

## 1. METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

- 1.1. Z uwagi na cel sporządzenia operatów – zabezpieczenie wiarygodności oraz długi okres utrzymania zabezpieczenia, przy określeniu wartości nieruchomości należy stosować **zasadę ostrożności**, a w szczególności:
  - 1.1.1. uwzględnić jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu;
  - 1.1.2. uwzględnić jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskane z niej dochody, które możliwe są do uzyskania przez każdego właściciela;
  - 1.1.3. Zachować zasadę ostrożności przy ocenie wpływu ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych;
  - 1.1.4. pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.
- 1.2. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach podejścia mieszanego.
- 1.3. W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami konieczne jest przedstawienie szczegółowego opisu nieruchomości porównawczych.
- 1.4. Dla nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym, które generują lub mogą generować dochód preferowane przez bank jest podejście dochodowe, metoda inwestycyjna lub metoda zysków, w zależności od źródła generowania dochodów.
- 1.5. W przypadku wyceny nieruchomości, na której są lub mają być prowadzone roboty budowlane (budowa, przebudowa, odbudowa, remont, itp.) bank dopuszcza zastosowanie metody pozostałościowej, przy czym w wycenie należy określić zarówno wartość przyszłą nieruchomości jak i wartość aktualną.
- 1.6. Dla nieruchomości, dla których prognozowany strumień dochodów jest zmienny w czasie np.: wygaśnięcie umowy najmu, planowany jest remont lub zmiana funkcji, obiekt znajduje się w fazie rozruchu lub budowy - preferowana jest technika dyskontowania strumieni dochodów.
- 1.7. Za każdym razem, gdy na nieruchomości zawarto umowy najmu/dzierżawy konieczna jest analiza treści umów, a szczególnie: formy prawnej zawartej umowy, okresu na jaki została zawarta, warunków wypowiedzenia, stawki czynszu, itp. W zależności od wyników przeprowadzonej analizy w wycenie należy uwzględnić czynsz umowny lub rynkowy.
- 1.8. W przypadku zastosowania podejścia dochodowego konieczne jest szczegółowe przedstawienie wszystkich założeń dotyczących przychodów, kosztów operacyjnych oraz poziomu pustostanów oraz oparcie założeń o dane z rynku właściwego dla wycenianej nieruchomości.
- 1.9. W przypadku zastosowania metody zysków rekomendowane jest przedstawienie i przeanalizowanie danych finansowych z wycenianej nieruchomości z okresu ostatnich trzech lat oraz informacji z rynku nieruchomości podobnych (np. cen pokoi hotelowych, stopnia obłożenia, wysokość typowych kosztów)
- 1.10. Każdorazowo w operacie szacunkowym należy przedstawić wszystkie założenia oraz dodatkowe warunki, pod jakimi została oszacowana wartość rynkowa wraz ze szczegółowym opisem koniecznych do podjęcia działań w celu ich spełnienia przez właściciela nieruchomości. Powyższe założenia powinny być wyszczególnione również w wyciągu z operatu.
- 1.11. Rzeczoznawca majątkowy każdorazowo analizuje na mapie ewidencyjnej zakres wyceny wraz z naniesioną zabudową.
- 1.12. W przypadku wyceny kilku nieruchomości stanowiących funkcjonalną i ekonomiczną całość preferowane przez bank jest sporządzenie łącznej wyceny nieruchomości w formie jednego operatu szacunkowego.

## 2. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA W ZAKRESIE ANALIZY RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości komercyjnej rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy rynku nieruchomości, w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, która w szczególności powinna zawierać:

### 2.1. Ogólny opis obszaru analizy.

- 2.1.1. Precyzyjne określenie segmentu rynku nieruchomości determinowanego jej typem oraz lokalizacją szczegółową.
- 2.1.2. Opis charakteru miejscowości lub opis podstawowego profilu gminy.
- 2.1.3. Opis najważniejszych szlaków komunikacyjnych np.: czy przez teren gminy przebiegają lub planowane są do realizacji drogi krajowe, ekspresowe lub autostrady? W jakiej odległości znajduje się węzeł autostrady?;
- 2.1.4. Informację o występowaniu w okolicy specjalnych stref ekonomicznych i wpływu ich na rynek nieruchomości/ na lokalny rynek pracy.

## **2.2. Informacje demograficzne wpływające na rynek nieruchomości.**

- 2.2.1. informację na temat liczby mieszkańców danej miejscowości/gminy;
- 2.2.2. stopę bezrobocia;
- 2.2.3. liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarczych; obecność dużych podmiotów komercyjnych o istotnym wpływie na lokalny rynek pracy i gospodarkę regionu;
- 2.2.4. projektowane inwestycje, które wpłyną na lokalny rynek pracy.

