

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKU PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO Z ZAPLECZEM SOCJALNO-BIUROWYM STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 277/84, 277/82 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5941 HA POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, GMINA MIASTO PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, UJAWNIONEGO W KSIEDZE WIECZYSTEJ PT1P/00104053/1



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Data opracowania: 23 czerwca 2022 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno – prawne	5
3.3 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2. Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego	9
5.3. Prawa zobowiązaniowe	12
5.4. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	12
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	32
6.1 Informacje ogólne	36
Prologis	43
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	48
7.1 Wybór metodologii wyceny	48
7.2 Sposób wyceny	48
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM PO ZAKOŃCZONYM PROCESIE REALIZACJI INWESTYCJI	55
8.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości	55
8.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię magazynowo produkcyjną	56
8.1.2. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię biurową	58
8.1.3 Określenie strat w dochodzie.	59
8.1.4 Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.	59
8.1.5 Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych).	61
8.1.6 Określenie dochodu operacyjnego netto z nieruchomości - DON	63
8.1.7. Obliczenie stopy kapitalizacji „R”	63
8.1.8 Oszacowanie wartości nieruchomości po zakończonym procesie realizacji inwestycji podejściem dochodowym.	65
9. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.	66
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	68
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	69

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań;
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 24 maja 2022 roku;
3. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 24 maja 2022 roku;
4. Kopia rzutu kondygnacji przedmiotowych budynków;
5. Kopia polis OC rzeczoznawcy.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WRAZ Z PRAWEM WŁAŚNOŚCI BUDYNKU PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO Z ZAPLECZEM SOCJALNO-BIUROWYM STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 277/84, 277/82 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5941 HA POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, GMINA MIASTO PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00104053/1

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku produkcyjno-magazynowym z zapleczem socjalno-biurowym stanowiącego odrębną nieruchomość, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 277/84, 277/82 o łącznej powierzchni 0,5941 ha położonej w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00104053/1.

Prawo użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje w całości Hucie Szkła Anewal spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego i własności, nr rep1435/2014, z dnia 2014-03-06 po odłączeniu i po przepisaniu z księgi wieczystej KW PT1P 00081216/4.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą PT1P/00104053/1.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo użytkowania wieczystego na działce gruntu o numerach ewidencyjnych 277/84, 277/82 oraz prawo własności posadowionych na działce zabudowań.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na przedmiotowym gruncie dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego.

3. Metodologia wyceny: podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

4. Określona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem produkcyjno-magazynowym z zapleczem socjalno-biurowym stanowiącego odrębną nieruchomość, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 277/84, 277/82 o łącznej powierzchni 0,5941 ha położonej w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00104053/1, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana na dzień 22 czerwca 2022 roku, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca wynosi:

W_{RN} = 4 151 000 zł

słownie: cztery miliony sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia operatu:

Data sporządzenia operatu:	23 czerwca 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 czerwca 2022 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	26 kwietnia 2022 r.
Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć:	26 kwietnia 2022 r.

6. Autor operatu: Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: grunt oddany w użytkowanie wieczyste wraz z prawem własności budynku produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalno-biurowym stanowiący odrębną nieruchomość;
- b) położenie nieruchomości: ul. Topolowa 1D, 97-300 Piotrków Trybunalski
- c) powierzchnia i oznaczenie działek gruntu: 277/84 – 0,1933 ha, 277/82 – 0,4008 ha
- d) księga wieczysta: PT1P/00104053/1

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na gruncie, stanowiących odrębną nieruchomość.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków stanowiącym odrębną nieruchomość dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 26 kwietnia 2022 roku;
2. Uchwała nr XLVII/566/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 października 2017 r. zmieniająca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego;
3. Uchwała nr XLIX/626/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia „Strategii rozwoju miasta Piotrków Trybunalski 2030”;
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 24 maja 2022 roku;
5. Wypis z kartoteki budynków z dnia 24 maja 2022 roku;
6. Dokumentacja udostępniona przez właścicieli nieruchomości – rzuty budynku z pomiarami z inwentaryzacji budynku;
7. Wydane decyzje pozwolenia na budowę wraz z decyzjami zamiennymi oraz decyzją o warunkach zabudowy;
8. Raport Jones Lang LaSalle (JLL) „Rynek magazynowy w Polsce - I kwartał 2022 roku”;
9. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (miasto Piotrków Trybunalski) i regionalnym wybrane miasta z aglomeracji łódzkiej;
10. Baza danych systemu WALOR;
11. Baza danych o rynkowych stawkach czynszu;
12. Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości;
13. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	23 czerwca 2022 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	22 czerwca 2022 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	26 kwietnia 2022 r.
<i>Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć:</i>	26 kwietnia 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1P/00104053/1

grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne		
<u>nr działki</u>	277/84	277/82
<u>obręb ewidencyjny</u>	0014, Piotrków Trybunalski	0014, Piotrków Trybunalski
<u>Położenie</u>	woj. łódzkie, powiat Miasto Piotrków Trybunalski, gmina Miasto Piotrków Trybunalski, miejscowość Piotrków Trybunalski	woj. łódzkie, powiat Miasto Piotrków Trybunalski, gmina Miasto Piotrków Trybunalski, miejscowość Piotrków Trybunalski
<u>sposób korzystania</u>	Ba – tereny przemysłowe	Ba – tereny przemysłowe
<u>przyłączenie</u> (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar)	PT1P/00081216/4; 0,1933 ha	PT1P/00081216/4; 0,4008 ha
<u>obszar całej nieruchomości</u>	0,5941 ha	

Budynki		
<u>Położenie</u>	woj. łódzkie, powiat Miasto Piotrków Trybunalski, gmina Miasto Piotrków Trybunalski, miejscowość Piotrków Trybunalski	woj. łódzkie, powiat Miasto Piotrków Trybunalski, gmina Miasto Piotrków Trybunalski, miejscowość Piotrków Trybunalski
<u>Ulica</u>	Rolnicza	Rolnicza
<u>powierzchnia użytkowa budynku</u>	1670,00 m ²	1473,00 m ²
<u>przeznaczenie budynku</u>	budynek szamotowni z magazynem	budynek hala W-2
<u>odrębność</u> (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	Tak	tak
<u>przyłączenie</u> (numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek)	PT1P/00081216/4	PT1P/00081216/4

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. Prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości zawarte na podstawie umowy o ustanowienie służebności gruntowych, nr rep 1211/2015, w dniu 2015-03-06.
 2. Prawo związane z prawem użytkowania wieczystego innej nieruchomości - służebność gruntowa na prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr 277/44 ,277/43 ,277/85 objętych księgą wieczystą KW PT1P/00081216/4 polegająca na prawie:
 - a) swobodnego wykorzystania terenu objętego służebnością ,a oznaczonego kolorem na mapie stanowiącej załącznik do aktu, dla potrzeb transportowych tj. przejścia i przejazdu, związanych z działalnością gospodarczą spółki pod huta szkła Anewal sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, zarówno dla potrzeb transportu osobowego, ciężarowego jak i specjalistycznego lub jej następcę prawnego;
 - b) prawie wykonania i przeprowadzenia wszelkich przyłączy inżynierskich podziemnych jak i naziemnych w szczególności: elektroenergetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, kanalizacji deszczowej, instalacji specjalistycznej i technologicznej pod warunkiem wykonania własnym staraniem i na własny koszt całości uzgodnień z gestorami sieci i instalacji oraz opracowania wymaganej dokumentacji i uzyskania wymaganych pozwoleń i dokumentów równoważnych oraz wnoszenia na własny koszt i staraniem innych niezbędnych do działalności gospodarczej budowli i urządzeń, po uzyskaniu wymaganych pozwoleń i dokumentów;
 - c) dostępu i podłączenia do wszelkich instalacji podziemnych i nadziemnych znajdujących się na terenie działki nr 277/44,277/43,277/85, które zasilają lub stwarzają możliwości zasilenia działki nr 277/82, 277/84 w urządzenia infrastruktury inżynierskiej ,pod warunkiem jak w w/w pkt b), realizacja praw, opisanych w w/w punktach a), b), c) nie może naruszać funkcji istniejącej infrastruktury inżynierskiej i przyłączy na terenie działki 277/44 ani nie może spowodować jej likwidacji oraz uniemożliwić wykorzystania terenu działki dla potrzeb transportowych (przejazdu i przejścia/właściciela lub użytkownika wieczystego działki), wszelkimi środkami transportu osobowego ,ciężarowego i specjalistycznego każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu , obecnie huty szkła „Feniks” 2 spółki z.o.o. w Piotrkowie Tryb. na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr 277/82,277/84 objętych niniejszą księgą wieczystą;
- zawarte na podstawie umowy o ustanowienie służebności gruntowych, nr rep 1211/2015, w dniu 2015-03-06.
3. Prawo związane z prawem użytkowania wieczystego innej nieruchomości - służebność gruntowa na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu 277/83 polegająca na prawie:
 - a) swobodnego wykorzystania terenu objętego służebnością, a oznaczonego kolorem na mapie stanowiącej załącznik do aktu, celem dostępu do emitora spalin, czyli użytkownika komina, jego konserwacji oraz swobodnego dostępu kanałem do komina, związanego z działalnością gospodarczą spółki pod firmą huta szkła Anewal sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu lub ich następcę prawnego na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr 277/82, 277/84 objętych niniejszą księgą wieczystą. Nieruchomością obciążoną jest nieruchomość o nr księgi wieczystej PT1P/00081216/4.
 4. Prawo użytkowania wieczystego zawarte na okres do 2089-12-05 na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego i własności, nr rep 1435/2014, z dnia 2014-03-06.

