

Składowisko odpadów (przykładowa wycena)



Niniejszy e-book chroniony jest prawem autorskim.

Treści zawartych w e-booku nie można kopiować, ani prezentować w innych opracowaniach, stronach internetowych, forach internetowych i wszelkich innych publikacjach bez zgody autora. Wydruk w formie papierowej wyłącznie na własny użytek właściciela e-booka.

Składowisko odpadów – przykładowa wycena

SPIS TREŚCI:

- 1. Kilka słów wstępnych i porady praktyczne**
- 2. Operat szacunkowy określenia wartości rynkowej wysypiska odpadów.**

Niniejszy poradnik opiera się głównie na załączonym operacie szacunkowym.

Operat wykonany został do celu ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu.

Opracował: Tomasz Matysik.

Copyright by „Nieruchomości Matysik” 72-600 Świnoujście, ul. Wyspowa 4c.

Prawa autorskie należą do Tomasza Matysik.

Świnoujście 2014r

1. Kilka słów wstępnych

Składowisko odpadów, potocznie nazwane wysypiskiem odpadów czy też wysypiskiem śmieci.

Składowanie odpadów może odbywać się wyłącznie w miejscu do tego wyznaczonym, często w tym samym miejscu prowadzi się też selekcję i częściowy odzysk surowców wtórnych. Właścicielem składowiska jest zazwyczaj miejscowy samorząd terytorialny co właśnie skutkuje problemami w wycenie tego typu nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej tego typu nieruchomości napotyka na wiele problemów spowodowanych głównie brakiem transakcji rynkowej (zazwyczaj właścicielem jest samorząd terytorialny), oraz małą porównywalnością poszczególnych składowisk odpadów.

W praktyce spotkać można czasami transakcje gruntów przeznaczonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na ten cel, ale już całych nieruchomości zabudowanych składowiskiem odpadów w zasadzie nie ma.

Trzeba jednocześnie podkreślić iż pod względem budowlanym składowiska odpadów należą do trudnych technicznie obiektów, o bardzo dużej powierzchni i pojemności oraz czasie eksploatacji trwającym wiele lat.

Przykładowo czas eksploatacji 1 ha składowiska (przedmiot wyceny przykładowym operacie) to około 4 lata. Wydaje się że w przypadku innych składowisk czas ten zasadniczo nie będzie się różnił.

Ponieważ jak już wspomniałem, ze względu na brak transakcji porównawczych wycena w podejściu porównawczym w zasadzie nie wchodzi w rachubę, do określenia wartości rynkowej pozostaje nam podejście dochodowe (można oczywiście spróbować wyceny w podejściu mieszanym, tylko wydaje się że tutaj sprawa jest jeszcze bardziej skomplikowana i zdecydowanie mniej precyzyjna).

Można zadać sobie również pytanie skoro transakcji praktycznie nie ma to czy jest sens określać wartość rynkową ?

Moim zdaniem tak, ponieważ tego typu nieruchomości może być przedmiotem obrotu wolnorynkowego, oraz jest to nieruchomości dochodowa.

Jeżeli podejście dochodowe to jaka metoda ?

Odpowiedz jest stosunkowo prosta – metoda zysków i przy zastosowaniu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

Zastosowanie ma technika dyskontowania strumieni pieniężnych ponieważ tego typu nieruchomości nie przynoszą stałych dochodów ze względu na konieczność przygotowywania kolejnych kwater, stałej rekultywacji terenu w trakcie eksploatacji jak i już po zakończeniu użytkowania składowiska przez kilka lat.

Najważniejsze co uwzględnić przy określaniu przychodów i kosztów, poza typowymi danymi jak dla podejścia dochodowego:

1. Nakłady na przygotowanie kwatery pod składowanie odpadów