instalacje:

Sanitarne: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z grzejnikami rurowymi - żebrowanymi.

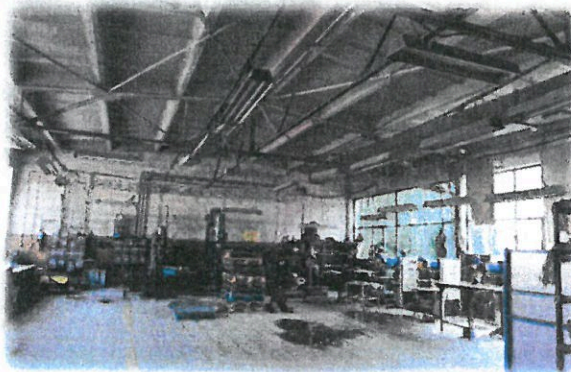
Elektryczne: jednofazowa, trójfazowa, telefoniczna;

Program użytkowy:

parter	- 161,9 m ²
hall	- 9,5 m ²
pomieszczenie magazynowe	- 10,8 m ²
pomieszczenie magazynowe	- 10,4 m ²
pomieszczenie magazynowe	- 80,3 m ²
pomieszczenie magazynowe	- 38,8 m ²
pomieszczenie biurowe	- 12,1 m ²

OPERAT SZACUNKOWY

Piwnica	- 119,m ²
szatnia	- 55,2m ²
pomieszczenie sanitarne	- 2,5 m ²
pomieszczenie sanitarne	- 2,5 m ²
pomieszczenie magazynowe	- 58,9 m ²



5.3.7 Baza paliw nr inwent. 137/118

Powierzchnia użytkowa budynku: 34,1 m

Technologia budowy: tradycyjna

Rok budowy: 1952

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 25 cm z cegły wapienno-piaskowej pełnej. Ściany wewnętrzne gr. 25 cm murowane także z cegły wapienno-piaskowej.

Stropodach: stropodach niewentylowany, jednospadowy z żelbetowych elementów prefabrykowanych stropu T-27. Pokrycie dachu z papy asfaltowej. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej. Posadzki: w pomieszczeniu magazynowym posadzka betonowa. W pomieszczeniu wydawcy - wykładzina PCV.

Okna i wrota: okno pomieszczenia wydawcy, stalowe, szklone podwójnie. Od strony południowej, w górnej części naświetla z pustaków szklanych. Wrota zewnętrzne stalowe, przesuwne. Wrota do wiaty drewniane klepkowe, dwuskrzydłowe. Drzwi wewnętrzne pomieszczenia wydawcy drewniane płycinowe.

Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki ścian i sufitu cementowo-wapienne malowane farbą emulsyjną.

Tynki zewnętrzne: od strony zewnętrznej ściany bez tynku, licowane cegła wapienno-piaskową.

Instalacje:

budynek wyposażony w instalacje elektryczną jednofazową i trójfazową,

pomieszczenie magazynowe - 30,1 m²

pomieszczenie biurowe - 4,0 m²

OPERAT SZACUNKOWY



5.3.8 Wiata na oleje nr invent. 104/433

Powierzchnia użytkowa budynku: 68,5 m²

Rok budowy: 1969

Ilość kondygnacji nadziemnych: jedna

Podpiwniczenie: budynek niepodpiwniczony

Fundamenty: ławy i stopy fundamentowe żelbetowe monolityczne.

Ściany: Ściany zewnętrzne gr. 12 cm z bloczków wapienno-piaskowych 3NFD.

Stropodach: stropodach niewentylowany, dwuspadowy z pokryciem z falistych płyt azbestowo-cementowych;

Posadzki: w pomieszczeniu magazynowym posadzka betonowa.

Okna i wrota: okna drewniane dwuszybowe. Wrota zewnętrzne stalowe, przesuwne. Wrota do budynku stacji paliw drewniane klepkowe, dwuskrzydłowe.

Tynki i okładziny wewnętrzne: ściany wewnątrz nieotynkowane

Tynki zewnętrzne: od strony zewnętrznej ściany bez tynku.

Instalacje:

budynek wyposażony w instalacje elektryczną jednofazową i trójfazową.

5.3.9 Wiata na maszyny rolnicze nr invent. 104/452

Wiata o konstrukcji stalowej z poszyciem ścian i pokryciem z blachy stalowej ocynkowanej. Stopy fundamentowe żelbetowe. Słupy stalowe dwugałęziowe z profili walcowanych. Wiązary dachowe kratowe z rur, pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej na łątach drewnianych. Obudowa ścian z blachy stalowej ocynkowanej na ryglach z kształtowników stalowych. Posadzka wiaty betonowa. W wiacie jest 10 stanowisk oddzielonych od siebie ścianami z blachy profilowanej czarnej, malowanej farbą antykorozyjną. Wrota do poszczególnych stanowisk stalowe.

Powierzchnia użytkowa wiaty - 208,0 m² kubatura - 1010 m³. Na datę wyceny wiata jest użytkowana jako stanowiska garażowe.

OPERAT SZACUNKOWY



5.3.10 Wiata magazyn stali nr inwent. 104/692

Wiata o konstrukcji stalowej z poszyciem ścian i pokryciem z blachy stalowej ocynkowanej. Stopy fundamentowe żelbetowe. Słupy stalowe dwugązłowe z profili walcowanych. Wiązary dachowe kratowe z rur, pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej na łątach drewnianych. Obudowa ścian z blachy stalowej ocynkowanej na ryglach z kształtowników stalowych. Posadzka wiaty z prefabrykowanych płyt żelbetowych otworowych (jomb).
Powierzchnia użytkowa wiaty-227,1 m²
kubatura - 900 m³.



OPERAT SZACUNKOWY



Stan techniczny budynków

Zgodnie ze standardem III.4.2. standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych „Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach”. W myśl standardu III.4.4.1. Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów.

Wyróżnia się trzy rodzaje zużycia :

- techniczne / fizyczne /
- funkcjonalne / użytkowe /
- środowiskowe.

W przypadku szacowanych budynków występuje zużycie techniczne i funkcjonalne wynikające z okresu eksploatacji oraz sposobu korzystania (budynki po byłym POM-ie). Standard i funkcjonalność pomieszczeń – średni i niski.

Szacowaną nieruchomość zabudowaną przedstawia załączona dokumentacja fotograficzna w dalszej części opracowania.

6 Określenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. (art. 154 ust.2 i 3 ugn)

Przedmiotowa nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/319/06 rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006r. – działki ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13 i 1937/16 są położone są na obszarze oznaczonym symbolem **1P** – tereny przemysłu i składów, cyt:

„Na terenach, o których mowa w ust. 1 przewiduje się realizację:

- 1) wszelkich obiektów produkcyjnych i składowych z niezbędnymi towarzyszącymi funkcjami uzupełniającymi;
- 2) dróg wewnętrznych, placów składowych, urządzeń do rozładunku i przemieszczania, parkingów i garaży, oraz niezbędnych obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

OPERAT SZACUNKOWY

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w tym także jej rozbudowa na terenie własnym.
- 2) lokalizację mieszkań funkcyjnych w niezbędnym zakresie.

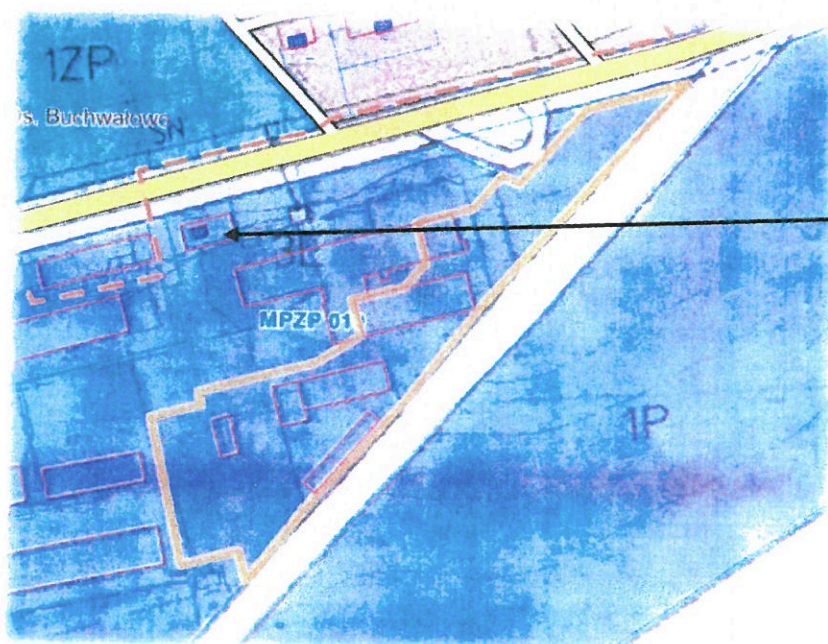
4. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków rozbudowywanych ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych nie więcej jednak niż 16 metrów z wyjątkiem obiektów technologicznych, masztów i kominów których wysokość nie jest ograniczona niniejszymi ustaleniami;
- 2) wskaźników intensywności zabudowy nie określa się, lecz powierzchnia czynnej zieleni powinna stanowić co najmniej 10 % powierzchni działki;
- 3) kątów nachylenia połaci dachowej nie określa się.
- 4) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości.

5. Dopuszcza się podział terenów o których mowa w ust. 1. przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) szerokość działek wynikających z podziału nie może być mniejsza niż 30 metrów.
- 2) działka posiadać będzie dostęp do drogi publicznej oraz istniejącej sieci infrastruktury.
- 3) projektowane granice działek winny tworzyć ze sobą, a w szczególności z liniami rozgraniczającymi ulic, kąty zbliżone do kąta prostego.

6. Na terenach o których mowa w ust. 1, uciążliwość działalności nie powinna wykraczać poza granice własnego terenu, w przypadkach przewidywania wystąpienia uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie należy opracować raport oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi.