Dział II: Własność

Prawo użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje w całości Hucie Szkła Anewal spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego i własności, nr rep 1435/2014, z dnia 2014-03-06 po odłączeniu i po przepisaniu z księgi wieczystej KW PT1P 00081216/4.

Dział III: Prawa, Roszczenia I Ograniczenia

1. Ograniczone prawo rzeczowe.

Nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą oznaczonej jako działka nr 277/82 - na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. w Warszawie w zakresie działania zakładu gazowniczego w Łodzi polegająca na posadowieniu na działce obciążonej stacji gazowej i przyłącza gazowego oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem stacji gazowej i przyłącza gazowego, naprawami, remontami, eksploatacją konserwacją, przebudowami, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych PSG znajdujących się na obciążonej działce, a także na prawie wykonywania wykopów i przekopów w w/w celach zgodnie z treścią paragrafu 3 aktu notarialnego "ustanowienia służebności przesyłu" nr rep. A 5505/2015 – na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o., Warszawa.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

b) Według ewidencji gruntów:

właściciel (1/1): Skarb Państwa

użytkownik wieczysty (1/1): spółka handlowa niebędąca cudzoziemcem

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
277/82	Topolowa 1d	Tereny przemysłowe	Ba	0,4008	0,4008	nie ujawniono
277/84				0,1933	0,1933	nie ujawniono

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,5941 ha

c) Według kartoteki budynków:

277/82

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie wypisu z kartoteki budynków pobranego dnia 28 kwietnia 2022 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 277/82 położonej w obrębie 0014 w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, przy ul. Topolowej o pow. 0,4008 ha znajduje się budynek przemysłowy – identyfikator 106201_1.0014.1958_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 111,00 m². Rodzaj według KŚT: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe.

277/84

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie wypisu z kartoteki budynków pobranego dnia 28 kwietnia 2022 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 277/84 położonej w obrębie 0014 w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, przy ul. Topolowej o pow. 0,1933 ha znajduje się budynek przemysłowy – identyfikator 106201_1.0014.605_BUD. Budynek posiada 2 kondygnacje naziemne i 1 kondygnację podziemną o pow. zabudowy 779,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki przemysłowe.

277/82

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie wypisu z kartoteki budynków pobranego dnia 28 kwietnia 2022 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 277/82 położonej w obrębie 0014 w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, przy ul. Topolowej o pow. 0,4008 ha znajduje się budynek przemysłowy – identyfikator 106201_1.0014.1736_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 1384,00 m². Rodzaj według KŚT: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe.

277/82; 277/84

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie wypisu z kartoteki budynków pobranego dnia 28 kwietnia 2022 r. (Załącznik nr 3). Na działkach nr 277/82 i 277/84 położonej w obrębie 0014 w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, przy ul. Topolowej 1D o całkowitej pow. 0,5941 ha znajduje się budynek przemysłowy – identyfikator 106201_1.0014.1959_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 1029,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki przemysłowe.

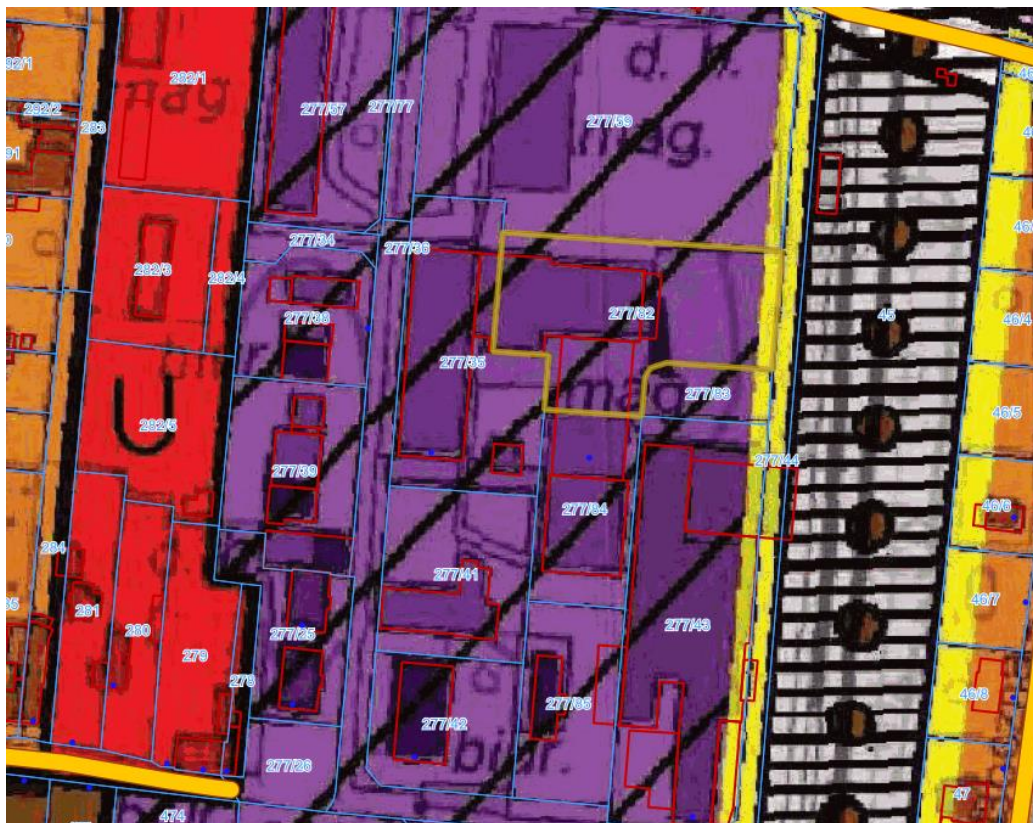
5.2. Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego

Według stanu na datę wyceny na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren przedmiotowej nieruchomości objęty jest ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego - Uchwała nr XLVII/566/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 października 2017 r. zmieniająca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego. W planie tym przedmiotowe działki gruntu nr 277/82, 277/84 leży na terenie oznaczonym w studium symbolem **P - tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny.**

Mapa 3: Fragment graficznej części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Piotrkowa Trybunalskiego – działka ewid. 277/82.



Źródło: <https://ppp.e-mapa.net/>

Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny (symbol P).

Dodatkowe informacje:

Zabudowa przemysłowa z dopuszczeniem usług komercyjnych, zakładów produkcyjnych, baz, hurtowni, składów surowców wtórnych, metali i urządzeń ich utylizacji, urządzeń gospodarki odpadami, urządzeń obsługi technicznej, komunikacji samochodowej, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, która musi zawierać się w granicach terenu o ustalonym powyżej przeznaczeniu;

- postulowany standard zagospodarowania terenów:

- dopuszcza się 70% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki, terenu co najmniej 10%,
- wskazana minimalna wielkość działki 3000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie dachu - 16 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji o 30%,
- zaleca się stosowanie szpalerów, grup zieleni lokalizowanych wzdłuż granic terenu pełniących funkcję izolacji zewnętrznej umożliwiających harmonijne wkomponowanie obiektów w otoczenie.

5.3. Prawa zobowiązaniowe

Według stanu na dzień opracowania nieruchomość nieużytkowana w trakcie realizacji nie stanowiąca przedmiot najmu ani dzierżawy.

5.4. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe

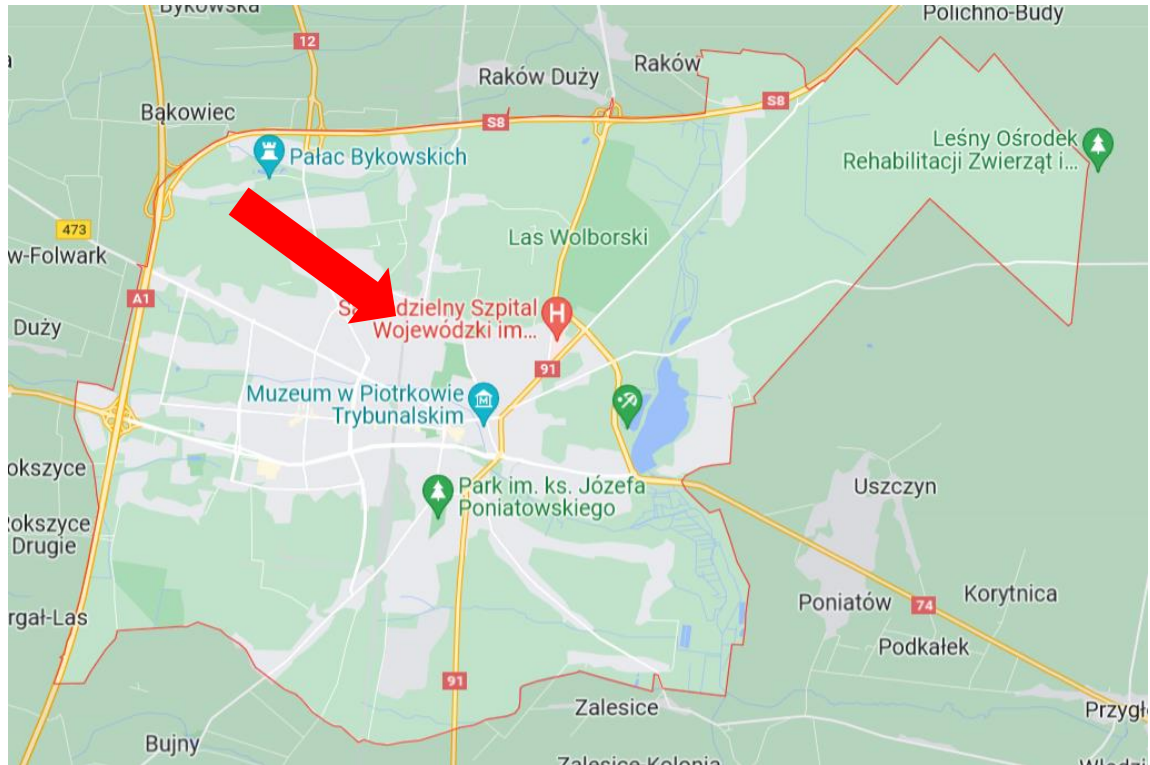
Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie miasta Piotrków Trybunalski. Miasto położone jest w centralnej Polsce, w północno-wschodniej części województwa łódzkiego, w dorzeczu Wisły. Powierzchnia powiatu piotrkowskiego, którego Piotrków Trybunalski jest główną siedzibą, wynosi 1429 km², co stanowi 7,8% województwa łódzkiego i zamieszkuje go 91,5 tys. osób (stan na 2017 rok). W skład powiatu piotrkowskiego wchodzi 11 gmin..