## **2.3. Relację popytu i podaży nieruchomości komercyjnych.**

- 2.3.1. ocenę zapotrzebowania na nieruchomości komercyjne; wskazanie jakiego typu nieruchomości przeważają na badanym rynku (czego się najwięcej sprzedaje lub buduje);
- 2.3.2. określenie średniego okresu poszukiwania potencjalnego nabywcy/najemcy dla danego rodzaju nieruchomości wraz z określeniem na jaki okres zawierane są typowe umowy najmu;
- 2.3.3. informację o inwestycjach zrealizowanych w przeciągu kilku ostatnich lat, opis inwestycji planowanych lub znajdujących się w budowie; ocena ich wpływu na relacje popytu i podaży oraz poziomu cen;
- 2.3.4. informację na temat miejscowości konkurencyjnych np. w przypadku miejscowości uzdrowiskowych.

## **2.4. Rynek sprzedaży nieruchomości komercyjnych.**

- 2.4.1. podanie kilku przykładów transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, z obszaru rynku objętego analizą;
- 2.4.2. podanie średnich cen uzyskiwanych na rynku objętym analizą, w badanych segmentach rynku np.: dla gruntów komercyjnych, lokali użytkowych;
- 2.4.3. analizę trendu czasowego, ocena wpływu czasu na zmiany cen nieruchomości na obszarze rynku objętego analizą.

## **2.5. Rynek wynajmu powierzchni komercyjnych.**

- 2.5.1. ocenę wielkości podaży powierzchni w analizowanym segmencie rynku;
- 2.5.2. ocenę wielkości pustostanów dla danego segmentu rynku; wskazanie z czego one wynikają;
- 2.5.3. wskazanie jakiego rodzaju powierzchnie są najbardziej poszukiwane przez najemców i w jakich lokalizacjach;
- 2.5.4. analizę stawek czynszu wraz podaniem kilkunastu przykładowych rynkowych stawek czynszu dla nieruchomości podobnych z danego rynku lokalnego lub z rynków równoległych tj. podobnych miejscowości o porównywalnym potencjale gospodarczym, z podaniem danych adresowych, istotnych cech wpływających na poziom stawki np.: lokalizacja szczegółowa, wiek i standard budynku, okresu najmu, danych najemcy (branża lub rodzaj prowadzonej działalności np. market handlowy, usługi bankowe );
- 2.5.5. opis wydatków operacyjnych zwyczajowo ponoszonych na danym rynku przez właścicieli nieruchomości;
- 2.5.6. analizę stopy kapitalizacji.

### **3. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA ODNOŚNIE SZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI SPECJALITYCZNYCH**

3.1. Dla potrzeb wyceny nieruchomości specjalistycznych tj. stacji paliw, hotelu, kopalni szczególne wymagania zawarto w załącznikach.

3.2. Wycena nieruchomości nietypowych, które praktycznie nie występują w obrocie na rynku nieruchomości takich jak np.: biogazownia, farma fotowoltaiczna, oczyszczalnia ścieków, terminal przeładunkowy, ogród zoologiczny itp. zalecamy, przed sporządzeniem wyceny, kontakt z pracownikami banku w celu ustalenia szczegółów postępowania.

### **4. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA W ZAKRESIE WYCENY STACJA PALIW**

#### **4.1. Operat szacunkowy stacji paliw powinien zawierać (oprócz standardowych informacji) dokładny i wyczerpujący opis lokalizacji ogólnej i szczegółowej, w odniesieniu do pełnionej funkcji.**

- 4.1.1. informację na temat charakteru drogi np.: wojewódzka, lokalna oraz natężenia ruchu samochodowego;
- 4.1.2. ocenę ekspozycji wycenianej nieruchomości m.in. czy jest widoczna z drogi, czy znajduje się w pierwszej linii zabudowy;
- 4.1.3. informację na temat dostępności stacji np.: czy jest bezpośredni zjazd z drogi, czy jest możliwość lewoskrętu;
- 4.1.4. umieszczenie w operacie dokumentacji fotograficznej zawierającej zdjęcia zabudowy oraz widok otoczenia i drogi dojazdowej.

#### **4.2. Opis zabudowy znajdującej się na nieruchomości.**

- 4.2.1. opis poszczególnych elementów zabudowy tj. budynków, budowli i urządzeń np.: wiata, dystrybutory, myjnia, zbiorniki, reklama itp.;
- 4.2.2. informacje o wieku zabudowy oraz wydanych decyzjach administracyjnych;
- 4.2.3. opis urządzeń stanowiących wyposażenie stacji np.: opis zbiorników na paliwo, dystrybutorów.