Przeznaczenie przedmiotu szacowania

7 Przedstawienie metodologii wyceny

7.1 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz rodzaju określanej wartości

Uwarunkowania prawne ogólne

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności oraz innych praw do nieruchomości. (*par. 3 ust. 1 rwn*). W wyniku wyceny dokonuje się: określenia wartości rynkowej, określenia wartości odtworzeniowej, ustalenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Określenia tych wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi. (*art. 150 ust. 1 i 5 ugn*)

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. (*art. 152 ugn*)

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (*art. 154 ust. 1 ugn*)

Nieruchomości inwestycyjne, zdefiniowane jako nieruchomości, które właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów i/lub które utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela), szacuje się odrębnie. W przypadku portfela takich nieruchomości przedmiotem wyceny może być dodatkowo nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedana jako część portfela inwestycyjnego. W takim przypadku należy wyjaśnić różnicę pomiędzy uzyskaną wartością nieruchomości, wycenionej jako odrębny przedmiot wyceny, a wartością nieruchomości potraktowanej jako część portfela inwestycyjnego. (*pkt 5.3. st.zawod.*)

Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia, jako wolna (niezajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści niezwiązane z nieruchomością, a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, powinny być oddzielone od wartości nieruchomości. (*pkt 5.4. st.zawod.*)

Nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju (w tym grunt, na którym ma być lub na którym jest realizowana inwestycja lub nieruchomość podlegająca rozbudowie, ulepszeniu itp.) podlegają wycenie z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania. Założenia dotyczące możliwości określonego zagospodarowania muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem. Należy ustalić, czy finansowany przez wierzyciela będzie zakup gruntu niezabudowanego czy późniejszy rozwój nieruchomości. Sprawdzenia, zidentyfikowania i opisanie wymaga etap, na jakim znajduje się rozpoczęta lub planowana inwestycja na nieruchomości, w szczególności, czy są posiadane odpowiednie pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwolenia na budowę). Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości: według stanu i cen na dzień wyceny i / lub odpowiednio według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju i cen na dzień wyceny (przy założeniu rozwoju w proponowanym kształcie w określonym czasie). Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju. Na żądanie wierzyciela lub gdy wymaga tego przyjęty sposób wyceny należy oszacować koszty

OPERAT SZACUNKOWY

niezbędne do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju, któremu ma podlegać nieruchomość. (pkt 5.5. st.zawod.)

Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego, takie jak: hotele, stacje paliw, szpitale/przychodnie, nieruchomości wykorzystywane do celów wypoczynkowych/rekreacyjnych, mogą być wyceniane na podstawie oceny możliwości utrzymania dochodów na poziomie wynikającym z danych o dochodach uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i z nieruchomości podobnych. Nie uwzględnia się elementu określanego jako goodwill, który związany jest z operatorem posiadającym większe, niż przeciętne, umiejętności zarządcze. W przypadku szacowania tego rodzaju nieruchomości należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartościach w sytuacji, w której kontynuowana będzie działalność gospodarcza, i w sytuacji, w której: działalność zostanie zakończona, zostają cofnięte lub zagrożone licencje/atesty/certyfikaty, umowy franczesingu, zezwolenia itp., pojawią się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. (pkt 5.6. st.zawod.)

Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika operatu szacunkowego. (pkt 4.2. st.zawod.)

Przyjęty w wycenie rodzaj wartości, podejścia, metody i techniki wyceny

Biorąc pod uwagę czynniki określone w art. 154 ust. 1 ugn, ustalenia ze zleceniodawcą oraz inne uwarunkowania prawne i faktyczne, w niniejszym operacie szacunkowym wyceny nieruchomości dokonano uwzględniając następującą metodologię:

- ⇒ rodzaj wartości – wartość rynkowa według cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego oraz stanu na dzień oględzin nieruchomości;
- ⇒ metodologia wyceny nieruchomości – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości gruntu; podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej;

Wszystkie kwoty podane w operacie dotyczą cen i wartości bez podatku VAT.

7.2 Charakterystyka zastosowanych metod wyceny oraz rodzaju oszacowanej wartości

7.2.1 Definicje wartości nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. (art. 150 ust. 2 ugn). Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151 ust. 1 ugn).

Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. (art. 152 ust. 3 ugn).

Jednocześnie, zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW 1. Wartości rynkowa):

- ⇒ Wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik aktywów, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają

OPERAT SZACUNKOWY

z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni czas eksponowania nieruchomości na rynku.

- ⇒ *Wartość* nie oznacza konkretnej ceny, faktycznej kwoty, jaka może zostać ostatecznie zapłacona w danej transakcji pomiędzy konkretnymi stronami. W kontekście rynku charakteryzującego się znacznym stopniem konkurencji jest to raczej szacunkowa kwota, której zapłaty można się rozsądnie spodziewać, to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna w warunkach rynkowych istniejących w dniu wyceny. Szacunek ten wyklucza w szczególności kwotę podwyższoną lub obniżoną w rezultacie jakichkolwiek warunków lub okoliczności, takich jak nietypowe finansowanie, ustalenia dotyczące sprzedaży lub wynajmu, szczególne czynniki do uwzględnienia lub zezwolenia przyznane przez kogokolwiek związanego ze sprzedażą lub też jakikolwiek element posiadający wartość szczególną.
- ⇒ *Wartość* rynkowa aktywów w pełni odzwierciedla ich potencjał, o ile takowy istnieje na rynku. Może zatem uwzględniać inne możliwe zastosowania aktywów, które staną się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian np. nowych zezwoleń na rozwój (rozbudowę), odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych możliwości.
- ⇒ *Wartość* rynkowa nie jest określeniem wartości w ujęciu długoterminowym, a jedynie na chwilę hipotetycznej transakcji (data wyceny).

7.2.2 Uwarunkowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej

Podejście dochodowe

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. (*art. 153 ust. 2 ugn oraz pkt 1.2. NI 2*)

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. (*par. 6 rwn*). Przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości (*par. 11 rwn*). Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku. (*pkt 3.1. NI 2*)

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi. (*pkt 3.5. NI 2*)

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym

OPERAT SZACUNKOWY

w nieruchomości oraz zwrot wyłożonego kapitału. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość. (pkt 3.4. NI 2). Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości. (par. 14 rwn oraz pkt 6.2. NI 2)

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. (par. 7 ust. 1 rwn). Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania dochodów. (par. 8 rwn)

Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości:

1. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości w metodzie inwestycyjnej są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.
2. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości w metodzie zysków jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych. (pkt 3.2. NI 2)

W razie konieczności w wycenie nieruchomości można stosować równocześnie oba sposoby obliczania dochodów – metodę inwestycyjną i metodę zysków. Dochód z nieruchomości stanowi w takim wypadku sumę dochodów obliczonych przy zastosowaniu obu metod. (pkt 3.2.2. NI 2)

Techniki wyceny, stosowane w ramach metody inwestycyjnej i metody zysków, sprowadzają się do procedur obliczeniowych, służących do przekształcania dochodu z nieruchomości w wartość. Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

1. kapitalizację prostą, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji,
2. dyskontowanie strumieni dochodów, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. (pkt 3.3. NI 2)

Metoda inwestycyjna

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. (par. 7 ust. 2 rwn)

Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie. Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i

OPERAT SZACUNKOWY

warunków zawierania tych umów na danym rynku. Analiza umów i decyzji administracyjnych ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców. (pkt 4.1.1. do 4.1.6. NI 2)

Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem obciążenia prawami zobowiązanymi i rzeczowymi. (pkt 4.1.11. NI 2)

Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów. (pkt 4.1.9. NI 2)

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

1. potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
2. efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
3. dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych. (pkt 4.1.6. NI 2).

Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto. (pkt 4.1.7. NI 2)

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się: odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów na wymianę stałego wyposażenia, podatku dochodowego. (pkt 4.1.8. NI 2). Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu. (pkt 4.1.10. NI 2)

Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia. (4.1.12. NI 2)

Technika kapitalizacji prostej

Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji. (pkt 4.4.1. NI 2)

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości (par. 9 ust. 1, 2 i 3 rwn). W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. (par. 13 rwn). Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom

OPERAT SZACUNKOWY

stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości. (pkt 4.4.3. i 4.4.4. NI 2)

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru (pkt 4.4.1. NI 2):

$$W_R = DON \cdot \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad W_R = DON \cdot W_K$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji

R – stopa kapitalizacji

W_K – współczynnik kapitalizacji

7.2.3 Uwarunkowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze

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 wpływające na poziom cen, zwłaszcza na ich zróżnicowanie, a także warunki dokonania transakcji. (art. 153 ust. 1 ugn, par. 4 ust. 1 rwn oraz pkt 3.1. NI 1)

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z tym zastrzeżeniem, że ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy. (par. 5 ust. 1, 2 i 3 rwn oraz pkt 3.7. NI 1)

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. (pkt 3.3. NI 1)

Nieruchomość podobną stanowi nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość. (art. 4 pkt 16 ugn oraz pkt 3.2. NI 1)

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. (pkt 3.9. NI 1)

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania

OPERAT SZACUNKOWY

hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. (pkt 6.3. do 6.5. NI 1)

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (par. 4 ust. 2 rwn)

Metoda korygowania ceny średniej

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. (par. 4 ust. 4 rwn oraz pkt 5.1. NI 1)

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej (pkt 5.2. NI 1):

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. (pkt 6.1. NI 1)

8 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1 Wskazanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności

OPERAT SZACUNKOWY

w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości (par. 3 ust. 2 i par. 26 ust. 3 rwn)

Dla celów niniejszego operatu szacunkowego przyjęto następujące założenia dotyczące rynku nieruchomości będącego przedmiotem analizy:

- ⇒ rynek najmu nieruchomości przemysłowo – magazynowych i biurowych, obszar rynku - rynek lokalny; okres badania rynku – lata 2019- czerwiec 2021;
- ⇒ rynku nieruchomości niezabudowanych; obszar rynku - rynek lokalny (miasto Sokółka); okres badania rynku – 2 lata poprzedzające wycenę.