Piotrków Trybunalski jest drugim co do wielkości miastem województwa łódzkiego, pełniącym w nim ważne funkcje usługowe, przemysłowe, edukacyjne i kulturalne. W strukturze administracyjnej kraju pełni ono rolę miasta na prawach powiatu, czyli jednostki wypełniającej obowiązki gminy i powiatu, na zasadach określonych w ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o samorządzie powiatowym. Piotrków Trybunalski jest drugim co do wielkości miastem województwa łódzkiego (za Łodzią), biorąc pod uwagę także liczbę zamieszkujących go osób. Liczba ta to 72 250 osób (stan na 2020 r.), co stanowiło 3,0% wszystkich mieszkańców tego województwa.

Miasto Piotrków Trybunalski sąsiaduje z gminami: Sulejów, Rozprza, Wola Krzysztoporska, Grabica, Moszczenica, Wolbórz. Ościennie wsie graniczące z miastem Piotrkowem Trybunalskim wg danych Urzędu Miasta to: gmina Sulejów (sołectwa Koło, Uszczyń, Poniatów, Kolonia Zalesice i Zalesice), gmina Rozprza (sołectwo Longinówka), gmina Wola Krzysztoporska (sołectwa Bujny, Wola Rokszycka, Kargał-Las, Rokszyce II, Majków Duży), gmina Grabica (sołectwa Twardosławice, Polesie, Daszówka), gmina Moszczenica (sołectwa Jarosty, Michałów, Raków Duży, Kolonia Raków), gmina Wolbórz (sołectwa Prosenie, Polichno).

Położenie komunikacyjne jest bardzo korzystne, bowiem na obszarze Piotrkowa Trybunalskiego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie krzyżują się najważniejsze szlaki komunikacyjne w Polsce. Wzdłuż jego zachodniej granicy przebiega autostrada A1, natomiast wzdłuż północnej granicy droga ekspresowa S8. Na terenie Piotrkowa krzyżują się drogi krajowe nr 12, 74, 91 oraz wojewódzkie 473 i 716. Dostępność komunikacyjną miasta zapewniają także przebiegająca przez jego teren linia kolejowa nr 1 i położone na jego obszarze lokalne lotnisko dla samolotów kategorii dyspozycyjnej.

Mapa 4: Lokalizacja przedmiotu wyceny na terenie miasta Piotrków Trybunalski.



Źródło: Google Maps

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na w północnej części miasta Piotrków Trybunalski. Miejsowość ta usytuowana jest w północnej jego części. Są to tereny ściśle zabudowane. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej – ulicą Topolową, która od strony zachodniej łączy się z ulicą Łódzką, która dalej w kierunku północnym prowadzi do drogi ekspresowej S8 – trasa ta jest północną obwodnicą Piotrkowa Trybunalskiego. Nieruchomość ma także zapewniony służebnością ujawnioną w księdze wieczystej dojazd od strony ul. Rolniczej. Nieruchomość usytuowana jest w odległości ok. 3 km od centrum miasta.

Mapa 5: Lokalizacja przedmiotu wyceny na terenie Piotrkowa Trybunalskiego.



źródło: google maps

W sąsiedztwie przedmiotu wyceny od południa, zachodu i północy przeważają tereny zabudowane, zbiorcza zabudowa przemysłowa i usługowa, natomiast od strony wschodniej, za torami kolejowymi rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Mapa 6: Bezpośrednie otoczenie przedmiotu wyceny.



źródło: google maps

Opis działki gruntu i stanu zagospodarowania nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnie wydzielonych działek o nr.: 277/82, 277/84 o łącznej powierzchni równej 5 941,00 m². Działki te tworzą jedną funkcjonalną całość zabudowaną kompleksem zabudowań o funkcji magazynowo -produkcyjnej z częścią socjalno-biurową.

Tabela 1: Bilans zagospodarowania terenu.

Bilans zagospodarowania terenu	
Powierzchnia zabudowy budynkami i wiatą huty „Anewal”	3 397,21 m ²
Powierzchnia utwardzeń w tym fundamenty huty „Anewal”	2 543,79 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna (tereny zielone) huty „Anewal”	0,00 m ²

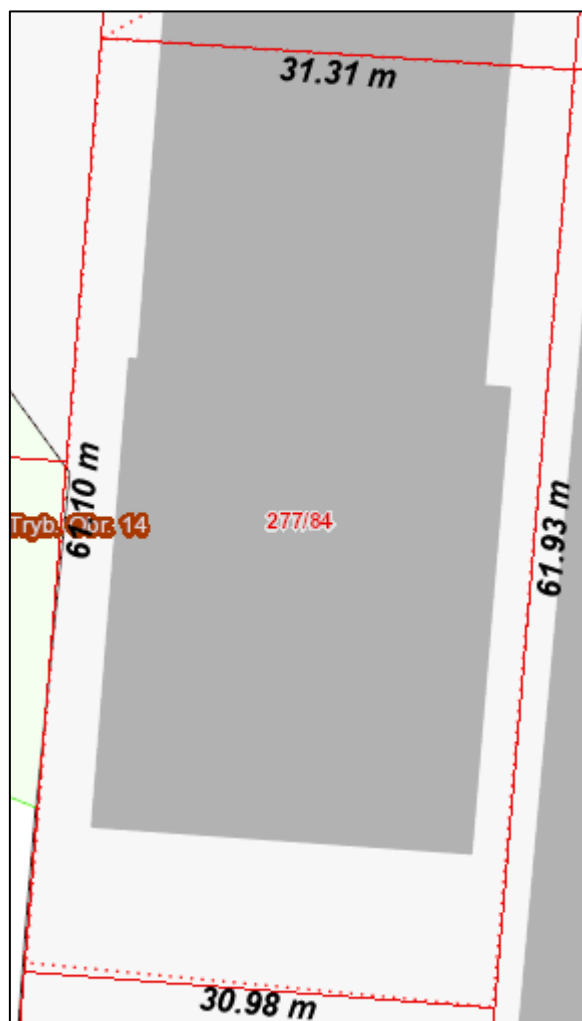
Tabela 2: Powierzchnia zagospodarowania terenu i jej udział procentowy.

Powierzchnia zagospodarowania terenu		Udział procentowy terenu huty „Anewal”
Powierzchnia całego terenu inwestora	5 941,00 m ²	100,00%
Powierzchnia zabudowy budynkami	3 397,21 m ²	57,18%
Powierzchnia utwardzeń	2 543,79 m ²	42,82%
Powierzchnia biologicznie czynna	0,00 m ²	0,00%

Opis i stan zagospodarowania działki gruntu nr 277/84

Działka gruntu nr 277/84 ma regularny kształt prostokąta o wymiarach ok. 31 x 62 m. Teren działki płaski zabudowany, w całości utwardzony oraz częściowo ogrodzony (od strony zachodniej). Od strony południowej i zachodniej brak ogrodzenia, więc teren tworzy wspólną całość z sąsiednią nieruchomością. Od strony północnej graniczy z drugą działką gruntu ujawnioną w tej samej księdze wieczystej.

Mapa 5: Kształt działki 277/84.



źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest budynkiem warsztatowo-magazynowo-socjalnym (oznaczonym na mapie nr 8 jako 1) oraz częściowo na jej terenie znajduje się budynek hali produkcyjnej (oznaczony na mapie nr 8 jako 2), który we wcześniejszych etapach budowy był halą magazynową wyrobów gotowych ze szkła. Przed budynkiem nr 1 wyznaczono miejsca parkingowe. Grunt wokół budynku utwardzono kostką. Od strony zachodniej teren ogrodzony płotem z płyt betonowych. Budynek nr 1 ma 3 kondygnacje. Z parteru budynku nr 1 wejście do budynku nr 2. Na terenie działki 277/84 znajduje się także część wspomnianego budynku nr 2, który opisano poniżej dla działki gruntu nr 277/82.

1. Budynek warsztatowo-magazynowo-socjalny.

Przeznaczenie: Istniejący budynek warsztatowo-magazynowo-socjalny po projektowanej przebudowie przeznaczony będzie jako zaplecze warsztatowo-magazynowo-socjalne dla huty szkła Anewal. W budynku będą znajdowały się pomieszczenia socjalno-sanitarne dla pracowników produkcji oraz pracowników biurowych oraz pomieszczenia warsztatowe dla bieżącego utrzymania napraw urządzeń produkcyjnych huty szkła. W budynku tym będą też pomieszczenia magazynowe dla części zamiennych i form szklarskich.

Tabela 3: Charakterystyczne parametry techniczne budynku warsztatowo-magazynowo-socjalnego (nr 1).