#### **4.3. Informację na temat funkcjonowania stacji paliw.**

- 4.3.1. informację na temat dokumentów formalno-prawnych, wymaganych dla funkcjonowania stacji paliw m.in. koncesja na sprzedaż paliwa, świadectwa legalizacji dystrybutorów i zbiorników certyfikaty, protokoły badania urządzeń itp.;
- 4.3.2. opis sposobu funkcjonowania stacji np.: działalność w ramach sieci koncernów, stacja niezależna, stacja działająca przy sieci sklepów;
- 4.3.3. umowy na podstawie których funkcjonuje stacja np.: umowa dzierżawy, umowa agencyjna, franczyza;
- 4.3.4. identyfikację rodzajów świadczonych usług np.: sprzedaż paliwa, sklep, myjnia, warsztat itp.;
- 4.3.5. godziny funkcjonowania stacji;
- 4.3.6. identyfikację docelowych grup klientów np.: kierowcy „tranzytowi”, firmy transportowe, rodzaj najczęściej obsługiwanych pojazdów.

#### **4.4. Analiza ogólnopolskiego oraz lokalnego rynku stacji paliw.**

- 4.4.1. ocenę tendencji na ogólnopolskim rynku paliw; analiza marży na paliwa;
- 4.4.2. przykłady transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości komercyjnych z obszaru rynku objętego analizą lub rynków równoległych;
- 4.4.3. analizę konkurencji na rynku lokalnym wraz z omówieniem ewentualnego wpływu konkurencji na wartość szacowanej nieruchomości; informacja o planowanych inwestycjach;
- 4.4.4. badanie potencjału sprzedaży; uproszczona analiza popytu na paliwa w badanym obszarze (liczba pojazdów, liczba stacji, ustalenie potencjału sprzedaży).

#### **4.5. Metodologia wyceny stacji paliw.**

- 4.5.1. preferowaną przez bank metodologią wyceny stacji paliw jest podejście dochodowe, metoda zysków, technika kapitalizacji prostej lub technika zdyskontowanych strumieni dochodów (w przypadku nowych stacji lub obiektów w budowie);

4.5.2. rekomendowane jest przedstawienie i analiza wyników finansowych stacji paliw z okresu ostatnich trzech lat oraz z rynku nieruchomości podobnych wraz z uzasadnieniem przyjętych wartości do dalszego szacowania oraz analizą wyników.

**4.6. Czytelny opis wszystkich założeń lub dodatkowych warunków, pod jakimi została oszacowana wartość rynkowa.**

- 4.6.1. ustalenie wszystkich źródeł przychodów z działalności operacyjnej, w szczególności **ilości i wartości sprzedanego paliwa**, wysokości sprzedaży w sklepie, myjnia, restauracja, miejsce na bankomat itp. **UWAGA:** ważne aby wysokość dochodów ustalić z pominięciem ewentualnej sprzedaży hurtowej;
- 4.6.2. wyznaczenie kosztów i wydatków operacyjnych np.: wynagrodzenia, media, podatek, ubezpieczenie, prowizje za karty płatnicze, koszty opłat franczyzy/ajencji itp.;
- 4.6.3. ustalenie udziału właściciela w dochodzie użytkownika;
- 4.6.4. analizę stopy kapitalizacji dla stacji paliw;
- 4.6.5. odniesienie wszystkich założeń do danych rynkowych nieruchomości podobnych.

**4.7. Lista dokumentów, które oprócz dokumentów standardowych, powinny stanowić załącznik do wyceny:**

- koncesja na obrót paliwami ciekłymi;
- świadectwa legalizacji urzędzeń np.: dystrybutorów, zbiorników na paliwo;
- aktualny protokół z badania technicznego urzędzeń;
- rachunek zysków i start z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości, za ostatnie 3 lata;
- zestawienie ilościowe sprzedaży paliw w podziale na rodzaje paliw, za ostatnie 3 lata;
- umowy na podstawie których funkcjonuje stacja np.: umowa dzierżawy, umowa ajencyjna, franczyza.

## **5. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA W ZAKRESIE WYCENY HOTELU**

**5.1 Operat szacunkowy hotelu powinien zawierać (oprócz standardowych informacji) dokładny i wyczerpujący opis lokalizacji ogólnej i szczegółowej, w odniesieniu do pełnionej funkcji.**

- 5.1.1. informację na temat charakteru miejscowości (czy to jest nieruchomości turystyczna, modna wśród turystów, itp.);
- 5.1.2. ocenę ekspozycji wycenianej nieruchomości m.in. czy jest widoczna z drogi, czy znajduje się w pierwszej linii zabudowy.