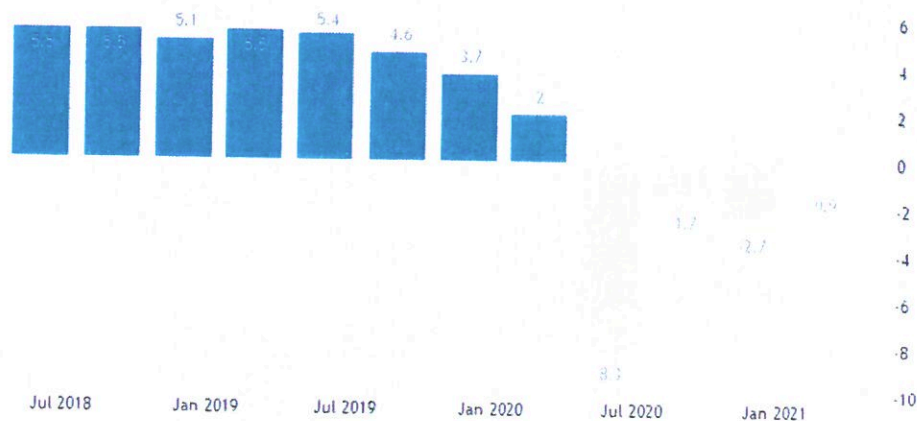
Opisano również ogólnie sytuację gospodarczą na terenie kraju oraz scharakteryzowano lokalizację nieruchomości.

8.2 Otoczenie społeczno-gospodarcze

Polska jest największym krajem w Europie Środkowo-Wschodniej, od 2004 roku jest członkiem Unii Europejskiej. Przed 2012r., jako jedyny kraj w Unii Europejskiej, Polska uniknęła recesji (wzrost PKB zapewnił Polsce miejsce w czołówce najszybciej rozwijających się państw Unii Europejskiej). Powodem tego była wielkość krajowego rynku, relatywnie niski poziom indywidualnego zadłużenia oraz dobre regulacje prawne sektora bankowego.

Lata 2017-2019 były dla Polski okresem dynamicznego przyspieszenia gospodarczego (roczny przyrost PKB wynosił 4-5%), a głównym motorem napędzającym PKB była rosnąca konsumpcja prywatna stymulowana m.in. przez trwający program 500+. W II połowie roku 2019 pojawiły się pierwsze symptomy zbliżającego się spowolnienia wzrostu gospodarczego – w III kwartale 2019r. wzrost PKB wyniósł 3,2% r/r, a w IV kwartale 2019r. 3,2% r/r. Biorąc pod uwagę pełny rok 2019, produkt krajowy brutto Polski wzrósł o 4%, spowalniając z 5,1% wzrostu w 2018 roku. Według wstępnego szacunku produkt krajowy brutto (PKB) w 2020 roku był realnie niższy o 2,8% w porównaniu z 2019 r., wobec wzrostu o 4,5% w 2019 r. (w cenach stałych roku poprzedniego).

W pierwszym kwartale 2021 roku produkt krajowy brutto Polski był realnie (czyli po uwzględnieniu inflacji) o 1,1% wyższy niż w poprzednim kwartale – zrewidował w górę wcześniejsze szacunki Główny Urząd Statystyczny. Oznacza to, że Polska formalnie nie odnotowała drugiego dna covidowej recesji. Ekonomiści definiują tzw. techniczną recesję jako przynajmniej dwa następujące po sobie kwartały spadku PKB (w ujęciu kdk).

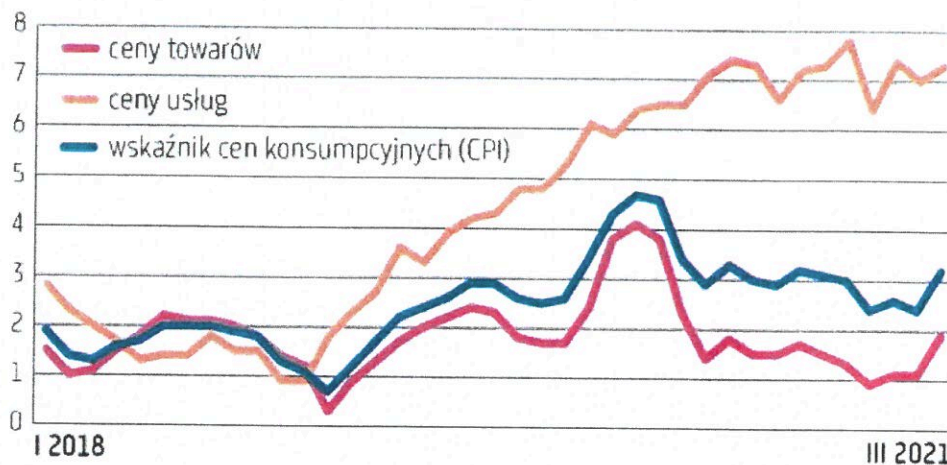


Źródło: tradingeconomics.com

OPERAT SZACUNKOWY

Średnia stopa inflacji w 2018r. i 2019r kształtowała się na podobnym poziomie ok. 5,5%). W 2020r. obserwowany był dalszy wzrost cen – inflacja w styczniu i lutym wyniosła ok. 3,0%. Inflacja w Polsce gwałtownie przyspiesza. Wzrost cen w kwietniu 2021 r. zamknął się dynamiką na poziomie 4,3 proc., co oznacza, że jest ona najwyższa od marca 2020 r., kiedy sięgała zeszłorocznych szczytów (4,6 proc.). Inflacja w kwietniu była zaskoczeniem, gdyż rynek zakładał poziom 4 proc.

INFLACJA W POLSCE (PROC., R./R.)



ŹRÓDŁO: GUS, PEKAO

Rynek inwestycyjny w Polsce

Polska jest postrzegana jako wiodący rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej pod względem wolumenu transakcji, płynności oraz dostępności finansowania dłużnego dla najlepszych nieruchomości.

Od ponad roku pandemia wpływa na wyniki na poszczególnych sektorów rynku nieruchomości. Początkowe ostrożnościowe podejście inwestorów, decyzje rządu i trudności w finalizacji toczących się negocjacji skutkowało przesunięciem lub wydłużeniem się procesów na rynku inwestycyjnym.

Pierwszy kwartał 2021 roku zakończył się wynikiem 1,3 mln euro, a analogiczny okres ubiegłego roku na poziomie 1,7 mln euro, przy czym ubiegłoroczne transakcje napędzone były jeszcze projektami rozpoczętymi w rekordowym 2019 roku. Rekordowy wyniki rynku inwestycyjnego 7,7 mld euro z 2019 roku nie został pobity, ale ubiegłoroczna wartość transakcji na poziomie 5,3 mld euro, tj. niższym o 31% w porównaniu do dotychczas najlepszego roku w historii, nie okazał się słabym rezultatem. Wolumen transakcji dla ostatnich 10 lat średnio wynosił 4,2 mld euro.

Struktura transakcji w pierwszym kwartale roku ułożyła się na korzyść sektora biurowego, który stanowił 47% ogółu wolumenu i wyniósł 600 mln euro. Dobry wynik sektor zawdzięcza finalizacji przejęcia pakietu nieruchomości dewelopera Buma za około 200 mln we Wrocławiu i Krakowie oraz trzech transakcji w Warszawie w przedziale 70-90 mln euro.

Sektor magazynowy, który od 2018 roku w widoczny sposób zaznacza swoją obecność w strukturze transakcji w I kw. 2021 roku uplasował się na drugiej pozycji z wynikiem 454 mln euro (36% wartości wszystkich transakcji). Jednak w dalszym ciągu jest to najchętniej wybierany przez inwestorów obszar. W szeroko rozumianej logistyce popyt wciąż przekracza podaż, co wpływa na wzrost cen.

Największym zainteresowaniem inwestorów cieszył się w 2019r. rynek biurowy (łącznie wartość transakcji 3,8 mld euro), a w dalszej kolejności – rynek nieruchomości handlowych (1,9 mld euro) i rynek nieruchomości przemysłowych (1,6 mld euro). Znacząca wielkość inwestowanego w Polsce kapitału pochodzi z zagranicy – 70% kapitału zainwestowanego w Polsce w latach 2016-2018 pochodziło od inwestorów z USA, Południowej Afryki, Niemiec i Wielkiej Brytanii, natomiast aktywność

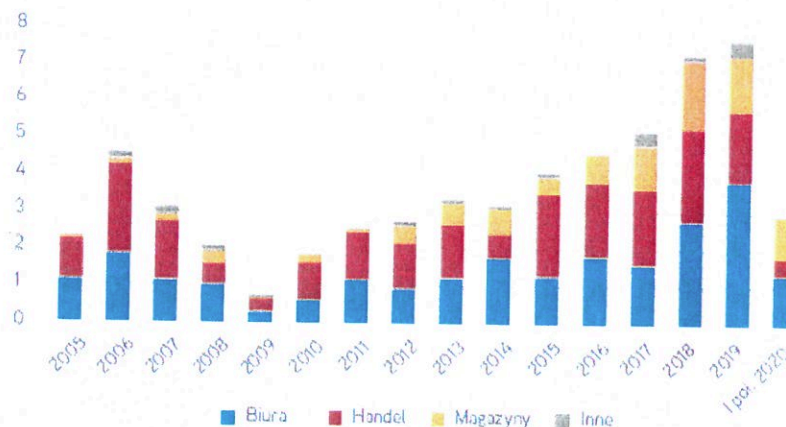
OPERAT SZACUNKOWY

polskiego kapitału jest marginalna (rośnie za to wielkość kapitału pochodzącego z Azji Południowo-Wschodniej).

Po spektakularnym i historycznym rezultacie uzyskanym w 2020 r. na rynku inwestycyjnym w sektorze magazynowym (2,6 mld EUR), pierwszy kwartał 2021 r. przebiegł w równie dobrych nastrojach uzyskując 425 mln EUR. Wynik ten stanowi ponad 30% kapitału zainwestowanego w nieruchomości komercyjne nad Wisłą i jest przede wszystkim efektem transakcji z rynku pierwotnego, czyli nabyciu nieruchomości planowanych lub będących na etapie budowy. Tylko jedna sprzedaż dotyczyła rynku wtórnego. Była to transakcja zakupu budynku BTS Castorama w Strykowie (101 500 mkw.) za ok. 65,5 mln EUR przez Savills Investment Management.