Charakterystyczne parametry techniczne	
Powierzchnia użytkowa	1 276,85 m ²
Powierzchnia zabudowy	771,30 m ²
Powierzchnia całkowita	1 542,60 m ²
Kubatura	7 417,31 m ³
Szerokość budynku	25,37 m
Długość budynku	30,79 m
Wysokość budynku	10,65 m
Kąt dachu/spadek	34,5° (jako styczna do łuku kolebki)
Ilość kondygnacji	2

Forma architektoniczna i funkcja obiektu: Forma architektoniczna istniejącego budynku to prosta bryła na rzucie prostokąta zbliżonego do kwadratu. Budynek w zabudowie zwartej jako część jednej grupy powierzchniowo-kubaturowej huty szkła Anewal. Budynek dwukondygnacyjny (parter i piętro) bez podpiwniczenia ze strychem. Dach kolebkowy. Komunikację pionową zapewniają dwie klatki schodowe z czego jedna ewakuacyjna oraz szyb windy. Poziom posadowienia parteru na poziomie przyległego terenu. Do budynku przewidziano 6 niezależnych wejść. Wejście główne do budynku elewacji zachodniej. Funkcja budynku warsztatowo-magazynowo-socjalna.

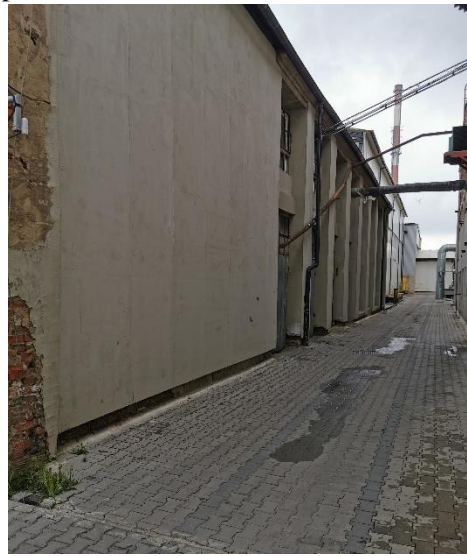
Dane konstrukcyjno-materiałowe:

- ściany oddzielenia p.poż. REI 60 wykonać z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej;
- ścianki działowe wykonać z płytek z gazobetonu np. YTONG na zaprawie klejowej;
- zamurowania otworów w ścianach istniejących wykonać z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej;
- schody wewnętrzne dwubiegowe proste ze spocznikiem, żelbetowe zbrojone wg P.B. konstrukcji;
- pokrycie dachu - na dachu w miejscach oznaczonych na rzucie dachu, dach pokryć papą np. FireSmart Solo w klasie NRO;
- podłogi i posadzki - posadzka schodów z płytek gresowych antypoślizgowych. Kolor grafitowo-szary;
- tynki wewnętrzne c.-w. kat. III. - tynki maszynowe wykonać na listwach, na styku tynków ze stolarką ślusarką stosować dylatacje z listew PCV;
- wykończenie ścian wewnętrznych – w łazienkach, ustępach, węźle sanitarnym, pomieszczeniach porządkowych ściany wyłożyć płytkami ceramicznymi lub ściany w całości pomalować farbami zmywalnymi; w pozostałych pomieszczeniach przy punktach wodnych ściany wykończyć ceramiką w postaci kołnierza lub ściany w całości pomalować farbami zmywalnymi; w jadalni typ 1 nad blatami wykonać pas z płytek ceramicznych lub ściany w całości pomalować farbami zmywalnymi; obowiązująca kolorystyka to pastelowa i wzór ceramiki do wyboru inwestora; ściany wewnętrzne w pozostałych pomieszczeniach malowane dwukrotnie farbami CAPAROL po uprzednim zagruntowaniu;

- sufity podwieszane kasetonowe z płyt wełny mineralnej Armstrong, konstrukcja częściowo widoczna, w kolorze białym;
- stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa wg indywidualnego zamówienia - drzwi p. poż. stalowe;
- obróbki blacharskie z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze grafitowym;
- izolacja termiczna stropu nad częścią socjalno-biurową z twardej wełny mineralnej.

Pomieszczenie na parterze od strony południowej o wysokości 3,50 m. Pomieszczenie magazynowe na pierwszym piętrze leżące w zachodniej części budynku – o wysokości 2,80 m. Poddasze z ozdobnymi lukami nie jest wykazane w zestawieniu powierzchni.

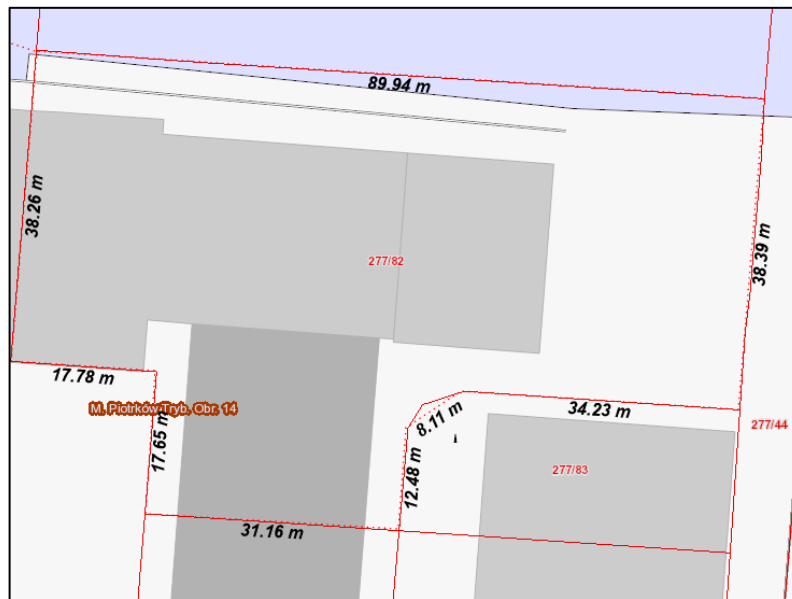
Zdjęcia 1-3: Zagospodarowanie terenu.



Opis i stan zagospodarowania działki gruntu nr 277/82

Działka gruntu nr 277/82 jest o nieregularnym kształcie. Działka ma zbliżone wymiary do tych przedstawionych na poniższej mapie nr 6. Teren działki płaski, zabudowany w całości utwardzony oraz częściowo ogrodzony (od strony północnej). Od strony wschodniej i południowej brak ogrodzenia, więc teren tworzy wspólną całość z sąsiednią nieruchomością. Od strony zachodniej przylega do budynek łączy się z sąsiednim budynkiem a granica działki przechodzi bezpośrednio przez budynek na wysokości klatki schodowej (brak trwałej przegrody pomiędzy budynkami). Od strony południowej działka graniczy z drugą działką gruntu ujawnioną w tej samej księdze wieczystej tworząc jedną funkcjonalną całość zabudowaną kompleksem budynków o funkcji magazynowo -produkcyjno-biurowej.

Mapa 6: Kształt działki 277/82.



źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest częściowo budynkiem hali produkcyjnej (oznaczony na mapie nr 8 jako 2), który we wcześniejszych etapach budowy był halą magazynową wyrobów gotowych ze szkła, budynkiem hali magazynowo-produkcyjnej (oznaczony na mapie nr 8 jako 3), budynkiem magazynu (oznaczony na mapie nr 8 jako 4) oraz wiatą magazynową (oznaczona na mapie nr 8 jako 5). Grunt utwardzono kostką. Od strony północnej teren ogrodzony ogrodzeniem z blachy. Ma zapewniony dojazd od strony ul. Rolniczej służebnością ujawnioną w księdze wieczystej, który jednak wymaga remontu nawierzchni.

2. Budynek hali produkcyjnej.

Przeznaczenie: Istniejący budynek hali magazynowej wyrobów gotowych ze szkła będący w budowie (Decyzja nr 552/2014, znak: IMA 6740.500.2014 z dnia 17.12.2014 r.) po zmianie sposobu użytkowania z robotami budowlanymi przeznaczony będzie na halę produkcyjną huty szkła Anewal.

Tabela 4: Charakterystyczne parametry techniczne budynku hali produkcyjnej (nr 2) przed i po zmianie pozwolenia na budowę.

Charakterystyczne parametry techniczne			
Nazwa	Budynek według poprzedniego pozwolenia	Budynek po przebudowie	Różnica
Powierzchnia użytkowa	1016,44 m ²	1530,02 m ²	513,58 m ²
Powierzchnia zabudowy	1 039,44 m ²	1 039,44 m ²	0,00 m ²
Powierzchnia całkowita	1 039,44 m ²	1 039,44 m ²	0,00 m ²
Kubatura	13 664,21 m ³	14 846,75 m ³	1 182,54 m ³
Szerokość budynku	23,14 m	23,14 m	0,00 m
Długość budynku	44,92 m	44,92 m	0,00 m
Wysokość budynku (ze względu na brak wejścia głównego do budynku wysokość podano od jego posadzki +/- 0,00)	16,04 m	15,74 m	0,30 m
Główny kąt dachu/spadek	15° (26,7%)	15° (26,7%)	0
Ilość kondygnacji	1	1	0

Forma architektoniczna i funkcja obiektu: Forma architektoniczna istniejącego budynku to prosta bryła na rzucie prostokąta. Budynek w zabudowie zwartej jako część jednej grupy powierzchniowo-kubaturowej huty szkła Anewal. Budynek parterowy bez podpiwniczenia i poddasza użytkowego z projektowanym poziomem technicznym 2,93 m. Dach dwuspadkowy symetryczny. Układ budynku halowy bez podpór w środku. Poziom parteru na trzech różnych wysokościach. Główny poziom posadowienia parteru +70 cm powyżej przyległego terenu.