**5.2. Opis zabudowy znajdującej się na nieruchomości.**

- 5.2.1. opis poszczególnych elementów zabudowy tj. budynków, budowli i urzędzeń (np.: basen, miejsca przeznaczone do rekreacji gości, parking, itp.);
- 5.2.2. wiek zabudowy oraz informacje o wydanych decyzjach administracyjnych (np. pozwolenie na użytkowanie);
- 5.2.3. opis standardu wykończenia i wyposażenia zabudowy.

**5.3. Informacje na temat funkcjonowania hotelu.**

- 5.3.1. opis sposobu funkcjonowania hotelu np.: działalność w ramach sieci hotelarskiej, franczyza;
- 5.3.2. umowy na podstawie których funkcjonuje hotel np.: umowa dzierżawy, umowa franczyzy;
- 5.3.3. kategoryzacja/standard hotelu (ilość gwiazdek);
- 5.3.4. identyfikacja docelowych grup klientów np.: obsługa ruchu turystycznego, klient biznesowy;
- 5.3.5. informacje czy wyposażenie i umeblowanie należy do operatora/właściciela.

**5.4. Analiza ogólnopolskiego oraz lokalnego rynku hoteli.**

- 5.4.1. opis i ocena tendencji na rynku ogólnopolskim/regionalnym/branży;
- 5.4.2. przykłady transakcji kupna/sprzedaży podobnych nieruchomości hotelowych z obszaru rynku objętego analizą;
- 5.4.3. analiza popytu i podaży usług hotelowych oraz rynku hoteli konkurencyjnych, w tym m.in. ustalenie rzeczywistego i potencjalnego udziału wycenianego hotelu na lokalnym rynku; ocena ewentualnego wpływu konkurencji na wartość szacowanej nieruchomości; informacja o planowanych inwestycjach;

- 5.4.4. analiza danych dotyczących stopnia wykorzystania pokoi hotelowych oraz miejsc noclegowych;
- 5.4.5. informacje na temat rozpoznawalności marki hotelu na rynku.

#### **5.5. Metodologia wyceny hotelu.**

- 5.5.1. preferowaną przez bank metodologią wyceny nieruchomości hotelowych jest podejście dochodowe, metoda zysków, technika kapitalizacji prostej lub technika zdyskontowanych strumieni dochodów (w przypadku nowych hoteli lub obiektów w budowie );
- 5.5.2. rekomendowane jest przedstawienie i analiza wyników finansowych hotelu z okresu ostatnich trzech lat oraz z rynku nieruchomości podobnych wraz z uzasadnieniem przyjętych do szacowania wartości oraz analizą wyników.

#### **5.6. Czytelny opis wszystkich założeń lub dodatkowych warunków, pod jakimi została oszacowana wartość rynkowa.**

- 5.6.1. ustalenie struktury przychodów m.in. przychody ze sprzedaży miejsc noclegowych/pokoi, przychody z restauracji, wynajmu sali konferencyjnych i innych źródeł działalności operacyjnej związanej z prowadzeniem hotelu) oraz kosztów i wydatków operacyjnych m.in. wynagrodzenia, media, podatek, ubezpieczenie, prowizje za karty płatnicze, koszty opłat franczyzy/ajencji itp.;
- 5.6.2. ustalenie udziału właściciela w dochodzie użytkownika; oszacowanie poziomu niezbędnych nakładów kapitałowych na wyposażenie i umeblowanie hotelu;
- 5.6.3. analiza stopy kapitalizacji dla hotelu;
- 5.6.4. odniesienie wszystkich założeń do danych rynkowych nieruchomości podobnych.

#### **5.7. Lista dokumentów, które oprócz dokumentów standardowych, powinny stanowić załącznik do wyceny:**

- decyzja szeregująca obiekt hotelarski, kategoryzacja;
- rachunek zysków i start z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości, za ostatnie 3 lata;
- informacja o obłożeniu pokoi hotelowych, za ostatnie 3 lata;
- protokół z kontroli okresowej stanu technicznego obiektu hotelowego;
- umowy na podstawie których funkcjonuje hotel np.: umowa dzierżawy, umowa franczyzy.