Na zakończenie I kw. 2021 r. całkowita aktywność najemców na rynku powierzchni magazynowych wyniosła 1,6 mln mkw. (+59% r/r i +3% kw./kw.). **Popyt napędza hossa w sektorze e-commerce**, która bezpośrednio wpływa na liczbę zawieranych umów przez firmy z branży logistycznej. Przejawem tego trendu może być rozwój firmy InPost w całym kraju, również na mniejszych rynkach magazynowych. Kurierski gigant planuje otworzyć swoje centra dystrybucyjne m.in. w Kaliszu, Koszalinie, Siedlcach czy Wałbrzychu.

Wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce



Źródło: Colliers International

Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield podsumowała pierwszy kwartał 2021 roku na rynku inwestycyjnym. Zdaniem ekspertów bieżący rok rozpoczął się pozytywnie, a wolumen inwestycyjny jest 10% wyższy od średniej 5-letniej dla pierwszych kwartałów sprzed pandemii.

Wartość transakcji inwestycyjnych w I kw. 2021 r. wyniosła 1,25 mld euro, z czego 48% zainwestowano w nieruchomości biurowe, natomiast na obiekty magazynowe i handlowe przypadło odpowiednio 34% i 15% całkowitego wolumenu. Pozostała część pochodziła z transakcji w sektorze PRS i hotelowym.

W ujęciu ogólnym, w I kw. 2021 r. w Polsce odnotowano spadek wolumenu transakcji inwestycyjnych o mniej niż jedną trzecią w porównaniu z I kw. 2020 r. Pierwszy kwartał był jednak zbliżony pod względem wolumenu obrotów do ostatniego kwartału 2020 r. oraz 10% wyższy od średniej dla pierwszych kwartałów w latach 2016-2020.

Ekspertcy spodziewają się wzrostu wolumenów transakcji we wszystkich sektorach przy rosnącym apetycie inwestorów i szybkim dostosowywaniu się ogólnego otoczenia rynkowego do nowych okoliczności.

Po zeszłorocznym spowolnieniu aktywności inwestycyjnej na rynku nieruchomości biurowych sektor ten odzyskuje dynamikę, ponieważ zarówno główni inwestorzy, jak i nowi gracze poszukują odpowiedniego produktu. W sektorze nieruchomości magazynowych i przemysłowych obserwujemy szybki proces kompresji stóp kapitalizacji, a ceny nadążają za trendami europejskimi. Rośnie również

OPERAT SZACUNKOWY

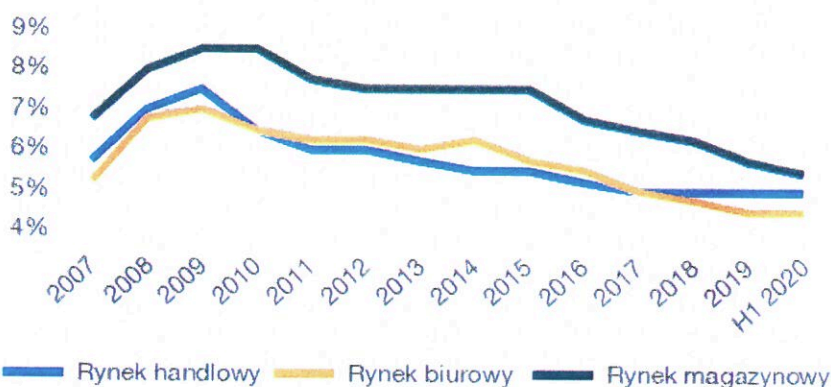
zainteresowanie obiektami handlowymi, o czym świadczy sfinalizowanie w pierwszym kwartale br. pierwszej transakcji dotyczącej obiektu o powierzchni ponad 40 tys. mkw.

Eksperti Cushman & Wakefield podkreślają, że pierwszy kwartał na polskim rynku nieruchomości komercyjnych rozpoczął się bardzo dobrze, a łączny wolumen transakcji inwestycyjnych wyniósł 1,72 mld euro, co jest drugim najlepszym wynikiem za pierwszy kwartał roku w historii.

Siłą napędową rynku były sektor powierzchni magazynowych. Łącznie z sektorem biurowym stanowił prawie 95 proc. całego wolumenu transakcji. Inwestorzy na rynku nieruchomości handlowych również byli aktywni, lecz głównie w sektorze parków handlowych, sklepów budowlanych oraz spożywczych. Wolumen tych transakcji nie przekroczył 40 milionów euro.

Transakcje, które wkroczyły w zaawansowaną fazę jeszcze przed kryzysem, zostały lub są finalizowane pomimo pandemii. Eksperti Cushman & Wakefield obserwują jednak znaczny spadek zainteresowania inwestorów nowymi projektami.

Stopy kapitalizacji nieruchomości typu prime

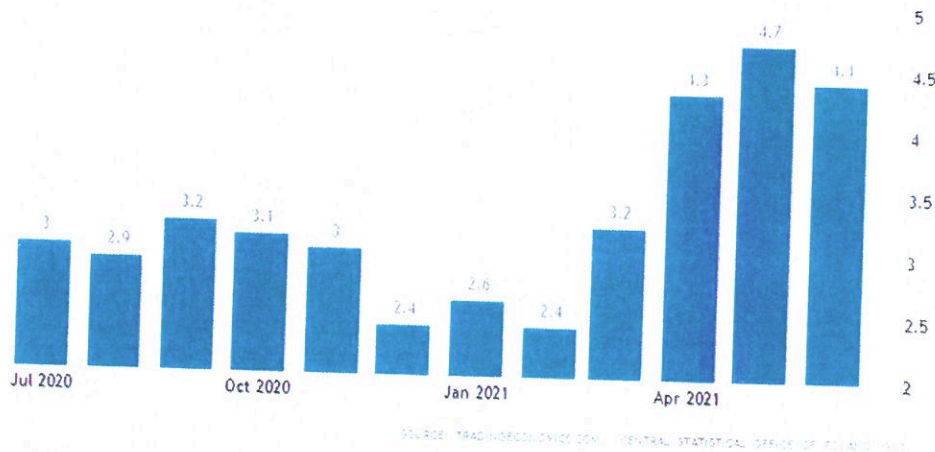


Źródło: Cresa Polska

Zgodnie z danymi analityków rynku, stopy kapitalizacji na poszczególnych rynkach kształtują się w następujący sposób:

- ▼ stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy obniżyły się do poziomu ok. 4,5%, a w lokalizacjach poza centrum wynoszą 6,5-7,0%; stopy zwrotu na rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Katowice) utrzymują się w przedziale 5,75%-7,5%, w zależności od dojrzałości rynku, jakości i lokalizacji budynków oraz długości umów najmu i jakości najemców;
- ▼ przed okresem pandemii stopy kapitalizacji na rynku handlowym w Warszawie odnotowywały rekordowo niski poziom zbliżony do 4%; aktualnie stopy kapitalizacji nowoczesnych, dominujących wielkomiejskich centrów handlowych szacowane są na 5%, a w pozostałych lokalizacjach 5-8%; najlepsze parki handlowe osiągają stopy kapitalizacji ok. 6,8% (najczęściej 8-9%); przed pandemią stopy kapitalizacji w przypadku magazynów stanowiących wysoko wyspecjalizowane i wykorzystujące najnowsze technologie centra dystrybucji wykorzystywane przez międzynarodowe firmy zajmujące się handlem e-commerce (np. Amazon i Zalando), wynajęte na zasadzie wieloletnich umów najmu (często ponad 10 lat), osiągały poziom ok. 5-5,25% (w I kw. 2020r. zanotowano nawet transakcję z rekordowo niską stopą 4,25%); obecnie najniższe stopy kapitalizacji szacowane są na ok. 5,5% i dotyczą obiektów typu BTS z pojedynczym najemcą i umowami najmu zawartymi na okres 10 lat lub dłużej; stopy kapitalizacji w przypadku najlepszych nieruchomości logistycznych wynajmowanych wielu najemcom (tzw. multi-tenant parks) wynoszą 6,25-6,5%.

OPERAT SZACUNKOWY



8.3 Analiza rynku najmu nieruchomości produkcyjno-magazynowych

8.3.1 Rynek nowoczesnych nieruchomości produkcyjno - magazynowych

Całkowite zasoby nowoczesnych nieruchomości przemysłowych (przede wszystkim magazynowych), według stanu na koniec I połowy 2020r., wynoszą w Polsce ok. 19,65 mln m². Największym rynkiem w dalszym ciągu pozostaje Warszawa, która wraz z okolicznymi miejscowościami skupia 24% nowoczesnej powierzchni; inne ważne rynki to: Górny Śląsk (ok. 18% nowoczesnej powierzchni), Polska Centralna (okolice Łodzi, ok. 16%), Poznań (ok. 11%), Wrocław (ok. 11%), a także mniejsze rynki - Kraków, Trójmiasto, Kujawy (Toruń/Bydgoszcz), Szczecin, Polska Zachodnia, Polska Wschodnia (Białystok, Kielce, Lublin, Rzeszów).

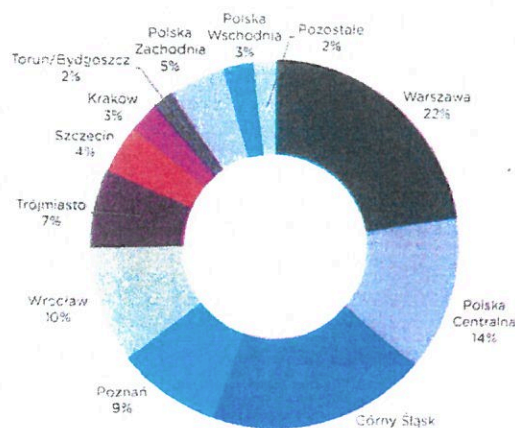
Kondycja polskiego rynku nieruchomości magazynowych pozostaje na wysokim poziomie. Sektor jest nadal atrakcyjny w oczach inwestorów, a napędzająca go hossa w segmencie e-commerce ma bezpośrednie przełożenie na wysokie wskaźniki popytu. Aktywność najemców w I kw. 2021 była o 59% wyższa w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku (1,6 mln mkw.). Ponadto nowe źródła finansowania, a także większa pewność deweloperów skutkowały wzrostem powierzchni w budowie, która na zakończenie marca br. wyniosła 2,3 mln mkw. (+11% r/r).