Dane konstrukcyjno-materiałowe:

- ściany poziomu technicznego żelbetowe, bez otynkowania;
- izolacja pionowa poziomu technicznego przeciwwilgociowo masą asfaltowo-kauczukową;
- słupy poziomu technicznego żelbetowe, o średnicy 40 cm, bez otynkowania;
- słupy pod wannę hutniczą murowane z cegły ceramicznej pełnej klasy 150 na zaprawie cementowej;
- strop nad poziomem technicznym żelbetowy płytowo-żebrowy;
- ściany pom. szaf sterowniczych murowane z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej;
- nadproże nad drzwiami prefabrykowane z belek L-19;

- strop nad pom. szaf sterowniczych żelbetowy płytowy;
- ściana zewnętrzna oddzielenia p.poż. REI 60 murowana z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej, ściana usztywniana trzpieniami i wieńcami żelbetowymi;
- schody stalowe do poziomu technicznego jednobiegowe proste ze spocznikiem;
- stolarka i ślusarka okienna oraz drzwiowa według indywidualnego zamówienia, drzwi p.poż. stalowe, w dachu klapki wentylacyjne;
- tynki wewnętrzne na ścianach murowanych i stropie c.-w. kat. III wykonane maszynowo, na styku tynków ze stolarką i ślusarką dylacja za listew PCV;
- tynki na ścianach i suficie malowane dwukrotnie farbami emulsyjnymi po uprzednim zagruntowaniu, kolor biały;
- podłoga betonowa wylewana na gruncie, posadzka przemysłowa betonowa.

3. Budynek hali magazynowo-produkcyjnej.

Przeznaczenie: Istniejący budynek hali magazynowej po projektowanej przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania przeznaczony będzie na halę magazynowo-produkcyjną huty szkła „Anewal”.

Tabela 5: Charakterystyczne parametry techniczne budynku hali magazynowo-produkcyjnej (nr 3).

Charakterystyczne parametry techniczne	
Powierzchnia użytkowa	1 393,62 m ²
Powierzchnia zabudowy	1 165,95 m ²
Powierzchnia całkowita	1 589,37 m ²
Kubatura	14 930,60 m ³
Szerokość budynku	30,89 m
Długość budynku	46,17 m
Wysokość budynku	17,417 m
Kąt dachu/spadek	7,4° (13%)
Ilość kondygnacji	2

Forma architektoniczna funkcja obiektu: Forma architektoniczna istniejącego budynku to prosta bryła na rzucie litery T o dwóch wysokościach. W elewacji południowej niska bryła prostokątnej klatki schodowej wiaty. Budynek w zabudowie zwartej jako część jednej grupy powierzchniowo-kubaturowej huty szkła Anewal. Układ budynku halowy jednotraktowy w osiach ~570 cm. Główne dachy budynku dwuspadkowe symetryczne. W kalenicy dachu części wyższej tzw. latarnia z dachem dwuspadkowym symetrycznym. Nad klatką schodową wiatą dach jednospadkowy. Część wyższa budynku dwukondygnacyjna. Część niższa budynku jednokondygnacyjna. Poziom posadowienia parteru równy z poziomem przyległego terenu przy wejściu głównym. Do budynku posiada dwa niezależne wejścia przez drzwi w elewacji północnej przez bramę w południowej. Funkcja budynku magazynowo produkcyjna, na drugiej kondygnacji pomieszczenia techniczne. Od strony północnej na wysokości klatki schodowej ściana zewnętrzna budynku przekracza granicę przedmiotowej działki o ok. 1,5 m.

Dane konstrukcyjno-materiałowe:

- ściany działowe pom. kontroli jakości z płyt warstwowych z rdzeniem z pianki poliuretanowej w układzie pionowym;
- sufit nad pom. kontroli jakości z płyt warstwowych z rdzeniem z pianki poliuretanowej;
- ściana oddzielenia p.poż. REI 120 na parterze murowana z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej, usztywniana wieńcami żelbetowymi;
- ściany oddzielenia p.poż. REI 60 szybu technologicznego i pomieszczeń technicznych murowane z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej;
- nadproże nad drzwiami prefabrykowane z belek L-19;
- stropy nad szybem technologicznym i pomieszczeniami technicznymi żelbetowe płytowe;
- ściana oddzielenia p.poż REI 120 murowana z bloczków gazobetonowych na zaprawie klejowej, usztywniana wieńcami żelbetowymi;
- tynki wewnętrzne na ścianach murowanych i stropach c.-w. kat. III obowiązkowo na ścianach p.poż. wykonane maszynowo, na styku tynków ze stolarką i ślusarką dylatacja z listew PCV;
- stolarka i ślusarka okienna oraz drzwiowa według indywidualnego zamówienia, drzwi p.poż. stalowe;
- podłoga z kostki betonowej.

4. Budynek magazynowy.

Przeznaczenie: Istniejący budynek magazynu przeznaczony jest na użytkowanie jako magazyn wyrobów gotowych huty szkła Anewal.

Tabela 6: Charakterystyczne parametry techniczne budynku magazynowego (nr 4).

Charakterystyczne parametry techniczne	
Powierzchnia użytkowa	121,83 m ²
Powierzchnia zabudowy	115,78 m ²
Powierzchnia całkowita	115,78 m ²
Kubatura	705,57 m ³
Szerokość budynku	20,90 m
Długość budynku	5,54 m
Wysokość budynku	7,102 m
Kąt dachu/spadek	13,5° (24%)
Ilość kondygnacji	1

Forma architektoniczna funkcja obiektu: Forma architektoniczna istniejącego budynku to prosta bryła na rzucie prostokąta. Budynek w zabudowie zwartej jako część jednej grupy powierzchniowo-kubaturowej huty szkła Anewal. Budynek parterowy bez podpiwniczenia poddasza użytkowego otwarty na istniejący budynek magazynowo-produkcyjny. Dach dwuspadowy symetryczny. Poziom posadzki równy z poziomem terenu przy budynku. W budynku znajdują się 4 wejścia - jedno przez bramę bezpośrednio z terenu, trzy pozostałe pośrednio przez wiatę magazynową. Funkcja budynku magazynowa.

5. Wiata magazynowa.

Przeznaczenie: Istniejąca wiata magazynowa przeznaczona jest na użytkowanie jako miejsce składowania wyrobów gotowych huty szkła Anewal.

Tabela 7: Charakterystyczne parametry techniczne wiaty magazynowej (nr 5).

Charakterystyczne parametry techniczne	
Powierzchnia zabudowy	304,74 m ²
Szerokość wiaty	24,33 m
Długość wiaty	18,78 m
Wysokość wiaty	8,20 m
Kąt dachu/spadek	13,5° (24%)
Ilość kondygnacji	1

Forma architektoniczna funkcja obiektu: Forma architektoniczna istniejącej wiaty magazynowej to prosta bryła na rzucie litery L. Obiekt parterowy w zabudowie zwartej, jako część jednej grupy powierzchniowo-kubaturowej huty szkła Anewal przylegający do istniejącego budynku magazynowego. Wiata trzyprzęsłowa nieobudowana, dach dwuspadkowy. Nawierzchnia wiaty w najniższym punkcie +1,10 cm powyżej przyległego terenu. Funkcja magazynowa.

Zdjęcia 4-10: Zagospodarowanie terenu.



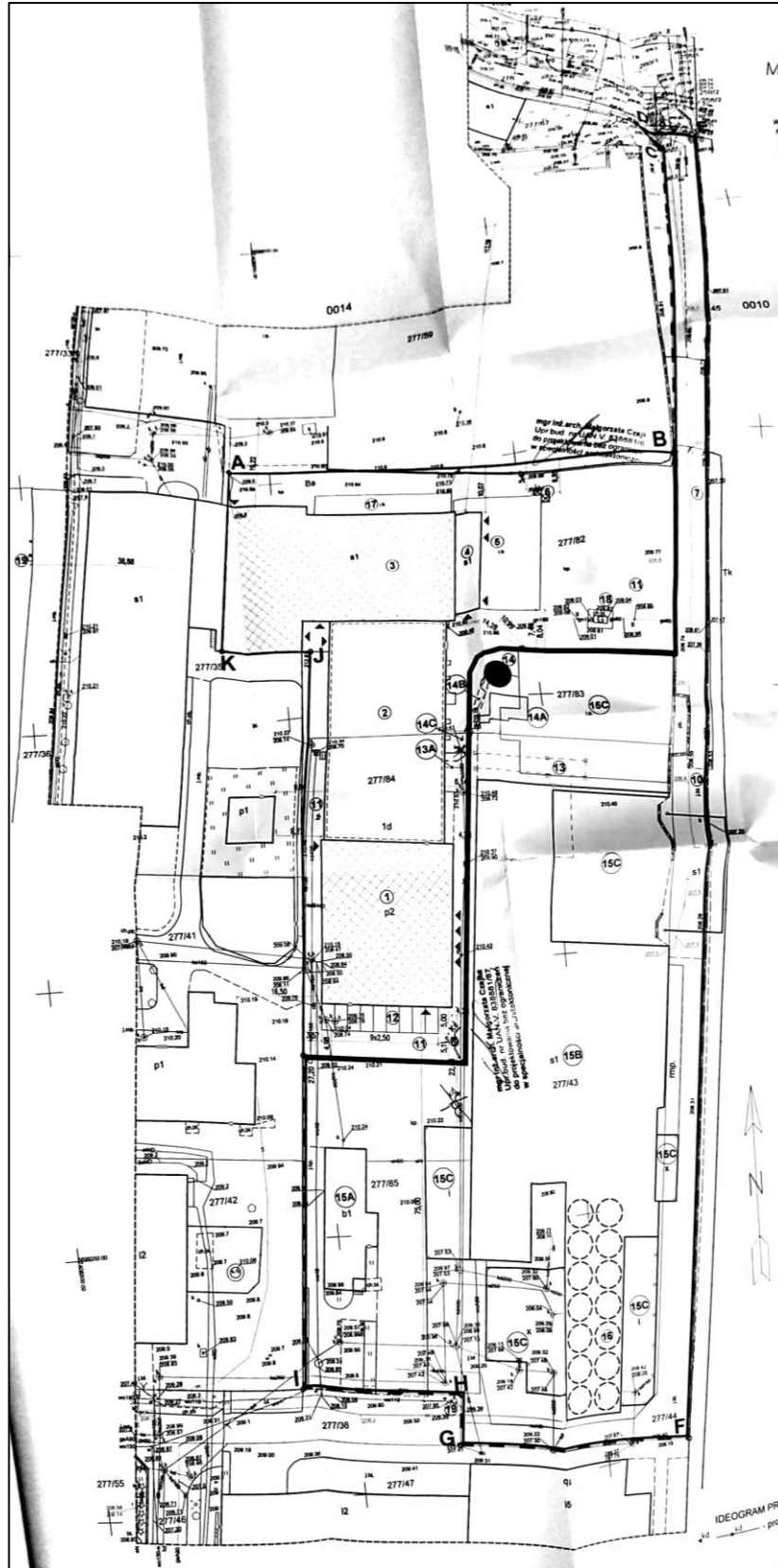


Mapa 7: Stan zagospodarowania terenu.