## **6. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA W ZAKRESIE WYCENY KOPALNI**

#### **6.1. Operat szacunkowy kopalni powinien zawierać (oprócz standardowych informacji) dokładny i wyczerpujący opis złoża kopaliny.**

- 6.1.1. charakterystykę geologiczną złoża: wielkość zasobów, budowę geologiczną, ocenę jakości kopaliny i możliwości jej gospodarczego wykorzystania;
- 6.1.2. oszacowanie ilości kopaliny jako surowca handlowego, która stanowi różnicę między zasobami przemysłowymi przeznaczonymi do eksploatacji pomniejszonymi o straty eksploatacyjne i pozaeksploatacyjne;
- 6.1.3. sposób eksploatacji złoża np.: system odkrywkowy oraz sposób wydobycia np.: wydobycie zlecone wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu;
- 6.1.4. sposób likwidacji wyrobiska i rekultywacji terenu;
- 6.1.5. informację na temat lokalizacji względem rynków zbytu kruszywa np.: w stosunku do dużych aglomeracji - kruszywo budowlane, inwestycji budowlanych – budowa autostrad, dróg ekspresowych oraz dostępności do dróg transportowych.

#### **6.2. Opis zabudowy znajdującej się na nieruchomości.**

- 6.2.1. opis poszczególnych elementów zabudowy tj. budynków, budowli i urządzeń np.: wagi samochodowe, kruszarnie, pompownie wody itp.;
- 6.2.2. opis doprowadzonych do nieruchomości sieci infrastruktury technicznej.

#### **6.3. Analiza rynku ogólnopolskiego oraz rynku lokalnego.**

- 6.3.1. opis i ocena tendencji na rynku ogólnopolskim/regionalnym/branży;
- 6.3.2. analiza cen kopaliny na rynku;
- 6.3.3. przykłady transakcji kupna/sprzedaży podobnych nieruchomości;
- 6.3.4. analizę popytu i podaży na kopaliny znajdujące się na nieruchomości w tym m.in.

ustalenie istniejących i potencjalnych rynków zbytu; omówieniem ewentualnego wpływu konkurencji na wartość szacowanej nieruchomości;

6.3.5. analizę kosztów działalności kopalni;

6.3.6. analizę gruntów rolnych/ nieużytków dla celu ustalenia wartości rezydualnej nieruchomości.

#### **6.4. Metodologia wyceny kopalni.**

6.4.1. rekomendowaną przez bank metodologią wyceny złoża/kopalni jest podejście dochodowe, metoda zysków, technika zdyskontowanych strumieni dochodów;

6.4.2. w przypadku działającej kopalni rekomendowane jest przedstawienie i analiza wyników finansowych z okresu ostatnich trzech lat oraz z rynku nieruchomości podobnych wraz z uzasadnieniem przyjętych do szacowania wartości oraz analizą wyników;

**UWAGA:** wraz z wydobyciem kopaliny wartość rynkowa nieruchomości spada i zbliża się do wartości rezydualnej czyli wartości rynkowej gruntu po rekultywacji.

#### **6.5. Czytelny opis wszystkich założeń lub dodatkowych warunków, pod jakimi została oszacowana wartość rynkowa.**

6.5.1. ustalenie struktury przychodów ( m.in. przychody ze sprzedaży kruszyw, transportu do odbiorców );

6.5.2. wyznaczenie kosztów i wydatków operacyjnych np.: wynagrodzenia, koszty pozyskania i eksploatacji sprzętu, podatek od nieruchomości, opłata eksploatacyjna za wydobytą kopalinę, ubezpieczenie nieruchomości, maszyn i urządzeń, OC i NW, koszty mediów, obowiązkowy fundusz likwidacji zakładu górniczego, zagospodarowanie wyrobiska, opłata za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, usługi geologiczne itp.;

6.5.3. ustalenie udziału właściciela w dochodzie użytkownika; oszacowanie poziomu niezbędnych nakładów kapitałowych na rozpoczęcie i kontynuację wydobywania złoża;

6.5.4. analizę stopy kapitalizacji;

6.5.5. odniesienie wszystkich założeń do danych rynkowych nieruchomości podobnych.

#### **6.6 Lista dokumentów, które oprócz dokumentów standardowych, powinny stanowić załącznik do wyceny nieruchomości:**

- koncesja na wydobywanie kopaliny;
- opinia Okręgowego Urzędu Górniczego dotycząca projektu zagospodarowania złoża;
- decyzja zatwierdzająca zasoby kopaliny;
- decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
- wypis z MPZP lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- mapa granic zakładu górniczego i własności zakładu;
- decyzja udzielająca pozwolenia wodno-prawnego na wprowadzenie wód kopalnianych;
- zestawienie zasobów złoża;
- projekt zagospodarowania złoża i terenu górniczego.