W ramach rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowych tj. powierzchni magazynowych i powierzchni pod lekką produkcję, deweloperzy realizują duże parki logistyczne typu BIG-BOX, inwestycje typu BTS (build to suit), jak i mniejsze projekty wspomagające logistykę miejską, a także powierzchnie typu cross-dock dla operatorów logistycznych i firm kurierskich. Negatywne skutki globalnej pandemii COVID-19 dla gospodarki polskiej i światowej dotknęły rynek nowoczesnych powierzchni przemysłowych w stosunkowo niewielkim stopniu (w porównaniu do innych rynków nieruchomości komercyjnych) i pozostaje on w dalszym ciągu atrakcyjny dla inwestorów i deweloperów. Motorem rozwoju rynku nieruchomości logistycznych w Polsce staje się sektor e-commerce (udział sprzedaży internetowej w całkowitych obrotach detalicznych okresowo sięga nawet poziomu dwucyfrowego), ograniczane są natomiast projekty o charakterze spekulacyjnym.

Struktura podaży nowoczesnych powierzchni przemysłowych w Polsce (2020r.)

OPERAT SZACUNKOWY

Popyt brutto wg regionu, 2020 r.



Źródło: Savills

W I poł. 2020 roku ukończone zostały projekty o łącznej powierzchni 1,06 mln m², co stanowi wielkość zbliżoną do nowej podaży w analogicznym okresie roku poprzedniego (w I poł. 2019 roku zrealizowano obiekty o łącznej powierzchni 1,09 mln m²). W I poł. 2020 roku najwięcej nowoczesnej powierzchni przemysłowej zrealizowano na rynku warszawskim (ok. 372 tys. m²), a także na następujących rynkach: Wrocław (ok. 197 tys. m²) i Górný Śląsk (ok. 180 tys. m²). Spośród zrealizowanych projektów wymienić można w szczególności: A2 Warsaw Park (Adamów, 103,7 tys. m², inwestycja Panattoni), Hillwood Janki II (46,3 tys. m²), Prologis Park Ruda Śląska (I etap, 51,2 tys. m²), 7R Park Łódź West I (I etap, 26,3 tys. m²), Panattoni Park Szczecin I (rozbudowa, 24 tys. m²).

Aktywność deweloperów pozostaje na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu roku poprzedniego – wg stanu na koniec I poł. 2020 roku w budowie pozostawało ok. 1,9 mln m², a najwięcej nowej powierzchni budowano w regionach: Górný Śląsk (ok. 433 tys. m²) oraz Warszawa (ok. 400 tys. m²). Analitycy rynku zauważają rosnące zainteresowanie deweloperów mniejszymi rynkami (Lublin, Olsztyn czy Rzeszów), a także formatem małych magazynów miejskich (tzw. Small Business Units). Ukończenie ok. połowy budowanej powierzchni planowane jest do końca 2020 roku, w związku z czym zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce do końca br. prawdopodobnie przekroczą poziom 20 mln m². Zauważyć należy mający udział powierzchni spekulacyjnej w powierzchni całkowitej w budowie – ok. 40% powierzchni w budowie nie zostało zabezpieczonych umowami najmu (rok wcześniej ponad 50%).

Standardowe warunki najmu nowoczesnych powierzchni przemysłowych są następujące:

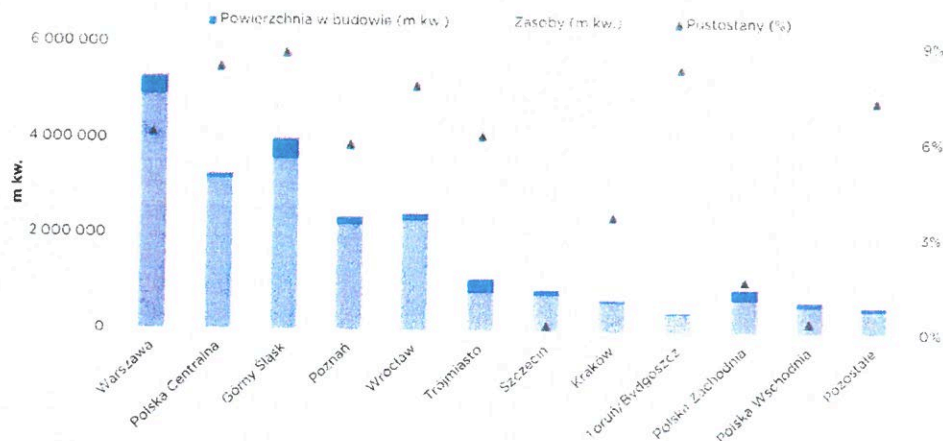
- czynsz najmu najczęściej nominowany w EUR i płatny w PLN oraz waloryzowany wskaźnikami European CPI lub HICP; dodatkowo ustalana i płatna w PLN opłata eksploatacyjna na pokrycie kosztów eksploatacji i funkcjonowania nieruchomości (zarządzanie nieruchomością, podatki lokalne, ochrona obiektu, utrzymanie czystości i odśnieżanie, utrzymanie terenów zielonych itp.);
- okres najmu: standardowo 3-5 lat, a dla obiektów typu built-to-suit – 7-15 lat;

zachęty dla najemców: częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni oraz okres wolny od płatności czynszu (standardowo 4-8 miesięcy na początku okresu najmu, w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu).

Współczynnik powierzchni niewynajętej, wg stanu na koniec I poł. 2020 roku, wyniósł 6,7% (wzrost o 1,6 pp w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego oraz spadek o 0,6 pp w stosunku do I kwartału 2020 roku). Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano na następujących rynkach: Toruń / Bydgoszcz (11,4%), Warszawa-miasto (11,0%) oraz Wrocław (10,4%). Relatywnie najmniej wolnej powierzchni występuje w Szczecinie, w regionie Polski Zachodniej oraz w Trójmieście (poniżej 5%).

OPERAT SZACUNKOWY

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 2020 r.



Zródło: Savills

- Stopy kapitalizacji na rynku powierzchni magazynowych i logistycznych spadły o 2 punkty bazowe, natomiast w sektorze powierzchni handlowych i biurowych utrzymują się na dotychczasowym poziomie
- Dynamika wzrostu czynszów na rynku powierzchni biurowych i logistycznych przyspiesza w skali rocznej
- Spadek czynszów za powierzchnie handlowe na jednej piątej rynków; do końca roku prognozowane są spadki na jednej czwartej rynków

8.3.2 Podlaski rynek produkcyjno - magazynowy

Podaż i popyt

Region Podlaski charakteryzuje się od kilku lat intensywniejszym rozwojem powierzchni produkcyjno - magazynowych z uwagi na stosunkowo niską ceną gruntów przeznaczonych pod inwestycje. Najwięcej nowoczesnych powierzchni magazynowych koncentruje się w gminach sąsiadujących z Białymstokiem takich jak Choroszcz, Wasilków czy Supraśl. Popyt na rynku podlaskim również charakteryzuje się dużym poziomem aktywności najemców.

Pustostany i czynsz

Wysokość efektywnych stawek netto za najlepsze powierzchnie wahają się na koniec 2020r. między 3,0 a 3,50 EUR/m²/m-c. Dodatkowo poza czynszem płacone są opłaty eksploatacyjne, pokrywające m. in. przeglądy techniczne, ochronę obiektu, czy podatek od nieruchomości, w wysokości ok. 0,5 - 1 EUR/m²/m-c. Najemcy są zobowiązani również do opłacania mediów naliczonych według wskaźników. W najbliższych latach spodziewa się dalszego rozwoju podlaskiego rynku magazynowego. Deweloperzy mają zabezpieczone działki (większość z pozwoleniem na budowę), co pozwala na dostarczenie w krótkim okresie kolejnych tysięcy metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni magazynowych w ciągu 6 m-cy od podpisania umowy najmu. Z uwagi na atutu takie jak: położenie, rozwiązania infrastruktury transportowej, wykwalifikowana siła robocza region podlaski będzie chętnie wybierany przez najemców. Przewiduje się, iż w najbliższym czasie stawki czynszów pozostaną stabilne.

Stawki ofertowe czynszu najmu na rynku lokalnym

W uzupełnieniu analizy rynku poniżej przedstawiono zestawienie cen ofertowych najmu powierzchni magazynowych i biurowych zlokalizowanych przy nieruchomościach magazynowych na terenie województwa podlaskiego ze szczególnym uwzględnieniem powiatu białostockiego i bielskiego (zauważyć można zróżnicowanie cen głównie w zależności od standardu użytkowej oferowanej powierzchni).