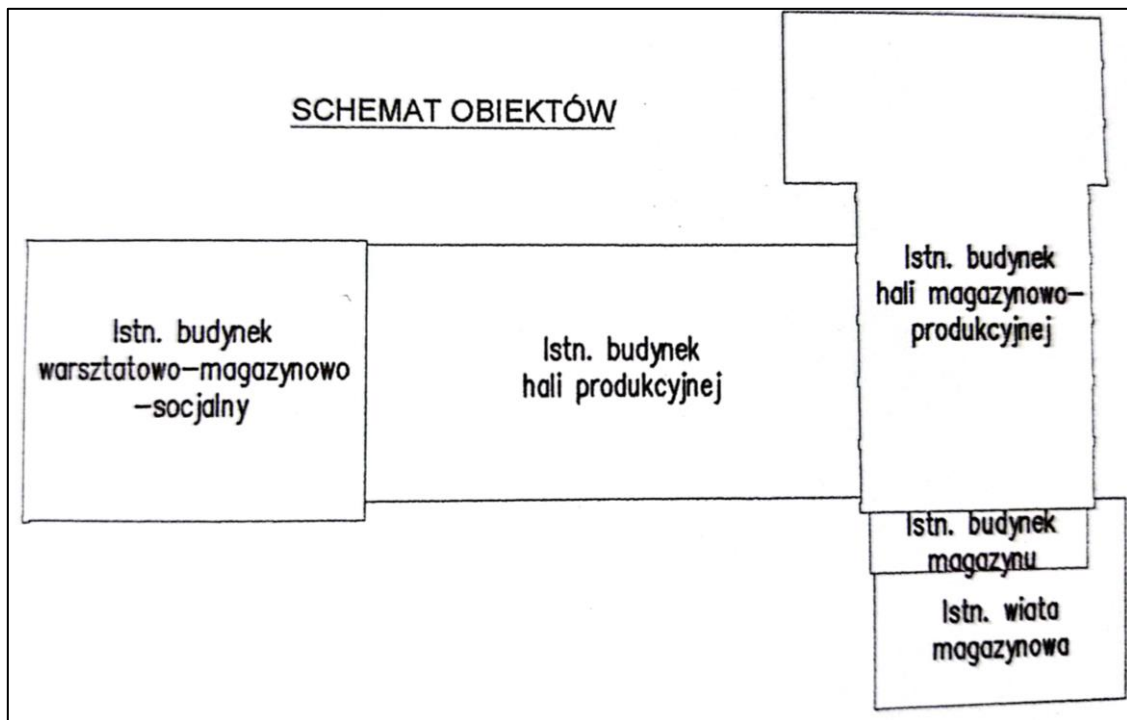
źródło: google maps

Mapa 8: Rozmieszczenie budynków na działkach ewid. 277/84, 277/82.



źródło: dokumentacja projektowo-budowlana nieruchomości

Mapa 9: Schemat obiektów.



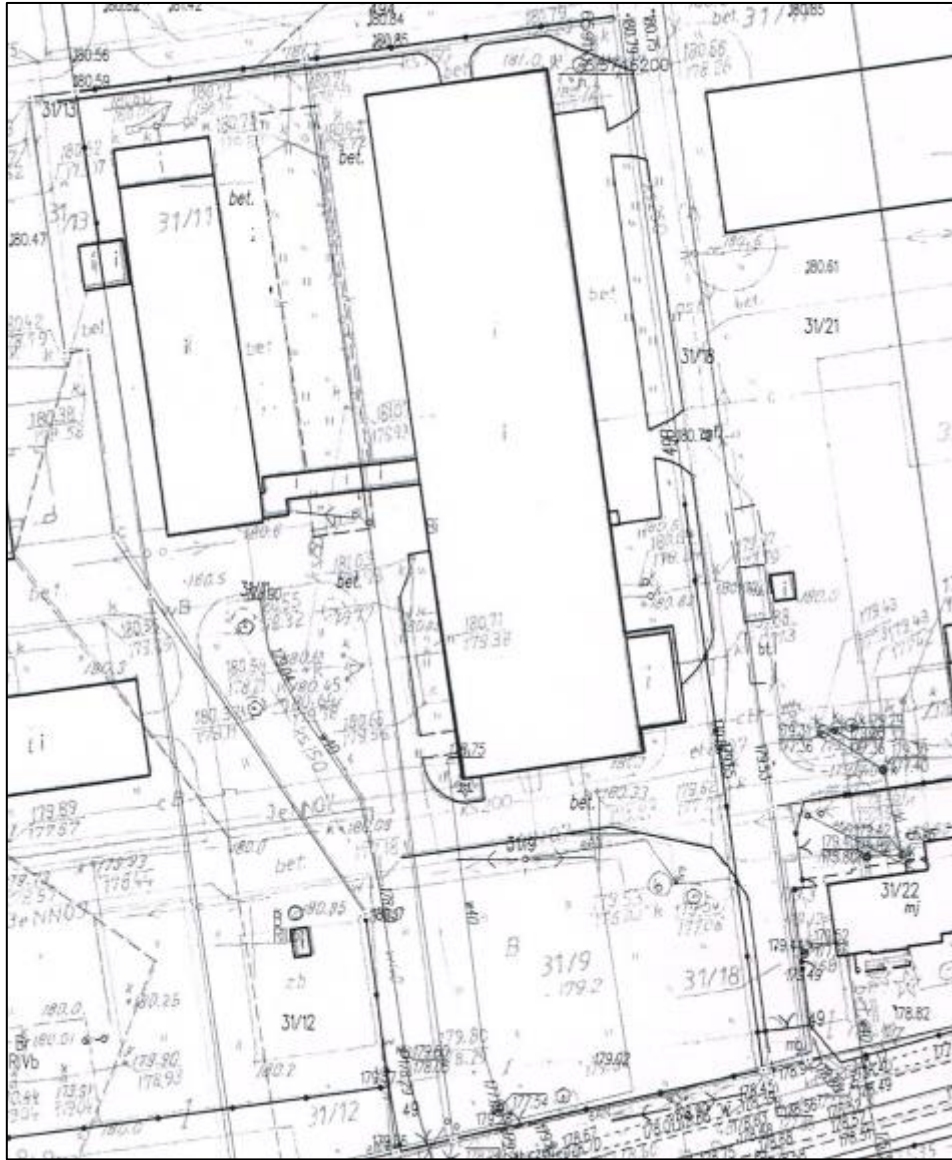
źródło: dokumentacja projektowo - budowlana nieruchomości

Uzbrojenie terenu:

Wyposażenie terenu huty „Anewal” w media infrastruktury technicznej:

- woda: z istniejącego przyłącza wodociągowego huty Feniks,
- ścieki: do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej huty Feniks,
- energia: z istniejącego przyłącza energetycznego (prefakturowana od sąsiada od strony zachodniej), w budynku nr 3 generator prądowy,
- gaz ziemny: z istniejącego przyłącza gazowego,
- wody opadowe i roztopowe: odprowadzone do istniejącego przyłącza kanalizacji deszczowej huty Feniks.

Mapa nr 7. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.



Opis zabudowań

Nie ma informacji o czasie budowy całego kompleksu budynków. Opis budynku sformułowano na podstawie dokonanych oględzin nieruchomości oraz udostępnionych Biegłej podczas oględzin informacji i dokumentacji. Zabudowania w trakcie realizacji o niezakończonym procesie inwestycyjnych polegającym na przebudowie, rozbudowie oraz zmianie funkcji użytkowania części pomieszczeń zgodnie z zamierzonym przedsięwzięciem inwestycyjnym – huta szkła.

Na podstawie decyzji nr 340/2020 (IMA.6740.210.2020) wydanej 12.08.2020 r. w Piotrkowie Trybunalskim przez Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego udzielono pozwolenia na budowę huty szkła. Realizację przewidziano na terenie nieruchomości położonych przy ul. Topolowej 1D w Piotrkowie Trybunalskim (działki nr ewid.: 277/43, 277/44, 277/82, 277/83, 277/84, 277/85 obręb 14). Pozwolenie na budowę objęło: przebudowę istniejącego budynku warsztatowo-magazynowo-socjalnego z budową wewnętrznej instalacji wentylacji mechanicznej; przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku hali magazynowej z przeznaczeniem na halę magazynowo-produkcyjną z budową wewnętrznej instalacji energii elektrycznej i gazu; budowę stanowiska kontenera na odpady komunalne; budowę 9 stanowisk postojowych (parkingu) dla samochodów osobowych; budowę estakady taśmociągu surowca wraz z instalacją elektryczną; częściową przebudowę istniejących utwardzeń oraz istniejącej drogi wewnętrznej; budowę instalacji odprowadzania spalin z projektowanej hali produkcyjnej tj. z projektowanego pieca hutniczego (szklarskiego) do istniejącego emitora (komina) z budową przynależnej płyty fundamentowej pod jej urządzenie; przebudowę i rozbudowę fragmentu istniejącej kanalizacji deszczowej pod montaż separatora o wydajności nominalnej 6 l/s; demontaż istniejącej studzienki będącej w kolizji z projektowaną instalacją odprowadzania spalin; użytkowanie istniejącego budynku magazynu (budowa wewnętrznej instalacji energii elektrycznej).