OPERAT SZACUNKOWY**Ofertowe stawki czynszu najmu powierzchni produkcyjno - magazynowych**

L.p.	Lokalizacja	Główna funkcja	Pow. (m ²)	Czynsz (zł/m-c)	Cena (zł/m ²)
1	Dąbrowa Białostocka	magazynowa	851	7 000	8,23
2	Sokółka	magazynowa	400	8 000	20,00
3	Sokółka	produkcyjna	360	5 760	16,00
4	Białystok	produkcyjna	2000	34 000	17,00
5	Małdyty	magazynowa	1000	6 000	6,00
6	Sokółka	magazynowa	1640	19 680	12,00
7	Sokółka	produkcyjna	864	8 640	10,00
8	Białystok	produkcyjna	971	20 000	20,60
9	Białystok	produkcyjna	6480	64 800	10,00
10	Ploski	produkcyjno- mag.	1 450	17 400	12,00
11	Augustowo	produkcyjno - mag.	300	2 670	8,90
12	Bielsk Podlaski	produkcyjno - mag.	1 050	15 750	15,00
13	Czarna Białostocka	produkcyjna	1 000	10 000	10,00
14	Czarna Białostocka	produkcyjna	2 480	17 360	7,00
15	Czarna Białostocka	produkcyjna	1 420	11 360	8,00
16	Juchnowiec Kościelny	produkcyjna	672	6 000	8,93
Stawka maksymalna					20,60
Stawka minimalna					6,00
Średnia arytmetyczna					11,85

Ofertowe stawki czynszu najmu powierzchni biurowo - usługowych

L.p.	Lokalizacja	Funkcja	Czynsz (zł/m-c/m ²)
1	Białystok	biurowo - usługowa	22,00
2	Sokółka	biurowo - usługowa	12,50
3	Sokółka	biurowo - usługowa	22,22
4	Sokółka	biurowo - usługowa	28,00
5	Augustowo	biurowo - usługowa	9,70
6	Bielsk Podlaski	biurowo - usługowa	10,00
Stawka maksymalna			28,00
Stawka minimalna			9,70
Średnia arytmetyczna			17,40

Z przedstawionych stawek czynszu rynkowego wynika, że stawki czynszu w pomieszczeniach produkcyjnych i magazynowych są bardzo zbliżone do siebie. Czynnikiem wpływającym na wysokość stawki czynszu jest stan techniczny budynku oraz lokalizacja, dostępność komunikacyjna i sposób korzystania z nieruchomości.

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość zabudowana w skład której wchodzi cztery działki ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13 i 1937/16 o pow. łącznej 1,8804 ha. Uwzględniając powierzchnię niezbędną do obsługi budynków produkcyjno - magazynowych i biurowego (pow. zabudowy budynków wynosi łącznie: 4 132 m²), pozostała część gruntu może być przeznaczona pod dzierżawę. Na terenie woj. podlaskiego odnotowano bardzo zróżnicowane stawki dzierżawy gruntu uzależnione od sposobu jego wykorzystania; stawki dzierżawy gruntu są bardzo zróżnicowane, np. grunty pod działalność, m.in. (składy materiałów, stacje przeładunkowe):

- działka o pow. 581m² - 0,17 zł/m²
- działka o pow. 250 m² - 1,93 zł/m²

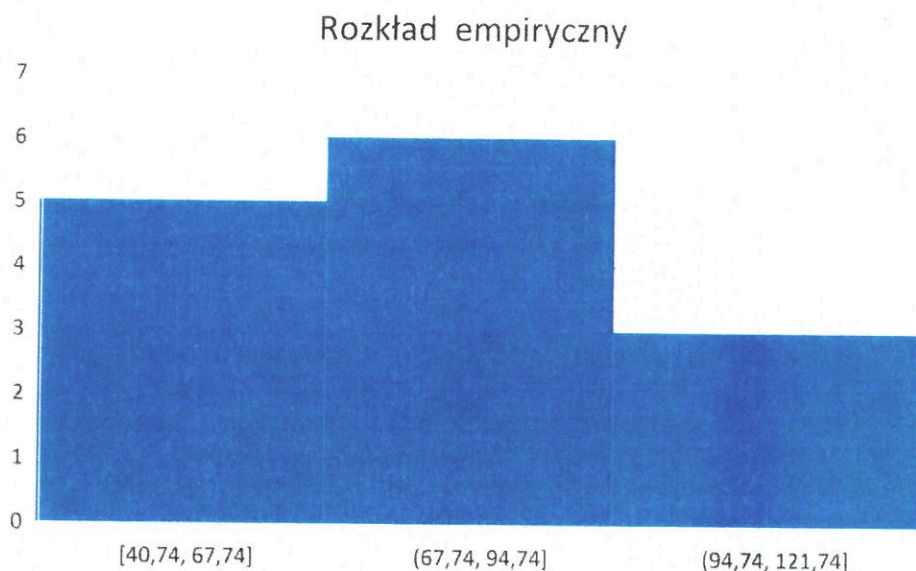
OPERAT SZACUNKOWY

- działka o pow. 25000 m² – 0,25 zł/m²
- działka o pow. 8000 m² – 0,50 zł/m²
- działka o pow. 32000 m² – 0,25 zł/m²

8.4 Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych

Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych z możliwością zabudowy

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie poddano ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę z możliwością realizacji zabudowy przemysłowo – magazynowej na obszarze miasta Sokółka w latach 2019-czerwiec 2021 (pominięto kwestię aktualizacji cen transakcyjnych o czynnik związany z upływem czasu). Poniżej przedstawiono rozkład cen transakcyjnych (histogram).



Przedziały (zł/m ²)		Liczność
od	do	
40,0	60,0	5
60,0	90,0	6
90,0	120,0	3

Poniżej zaprezentowano również typowe miary statystyczne zmienności cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych. Cena średnia i mediana wynoszą w analizowanym zbiorze danych odpowiednio 76,23 zł/m² i 75,21 zł/m².

Analiza statystyczna cen transakcyjnych

Miary	Wartości
Średnia (μ)	76,23
Poziom istotności dla średniej [α]	0,05
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$]±	8,08
Przedział średniej	68,15
	84,31

OPERAT SZACUNKOWY

	57,79
Typowy przedział zmienności	94,67
Mediana (Me)	75,21
Dominanta (D)	
Odchylenie standardowe (σ)	18,44
Współczynnik zmienności (σ/μ)%	0,24
Kurtoza	-0,18
Wartość minimalna	40,74
Wartość maksymalna	106,47

9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej na datę szacowania 15 lipca 2021r.

9.1.1 Potencjalny i efektywny dochód brutto

Przy oszacowaniu potencjalnego dochodu z nieruchomości uwzględniono następujące uwarunkowania oraz przyjęto następujące założenia:

- ⇒ w związku z charakterem nieruchomości przyjęto, że najem będzie odbywał się wg zasady pojedynczego najmu netto, przy uwzględnieniu rynkowych stawek czynszu najmu, przyjmując zasadę, iż efektywny koszt wynajmu (z punktu widzenia najemcy) nie będzie przekraczał maksymalnych stawek czynszu najmu podobnych powierzchni oferowanych na rynku lokalnym:
 - pojedynczy najem netto (single net) - wydatki związane z kosztami eksploatacyjnymi (media, sprzątanie itp.) oraz pracami konserwacyjnymi obciążają najemcę, natomiast pozostałe wydatki (ubezpieczenie, opłata z tytułu użytkowania wieczystego, podatek od nieruchomości) obciążają właściciela i stanowią jego wydatek operacyjny;
 - czynsz rynkowy (market rent) - przewidywany (najbardziej prawdopodobny) możliwy do uzyskania czynsz, określony w wyniku analizy rynku wynajmu, z jednoczesnym uwzględnieniem stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania;
 - efektywny koszt wynajmu (effective occupancy cost) - rzeczywiste obciążenie najemcy wynikające z umowy najmu, uwzględniające czynsz wraz z dodatkowymi obciążeniami;
- ⇒ potencjalną powierzchnię najmu ustalono w następujący sposób:
 - powierzchnię budynków produkcyjno - magazynowych przyjęto z dokumentów (ksiąg inwentarzowych budynków) oraz informacji uzyskanej od klienta - łączna powierzchnia użytkowa: 3054,80 m²;
- ⇒ w wycenie uwzględniono stawki czynszu najmu uznane przez autorów opracowania za rynkowe, przy uwzględnieniu lokalizacji i stanu wycenianej nieruchomości:
 - czynsz najmu powierzchni produkcyjno - magazynowej 7,0 zł/m²/m-c;
 - czynsz najmu powierzchni biurowej 10,0 zł/m²/m-c;
 - czynsz najmu 1 stanowiska garażowego - 150 zł/m-c
- ⇒ czynsz najmu pow. gruntu poza terenem przeznaczonym do obsługi budynku produkcyjno - magazynowego (18804m² - 4132m²) - 0,30 zł/m²/m-c.
- ⇒ w związku z tendencją na rynku przyjęto, że właściciel nieruchomości dodatkowo będzie pobierał opłatę eksploatacyjną na pokrycie kosztów nieruchomości - jej wysokość, na podstawie dokonanej analizy kosztów, ustalono na poziomie 2,50 zł/m² (bez kosztów mediów, utrzymania czystości);
- ⇒ na podstawie analizy rynku oraz analizy stanu techniczno-użytkowego i położenia wycenianej nieruchomości, współczynnik pustostanów i zaległości czynszowych przyjęto na 10%;

OPERAT SZACUNKOWY

Biorąc pod uwagę powyższe założenia określono wielkość potencjalnego oraz efektywnego dochodu z czynszu najmu.

Potencjalny dochód brutto

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu (m ²)	Potencjalny dochód brutto		
		zł/m ² /m-c	zł/m-c	zł/rok
Powierzchnia produkcyjno - magazynowa	3054,80	7,00	21 383,60	256603,20
Powierzchnia biurowa	363,30	10,00	3633,00	43 596,00
Garaże	10 stanowisk	150,00	1500,00	18 000,00
Powierzchnia gruntu	14672	0,30	4 401,60	52 819,20
Opłata eksploatacyjna	3054,80	2,50	7 637,00	91 644,00
Razem			38 555,20	462 662,40

Efektywny dochód brutto

Wyszczególnienie	Wartości
Potencjalny dochód brutto (zł/rok)	462 662,40
Współczynnik pustostanów i zaległości czynszowych	10,00%
Efektywny dochód brutto (zł/rok)	416 396,16

9.1.2 Dochód operacyjny netto

Zgodnie z obowiązującą metodologią wyceny, dochód operacyjny netto stanowi różnica między efektywnym dochodem brutto, a wydatkami operacyjnymi nieruchomości. Budynek biurowy i budynki produkcyjno- magazynowe są użytkowane, w związku z tym wydatki operacyjne nieruchomości są pokrywane z opłaty eksploatacyjnej /ponoszą najemcy/, a tylko podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu opłaca właściciel nieruchomości.

Biorąc pod uwagę wielkość wydatków operacyjnych oraz oszacowane kwoty efektywnego dochodu z nieruchomości obliczono dochód operacyjny netto stanowiący różnicę tych wielkości.

Dochód operacyjny netto

Wyszczególnienie	Wartości (zł/rok)
Efektywny dochód brutto	416 396,16
Wydatki operacyjne: podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, koszty ubezpieczenia	127 829,00
Dochód operacyjny netto	288 567,16

OPERAT SZACUNKOWY**9.1.3 Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości**

Zgodnie z obowiązującą metodologią wyceny (szerzej opisaną w rozdziale 8), przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości liczy się jako iloczyn stałego strumienia rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji przyjęto na podstawie danych rynkowych dotyczących rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianych. Biorąc pod uwagę takie atrybuty rynkowe odnoszące się do nieruchomości jak: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, a także ryzyko co do kształtowania się rynkowych stawek czynszu najmu i pustostanów, w niniejszym opracowaniu do wyceny przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 9%, co w stosunku do stóp typu *Prime* (najlepsze stopy na rynku wynoszą ok. 6,5% dla obiektów wynajmowanych wielu najemcom, a w przypadku umów długoterminowych nawet poniżej 6%) daje premię za ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość na poziomie ~2,5%. Podkreślić należy, iż powyższa stopa została przyjęta, zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, w ujęciu realnym (tj. przy uwzględnieniu korekty inflacyjnej; brak korekty o wskaźnik inflacji dałby wyższą stopę w ujęciu nominalnym).

Przy szacowaniu poziomu stopy kapitalizacji wykorzystano następujący wzór:

$$r = r_1 + r_2 + r_3$$

gdzie :

r_1 - wolna stopa od ryzyka, określana na podstawie rynku kapitałowego;

$$r_1 = \left[\frac{(1+r_n)}{(1+i)} - 1 \right]$$

r_n - oprocentowanie długoterminowych papierów wartościowych; i - poziom inflacji;

r_2 - premia za ryzyko inwestycji w nieruchomości / premia za przejście z rynku kapitałowego na rynek nieruchomości (2-5%) ;

r_3 - premia za różne rodzaje ryzyka związane z wycenianą nieruchomością (1-5%).

Oszacowanie stopy kapitalizacji

r_n	i	r_1	r_2	r_3	razem
1,50%	2,2%	-0,22%	4%	5%	8,78%

Według informacji uzyskanych ze strony internetowej Santander Bank Polska SA (MAKROskop) :

- ⇒ planowana na 2020r. rentowność obligacji 10-letnich wynosi: 1,50%,
- ⇒ planowana inflacja na koniec 2021r. za Santander Bank Polska: 2,2%,

Stopę kapitalizacji do wyceny przyjęto na poziomie: 9%.

Jak wcześniej wspomniano, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości liczy się jako iloczyn dochodu operacyjnego oraz współczynnika kapitalizacji (odwrotność stopy kapitalizacji).

Wartość rynkowa nieruchomości

Wyszczególnienie	Wartości
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	288 567,16
Stopa kapitalizacji	9%
Wartość nieruchomości (zł)	3 206 301,78
Wartość nieruchomości (zaokr. do tys. zł)	3 206 000,0



OPERAT SZACUNKOWY

10 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej ozn. jako dz. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13 i 1937/16 położonej przy ul. Kresowej w Sokółce

10.1 Oszacowanie wartości gruntu traktowanego jako niezabudowany

Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

Wycenę nieruchomości dokonano przy wykorzystaniu dostępnych danych dotyczących transakcji, do których doszło na rynku lokalnym - nieruchomości przeznaczone pod zabudowę. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego ustalenia trendu zmian cen (m.in. zbyt mała liczba transakcji), odstąpiono od korekty cen o czynnik związany z upływem czasu. Poniżej przedstawiono zestawienie cen transakcyjnych wykorzystanych w wycenie (14 szt.).

Zestawienie cen transakcyjnych wykorzystanych w wycenie

L.p.	Lokalizacja	Data	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena (1 zł/m ²)
1	Sokółka, dz. nr 1696	01.06.2021	1223	95 000	77,68
2	Sokółka, dz. nr 2270/23 i inne	23.04.2021	1509	122 500	81,18
3	Sokółka, dz. nr 1698	08.04.2021	1343	100 000	74,46
4	Sokółka, dz. nr 1415/5	19.02.2021	1108	110 000	99,28
5	Sokółka, dz. nr 2148/6	08.02.2021	1291	83 330	64,55
6	Sokółka, dz. nr 1914/2 i inne	21.01.2021	26516	1 325 800	50,00
7	Sokółka, dz. nr 3/4	09.10.2020	1005	107 000	106,47
8	Sokółka, dz. nr 1415/2 i inne	14.09.2020	1852	170 100	91,85
9	Sokółka, dz. nr 36/4	30.07.2020	1127	85 000	75,42
10	Sokółka, dz. nr 4238/10 i inne	20.06.2020	17158	1 286 850	75,00
11	M. Sokółka-Słojniki, dz. nr 141/43	19.05.2020	1493	100 000	66,98
12	Sokółka, dz. nr 104	13.05.2020	4469	182 067	40,74
13	Sokółka, dz. nr 4054/2	19.02.2020	1236	120 000	97,09
14	Sokółka, dz. nr 178/2	06.12.2019	1278	85 000	66,51
Cena średnia					76,23
Cena max					106,47
Cena min					40,74

Cechy nieruchomości o cenie minimalnej

Nieruchomość położona w miejscowości Sokółka, obszar nieruchomości - 4469 m²; działka niezabudowana, kształt trapezowy; data transakcji - 2020-05-13; cena jednostkowa - 40,74/m².

OPERAT SZACUNKOWY

Cechy nieruchomości o cenie maksymalnej

Nieruchomość położona w miejscowości Sokółka, obszar nieruchomości – 1005 m²; częściowo uzbrojona, kształt regularny, prostokątny; data transakcji – 2020-10-09; cena jednostkowa – 106,47 zł/m².

Ustalenie wag i zakresów cech rynkowych wpływających na różnicowanie cen transakcyjnych

Analiza rynku ma na celu m.in. ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. (pkt 3.5. NI 1). Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen. (pkt 3.6. NI 1)

Wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości, analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych, badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, inny wiarygodny sposób. (pkt 3.10. NI 1)

Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. (pkt 3.8. NI 1)

W niniejszym operacie, na podstawie analogii do rynków podobnych oraz obserwacji potencjalnych nabywców nieruchomości i informacji z biur pośrednictwa, przyjęto następujące cechy (atrybuty) rynkowe (podano również ustalone wagi cech oraz skrócony opis danego atrybutu):

- ⇒ lokalizacja i otoczenie nieruchomości (35%) – odległość od centrów dużych ośrodków miejskich, centrów handlowo-usługowych, rekreacyjnych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz dojazd do nich, rodzaj istniejącej zabudowy w sąsiedztwie i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo-społeczne, zagrożenia środowiskowe, sąsiedztwo terenów zielonych, intensywność ruchu ulicznego, dostępność komunikacyjna, odległość od głównych linii komunikacyjnych itp.;
- ⇒ dostępność urządzeń infrastruktury technicznej (30%) – wpływ mają tu media, które są doprowadzone do wycenianej nieruchomości, bądź do ulicy, przy której nieruchomość jest usytuowana, albo media, które znajdują się w sąsiedztwie;
- ⇒ wielkość powierzchni działki (20%) – przyjęto założenie: im mniejsza działka, tym wyższa cena jednostkowa;
- ⇒ czynniki dodatkowe (15%) – ewentualne inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, takie jak np. niekorzystny kształt i wielkość działki, czy też szczególne walory lokalizacyjne.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące zakresy skali ocen poszczególnych cech rynkowych (w nawiasach wartości cech wykorzystane w dalszej części operatu):

- ⇒ lokalizacja i otoczenie nieruchomości: atrakcyjne (wartość cechy: 4), dobre (3), średnie (2), nieatrakcyjne (1);
- ⇒ dostępność urządzeń infrastruktury technicznej: pełne uzbrojenie (wartość cechy: 4), niepełne uzbrojenie - większość / możliwość podłączenia z niewielkimi nakładami (3), niepełne uzbrojenie - mniejszość / możliwość podłączenia ze znacznymi nakładami (2), brak uzbrojenia / bardzo duże utrudnienia w podłączeniu (1);
- ⇒ wielkość powierzchni działki: mała tj. do 1.000 m² (wartość cechy: 4), średnia tj. od 1.000 m² do 5.000 m² (3), duża tj. od 5.000 m² do 10.000 m² (3), bardzo duża tj. ponad 10.000 m² (1);
- ⇒ czynniki dodatkowe: pozytywne (4), neutralne (2), negatywne (1).

OPERAT SZACUNKOWY

Wyznaczenie współczynników korygujących dla stanów cech rynkowych

Przy uwzględnieniu zestawienia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych w pierwszej kolejności wyznaczono podstawowe miary zróżnicowania tych cen, niezbędne do oszacowania wartości nieruchomości przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej (analiza statystyczna cen nieruchomości podobnych).

Analiza statystyczna cen nieruchomości podobnych

Wskaźniki	Wartości
Cena średnia (zł/m ²)	76,23
Cena maksymalna (zł/m ²)	106,47
Cena minimalna (zł/m ²)	40,74
Górna granica sumy współczynników korygujących	1,397
Dolna granica sumy współczynników korygujących	0,534

Cena średnia została ustalona jako średnia arytmetyczna z cen jednostkowych na 76,23 zł/m². Górna granica sumy współczynników korygujących, stanowiąca iloraz ceny maksymalnej oraz ceny średniej, została obliczona na 1,397. Dolna granica sumy współczynników korygujących, stanowiąca iloraz ceny minimalnej oraz ceny średniej, została obliczona na 0,534.