Na przedmiotową inwestycję wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: DOP 6220.4.8.2017.2018.KS z dnia 28.03.2018 r. Na przedmiotową inwestycję wydano decyzję o warunkach zabudowy znak: PPP.4140.97.2018 z dnia 27.09.2018 r. Cały teren inwestora jest zabudowany utwardzony, więc nie posiada powierzchni biologicznie czynnej. Cały teren inwestora posiada klasę gruntów Ba - tereny przemysłowe, więc nie zachodzi potrzeba dokonania wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Na podstawie decyzji nr 293/2020 (IMA.6740.247.2020) wydanej w dniu 14.07.2020 r. w Piotrkowie Trybunalskim przez Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego zmieniono warunki decyzji nr 552/2014 (dawny znak: IMA.6740.500.2014) z dnia 17.12.2014 r. Decyzja z 2014 r. dotyczyła budowy podstawowego magazynu wyrobów gotowych ze szkła (oznaczony numerem 2 na projekcie zagospodarowania terenu) o poniższych parametrach:

- powierzchnia zabudowy = 1039,44 m²,
- powierzchnia całkowita = 1039,44 m²,
- powierzchnia użytkowa = 1016,44 m²,
- kubatura = 13664,21 m³,

wraz z wykonaniem wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz budową instalacji odgromowej wykonaniem elementów zagospodarowania terenu (miejsca postojowe - szt. 2, śmietnik), przewidzianych do realizacji na terenie nieruchomości położonych przy ul. Topolowej w Piotrkowie Trybunalskim (działki nr ewid.: 277/82, 277/84, 277/44 obręb 14).

W związku z zaistniałymi zmianami decyzją nr 293/2020 (IMA.6740.247.2020) uchylono decyzję pozwolenia na budowę z 2014 r. (IMA.6740.500.2014) w zakresie dotyczącym projektu budowlanego zatwierdzonego tamtą decyzją. Zatwierdzono zamienny projekt budowlany obejmujący swym zakresem zmianę:

- charakterystycznych parametrów projektowanego budynku (kubatura),

Parametry techniczne projektowanego budynku produkcyjnego (pierwotnie magazynowego) po zmianie wyniosą:

- powierzchnia zabudowy = 1039,44 m²,
- powierzchnia całkowita = 1039,44 m²,
- powierzchnia użytkowa = 1530,02 m²,
- kubatura = 14846,75 m³,
- zamierzonego sposobu użytkowania projektowanego budynku (z funkcji magazynowej na produkcyjną),
- warunków ochrony pożarowej projektowanego budynku.

Na przedmiotową inwestycję objętą projektem zamiennym wydano decyzję o warunkach zabudowy w dniu 27.09.2018 r. (znak: PPP.4140.97.2018).

Decyzja nr 293/2020 (IMA.6740.247.2020) zakłada zmianę zamierzonego sposobu użytkowania z robotami budowlanymi (będącego w budowie) „podstawowego magazynu wyrobów gotowych ze szkła” na „halę produkcyjną”. Wchodzi w skład realizowanego przez hutę szkła „Anewal” zadania inwestycyjnego pod nazwą „Budowa huty szkła”, które jest odrębną procedurą administracyjną.

Zakres inwestycji ustanowionych decyzją nr 293/2020 (IMA.6740.247.2020) będzie realizowany na dz. nr ewid. 277/82, 277/84, 277/44. Projektowany budynek hali produkcyjnej będzie powiązany funkcjonalnie i technologicznie z pozostałymi budynkami i obiektami projektowanej huty szkła. Będzie stanowił razem z nimi jedną grupę kubaturowo-powierzchniową.

Tabela 8: Zestawienie powierzchni budynków – parter.

PARTER		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m2
1.01	Hala produkcyjna	981,11
1.02	Pom. szaf sterowniczych	41,71
1.03	Hala magazynowo-produkcyjna	953,13
1.04	Pom. Kontroli jakości	12,96
1.05	Hala magazynowa	93,62
1.06	Śluza	19,21
1.07	Korytarz	73,79
1.08	Komunikacja	40,26
1.09	WC damsko-męski	8,49
1.10	Pom. warsztatowe	325,65
1.11	Magazyn części zamiennych	84,87
1.12	Pom. techniczne	63,87
1.13	Pom. techniczne	9,09
1.14	Narzędziownia	106,79
1.15	Magazyn narzędzi	9,74
1.16	Przedsionek	5,17
1.17	Klatka schodowa	12,38
1.18	Klatka schodowa	5,53
	suma	2847,37

Tabela 9: Zestawienie powierzchni budynków – I piętro.

1 PIĘTRO		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²
2.01.	Korytarz	26,2
2.02.	Szatnia męska odzieży własnej pracowników	17,98
2.03.	Szatnia męska odzieży roboczej i ochronnej pracowników	8,92
2.04.	Zespół sanitarny męski	26,08
2.05.	Pom. porządkowe	1,13
2.06.	Zespół sanitarny damski	22,24
2.07.	Szatnia damska odzieży roboczej i ochronnej pracowników	8,07
2.08.	Szatnia damska odzieży własnej pracowników	15,02
2.09.	Pom. biurowa	13,12
2.10.	Pom. biurowa	15,31
2.11.	Pom. biurowa	17,49
2.12.	Pom. biurowa	32,45
2.13.	Pom. gospodarcze	66,02
2.14.	Jadalnia typ 1	22,88
2.15.	Magazyn form	324,54
2.16.	Przedsiónek	5,47
2.17.	Klatka schodowa	18,22
2.18.	Klatka schodowa	21,29
2.19.	Szyb technologiczny	32,16
2.20.	Pom. techniczne (w granicach własności inwestora)	290,38
2.21.	Sterownia rozdzielni	37,13
2.22.	Komora transformatora	12,04
2.23.	Rozdzielnia	14,19
2.24.	Klatka schodowa (w granicach własności inwestora)	5,53
	suma	1053,86

Standard wykończenia budynku

Budynek nr 1 - Standard wykończenia budynku typowy dla tego typu obiektów, w części magazynowej posadzki betonowe. W budynku jest sprawna, ale nieużywana winda towarowa, która nie dojeżdża na poddasze. Instalacja ciepłownicza jest rozprowadzona, ale nie ma jego źródła. W pomieszczeniach biurowych płytki, a ściany pomalowano farbą. W pomieszczeniach socjalnych płytki, w sanitariatach terakota i elementy glazury na ścianie. Są podwieszane sufity. Stolarka drzwiowa typowa. Drzwi oddzielające część biurowo-socjalną od magazynowej i produkcyjnej są stalowe. Stolarka okienna PCV w części biurowo-socjalnej budynku, w pomieszczeniach magazynowych w większości stara drewniana. Dach pokryty jest papą.

Budynek nr 2 - Standard wykończenia budynku typowy dla tego typu obiektów w części produkcyjno-magazynowej posadzki betonowe, w niektórych miejscach pokryte lastryko. Hala pokryta blachą. Stolarka okienna PCV. Drzwi prowadzące do budynku nr 1 stalowe. W dachu kłapki wywietrznikowe. Budynek należy sklasyfikować do rodzaju „hal wysokich”.

Budynek nr 3 - Standard wykończenia budynku typowy dla tego typu obiektów, podłoga wyłożona kostką. Po zachodniej stronie klatka schodowa ze schodami wylanymi z betonu, która prowadzi do położonego wyżej (częściowo tylko w granicach przedmiotowej nieruchomości) zaniedbanego pomieszczenia. W owym

pomieszczeniu okna i dach pokryte blachą. Na parterze okna PCV, ściany pokryte blachą. Na połączeniu budynku 2 i 3 poszycie dachowe częściowo nieszczelne.

Budynek nr 4 - Standard wykończenia budynku typowy dla tego typu obiektów, podłoga wyłożona kostką. Ściany pokryte blachą, stolarka okienna PCV. Stanowi przestrzeń zintegrowaną z parterem budynku nr 3.