W dalszej kolejności obliczono współczynniki korygujące dla poszczególnych stanów cech - dokonano tego w następujący sposób:

⇒ w zakresie cech, które przybierają parzystą liczbę stanów:

- współczynniki graniczne zostały obliczone jako iloczyn wagi cechy oraz odpowiednio dolnej lub górnej granicy sumy współczynników korygujących (w ramach poszczególnych cech):

$$Wsp_1 = waga\ cechy * granica\ wsp.\ koryg.\min$$

$$Wsp_4 = waga\ cechy * granica\ wsp.\ koryg.\max$$

- współczynniki "wewnętrzne", w ramach poszczególnych cech, zostały ustalone przy uwzględnieniu położenia ceny średniej względem ceny maksymalnej i ceny minimalnej - tę samą proporcję wykorzystano przy ustalaniu położenia współczynników korygujących) - zastosowano wzory:

$$Wsp_2 = \left(1 - \frac{C_{sr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}} \right) * (waga\ cechy - Wsp_1) + Wsp_1$$

$$Wsp_3 = waga\ cechy + \left(\left(\frac{C_{sr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}} \right) * (Wsp_4 - waga\ cechy) \right)$$

Uwaga: we wzorach na Wsp_2 i Wsp_3 "wagę cechy" należy zapisać w ułamku dziesiętnym.

⇒ w przypadku cechy, która przybiera parzystą liczbę stanów, współczynnik za ocenę przeciętną wynosi tyle, ile wynosi waga cechy.

Współczynniki korygujące wg stanów cech

Cechy rynkowe	Współczynniki korygujące wg stanów cech			
	1	2	3	4
Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	0,1869	0,2619	0,4250	0,4890
Dostępność infrastruktury technicznej	0,1602	0,2245	0,3643	0,4191
Wielkość powierzchni działki	0,1068	0,1497	0,2429	0,2794
Pozostałe atrybuty	0,0801	0,1123	0,1821	0,2095

OPERAT SZACUNKOWY

Obliczenie wartości gruntu

Dla potrzeb sporządzenia wyceny dokonano charakterystyki wycenianego gruntu poprzez dokonanie jego oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych. Stosownie do dokonanych ocen oraz przedstawionych powyżej obliczeń ustalono wielkość współczynników korygujących ceny transakcyjne.

Współczynniki korygujące wynikające z oceny jakościowej

Nr działki / parametry	Parametry	Lokal. i otocz. nieruch.	Dostępność infrastr. tech.	Wielkość pow. działki	Pozost. atrybuty	Suma wsp. korygujących
1937/6, 1937/12, 1937/13, 1937/16	ocena opisowa	dobrze	pełne	b. duża	negatywne	
	wartość cechy	3	4	1	1	
	wsp. korygujące	0,4250	0,4191	0,1068	0,0801	1,031

Wartość poszczególnych nieruchomości została obliczona jako iloczyn ceny średniej ze zbioru nieruchomości podobnych oraz sumy współczynników korygujących.

Obliczenie wartości gruntu

Nr działki	Obszar (m ²)	Cena średnia (zł/m ²)	Wsp. dodat. (0,9-1,1)	Wsp. koryg.	Wartość (zł/m ²)	Wartość (zł)	Wartość (zaokr. do tys. zł)
1937/6, 1937/12, 1937/13, 1937/16	18804	76,23	1,0	1,031	78,59	1 477 806,36	1 478 000,0

Przy określeniu wartości rynkowej gruntu nie zastosowano współczynnik korekcyjnego „K” z przedziału [0,90, 1,10] z uwagi na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej; w związku z tym przyjęto jako inne atrybuty czynnik negatywny. Duża powierzchnia gruntu daje dodatkowe możliwości inwestycyjne. Korzystny dojazd – nawierzchnia utwardzona umożliwiająca komunikację ciężkim sprzętem oraz korzystne sąsiedztwo i otoczenie.

11 Wynik wyceny oraz jego uzasadnienie

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości zabudowanej wynosi:

- ❖ w stanie na datę szacowania 15 lipca 2021r.:
3 206 000,0 zł
(słownie: trzy miliony dwieście sześć tysięcy złotych)

W tym:

- ❖ wartość rynkowa prawa użytkowanie wieczystego (dz. ozn. nr 1937/6, 1937/12, 1937/13, 1937/16 o pow. łącznej 1,8804 ha.): **1 478 000,0 zł**
(słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych)
- ❖ wartość rynkowa odrębnej własności budynków i budowli: **1 728 000,0 zł**
(słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych)

Obliczona wartość rynkowa kompleksu nieruchomości, ustalona na podstawie metodologii przedstawionej w rozdziale 7, stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotowe nieruchomości jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i, w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji. Określono wartość na poziomie ok. **1049,50 zł/m²** powierzchni użytkowej zabudowanej wraz z przynależnym gruntem - na oszacowaną wartość największy wpływ mają rynkowe warunki najmu nieruchomości podobnych oraz indywidualne cechy nieruchomości wycenianej.



OPERAT SZACUNKOWY

12 Klauzule i ograniczenia

- ⇒ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- ⇒ Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- ⇒ Oszacowana wartość nie zawiera kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym również podatku VAT). Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, przy obliczaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się również hipotek obciążających nieruchomość.
- ⇒ Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ⇒ Rzecznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów. Zakłada się, iż Zleceniodawca przekazał autorowi opracowania wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości, a przedstawiona dokumentacja prawna i techniczna jest zgodna ze stanem faktycznym. W zakres czynności wykonywanych przez rzeczoznawcę majątkowego w ramach wyceny nieruchomości nie wchodzi weryfikacja przedstawionej dokumentacji technicznej, w tym wykonywanie pomiarów inwentaryzacyjnych, a przedstawiona w operacie ogólna ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- ⇒ Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 mies. od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników takich jak: rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia inf., techn., stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
- ⇒ Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat (poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu).
- ⇒ Operat szacunkowy zawiera 48 ponumerowanych stron.

13 Załączniki

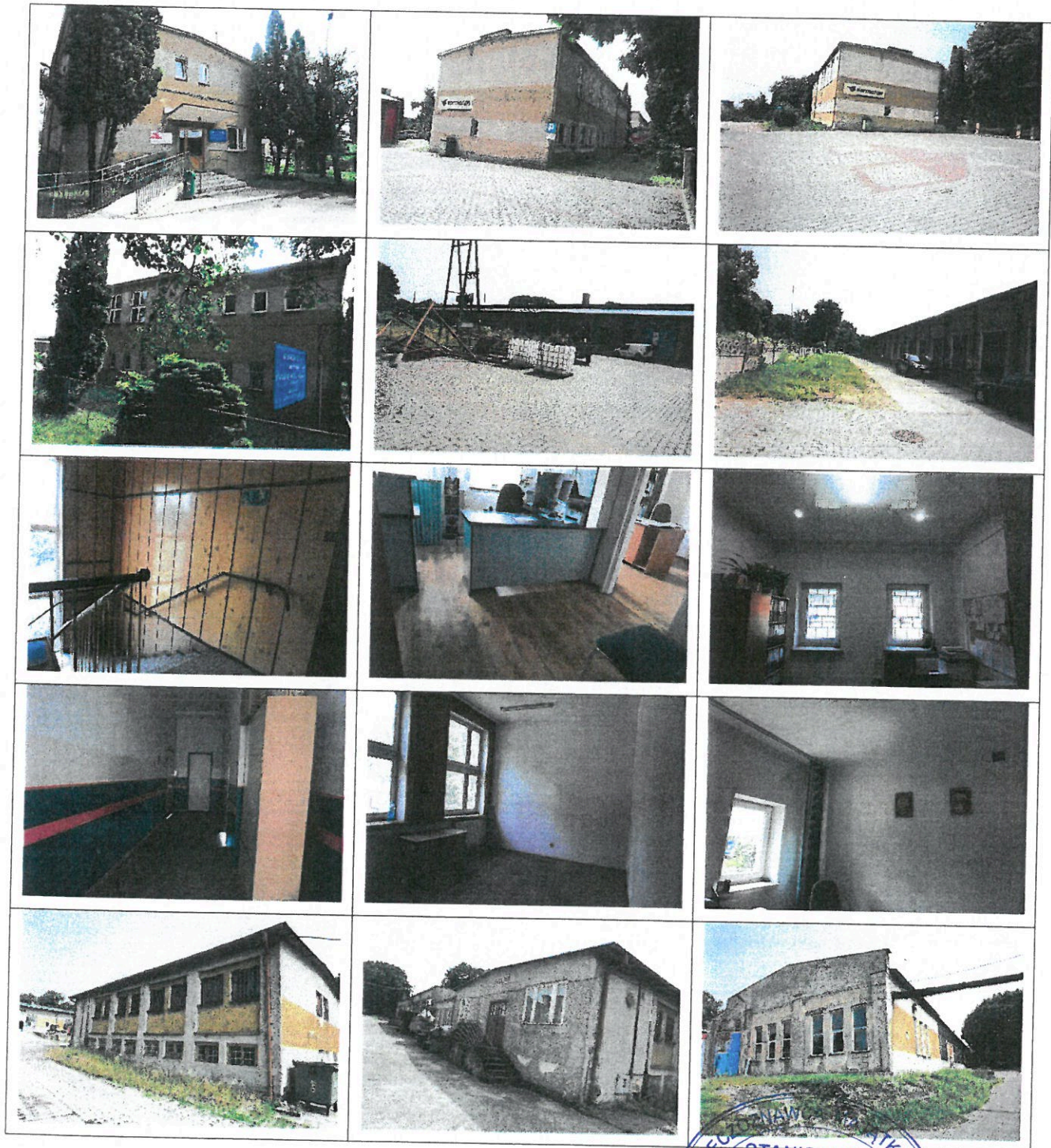
- ⇒ Dokumentacja fotograficzna z dnia 15.07.2021r.
- ⇒ Dane z ekw BI1S/00026264/0 z dnia 20.07.2021r.
- ⇒ Kopie następujących dokumentów:
 - wypis z rejestru gruntów z dn. 14.07.2021r.,
 - wypis z kartoteki budynków z dn. 14.07.2021r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej.



OPERAT SZACUNKOWY

Załącznik Nr 1

Dokumentacja fotograficzna wykonana w dniu 15.07.2021r.



OPERAT SZACUNKOWY



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Sporządziła: Stanisława Krawczuk

OPERAT SZACUNKOWY



Osiedle Buchwałowo 10, 16-100 Sokółka