Budynek nr 5 – Wiata ulokowana na podwyższeniu, zadaszona dachem pokrytym blachą.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH

<p>Ogólna charakterystyka rynku komercyjnego/inwestycyjnego w Łodzi</p>	<p>Zachodzące zmiany stworzą nowe szanse. Część z kilkuset zachodnich firm, które wycofały się z Rosji czy Białorusi prawdopodobnie ulokuje swoją działalność w Polsce. Mówimy przede wszystkim o produkcji, co przyniesie także zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe, biurowe oraz mieszkania. Już teraz napływają do nas przedsiębiorcy z Ukrainy, którzy chcą uchronić swoje firmy. W pozytywny sposób odczuwają to powyższe segmenty naszego rynku nieruchomości. Podobnie było już, kiedy krótkoterminowo pandemia wstrząsnęła rynkiem. W dalszej perspektywie mogliśmy obserwować błyskawiczny rozwój logistyki, parków handlowych i centrów zakupów codziennych oraz sektora mieszkań na wynajem. Największe miasta regionalne, które należą do grupy głównych ośrodków biznesowych w naszym kraju przedstawiają obecnie większą wartość dla inwestorów. W regionach realizowanych jest obecnie zdecydowanie więcej inwestycji niż w Warszawie. I to właśnie ośrodki regionalne wybierane są teraz bardzo chętnie przez firmy przenoszące się do nas z Ukrainy, wśród których dużą grupę stanowi sektor IT.</p> <p>Beneficjentem zmian rynkowych jest m.in. Łódź, która stała się w ostatnim czasie jedną z najlepszych lokalizacji inwestycyjnych dla firm optymalizujących łańcuchy dostaw, szczególnie w przypadku firm IT. Oddalona od Warszawy o 130 km aglomeracja łódzka zachęca inwestorów swoim centralnym położeniem, atrakcyjną strefą ekonomiczną i rozwijającą się infrastrukturą. Łódź, która jest trzecim co do liczby mieszkańców ośrodkiem miejskim w kraju jest też konkurencyjnym rynkiem pod względem kosztów prowadzenia biznesu w porównaniu do innych miast. W mieście inwestują głównie firmy działające w sektorze produkcyjnym i logistycznym. Już od dwóch dekad rozwijają się centra nowoczesnych usług dla biznesu. A ponadto, Łódź oferuje doskonale możliwości firmom z branży nowych technologii, w tym firmom gamingowym, fintech, a także e-commerce i digital agencies, co znalazło odzwierciedlenie w liczbie nowych inwestycji z tego sektora, jakie mogliśmy obserwować w ostatnim czasie. A wśród firm przenoszących się z Ukrainy to właśnie sektor IT jest jedną z dominujących branż. Czy region zyska dzięki temu nowych inwestorów? To okaże się w najbliższych tygodniach, potencjał jest jednak duży. Województwo łódzkie, podobnie jak Pomorze należy do jednych z najdynamiczniej rozwijających się regionów w kraju.</p> <p>Dzięki trzeciemu co do wielkości lotnisku cargo w Polsce oraz bezpośredniemu, kolejowemu połączeniu towarowemu z Chinami w relacji Łódź – Chengdu, które pozwala na transport towarów w dwa tygodnie, Łódź jest jedną z najlepszych lokalizacji logistycznych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Zaletą miasta jest położenie przy skrzyżowaniu dwóch najważniejszych autostrad w Polsce, krajowej A1 i A2 łączącej Polskę w ramach drogi europejskiej E-30 m.in. z Rosją, Niemcami i Holandią. Komunikację ułatwiają też transeuropejskie</p>
---	---

korytarze transportowe północ-południe: Skandynawia-Adriatyk i wschód-zachód: Moskwa – Berlin.

Łódź plasuje się w czołówce polskich rynków magazynowych. Oferuje zaplecze liczące ponad 3,3 mln mkw. powierzchni, głównie we wschodniej części miasta oraz w okolicach Strykowa, przy skrzyżowaniu autostrad. Aglomeracja łódzka stanowi część regionu Polski Centralnej, który jest trzecim, po Warszawie i Górnym Śląsku, największym rynkiem magazynowym w kraju. Na terenach wokół Łodzi powstają kolejne magazyny, a bezpośrednie połączenie kolejowe z Chinami napędza rozwój e-commerce. Wpływ agresji Rosji na Ukrainę na rynek magazynowy w Polsce jest trudny do oszacowania. Zauważalny jest zwiększony popyt na powierzchnie magazynowe, ale także widzimy zakłócone łańcuchy dostaw materiałów budowlanych, szczególnie stali, co najprawdopodobniej wydłuży procesy budowlane.

Region Polski Centralnej obejmuje między innymi miasto Łódź wraz z lokalizacjami okalającymi, tj. Konstantynowem Łódzkim, Pabianicami, gminą Nowosolna, Strykowem oraz Piotrkowem Trybunalskim. Jest niezwykle dynamicznie rozwijającym się regionem. Tylko w okresie ostatnich 5 lat jego zasoby, zwiększyły się o ponad 2 miliony mkw., w tym około 730 tys. mkw. samej Łodzi i okolicach, co oznacza trzykrotny wzrost wielkości tego rynku.

Niewątpliwym atutem regionu Polski Centralnej jest jego centralne położenie geograficzne oraz bardzo dobra infrastruktura drogowa. Mamy tutaj dostęp do dwóch autostrad - A1 oraz A2 - a także do drogi ekspresowej S8, łączącej aglomeracje: wrocławską, łódzką, warszawską i białostocką.

Główne ośrodki i dzielnice przemysłowo-magazynowe w Łodzi i okolicach skierowane są głównie w pobliskiej odległości do tras szybkiego ruchu, okalających Łódź. Przez wiele lat największym skupiskiem magazynów był Stryków, głównie ze względu na krzyżujące się tu autostrady A1 i A2 ale również region łódzkiego Widzewa. W przypadku tej dzielnicy potencjał do budowy nowych magazynowych gwarantowała nie tylko bliskość i dojazd do węzła A1, lecz również duża liczba wolnych terenów inwestycyjnych oraz otwartość miasta na współpracę z deweloperami, poprzez planistykę ukierunkowaną na przemysł oraz odpowiednią komunikację miejską.

Potencjał rozwoju regionu Polski Centralnej wzrasta wraz z budową drogi ekspresowej S14, czyli tzw. zachodniej obwodnicy Łodzi, oraz obwodnicy Pabianic. W przyszłości trasa połączy autostradę A2 (węzeł Emilianów) z drogą ekspresową S8 (węzeł Róża), biegnąc na południe po zachodniej stronie Łodzi, Zgierza i Pabianic. Łączna długość tej trasy to ok. 41 km. W całości przebiegać będzie w województwie łódzkim, na obszarze gmin Zgierz, Aleksandrów, Konstantynów i Pabianice oraz trzech dzielnic Łodzi (Górnej, Polesia i Bałut).

	<p>Nowy fragment drogi ekspresowej S14, którego zakończenie budowy planowane jest na 2023 rok, domknie tzw. ring dróg szybkiego ruchu wokół Łodzi.</p>
<p>Co wpływa na stawki czynszu najmu powierzchni magazynowej</p>	<p>Oczywiście stawki czynszu za wynajem powierzchni magazynowych zależą od standardu powierzchni magazynowych, standardu powierzchni biurowej przy magazynach, całej infrastruktury wokół magazynów jak parkingi, place manewrowe, ilość luków za i wyładunkowych. Bardzo ważnym jest też położenie magazynu (odległość od głównych dróg komunikacyjnych lub położenie ich bezpośrednio przy nich). Takie położenie magazynu pozwala na windowanie czynszu, niejednokrotnie niezależnie od tego czy jego lokalizacja znajduje się 5 – 10 – 15 km od centrum. Nawet magazyny o gorszym standardzie z tego właśnie powodu znajdują szybko swoich użytkowników. Poza stawką czynszu za wynajem powierzchni magazynowej należy pamiętać o kosztach eksploatacyjnych. Tu sposób naliczania jest bardzo zróżnicowany. Obiekty różnią się między sobą technologią wykonania, są wyposażone w mniej lub więcej energochłonne urządzenia. Są wreszcie różnie zarządzane. Typowymi opłatami eksploatacyjnymi są opłaty za zużycie energii elektrycznej, opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków, ochronę, wywóz śmieci, sprzątanie części wspólnych, konserwacja części wspólnych wewnątrz i na zewnątrz magazynu. Szczególnie jak wspominałem wcześniej wydatki za ogrzewanie magazynu mogą być znaczącą pozycją w budżecie najemcy za wynajmowany magazyn. Tu ważny jest stan techniczny obiektu czy obecność kurtyn powietrznych w lukach magazynowych. Podobnie jak przy biurach istnieje podział powierzchni magazynowej. Magazyny dzielimy więc na dwie klasy, klasę A i klasę B. Tu ceny najmu powierzchni produkcyjnych są nieco wyższe do wynajmu powierzchni magazynowej klasy B. Wynikiem tego jest fakt, iż przez lata po przemianach ustrojowych nasz przemysł ograniczał się do montażu, pakowania, konfekcjonowania elementów czy zespołów produkowanych poza granicami Polski. Ostatnie spostrzeżenia stawiają, że wzrasta zapotrzebowanie na hale produkcyjne czy przemysłowe wyposażone w ogrzewanie, dobre oświetlenie, suwnice i windy, sieci gazów technicznych i sprężonego powietrza, wentylację i nowoczesne zaplecze socjalne dla pracowników produkcyjnych. Takich hal produkcyjnych praktycznie nie ma na naszym terenie. Gdyby były to ich stawki czynszu najmu za 1 m² byłyby wyższe od stawek za wynajem powierzchni magazynowej.</p>
<p>Ogólna charakterystyka rynku magazynowego na tle całego kraju</p>	<p>Dynamiczny przyrost zasobów magazynowych, rosnące zapotrzebowanie na fali rozwoju rynku e-commerce - tak wyglądał rynek nieruchomości logistycznych w 2021 r. Wygląda na to, że w 2022 r. rynek nie zamierza zwalniać.</p> <p>Analicyści z firmy doradczej Colliers podsumowali polski rynek magazynowy w roku 2021. O ile sektor TSL stosunkowo dobrze znosi okres pandemii na tle innych gałęzi gospodarki, to nawet na tle branży transportowo-logistycznej rynek magazynowy wyróżniał się dynamiką wzrostów.</p> <p>Był to bowiem rok rekordów. Ilość powierzchni w budowie przekroczyła 3,6 mln mkw, co stanowi najlepszy wynik w historii polskiego rynku. W III kw. nowa podaż przekroczyła poziom 1 mln mkw. Tym samym całkowite zasoby rynku osiągnęły poziom 23 mln mkw.</p>

Mimo wysokiego wolumenu nowej powierzchni wchodzącej na rynek, dostępne zasoby cieszyły się dużym zainteresowaniem najemców, w związku z czym stopa pustostanów nie przekroczyła niskiego poziomu 5 proc.

Zauważalnym trendem był także rozwój tzw. rynków wschodzących (a więc spoza tzw. wielkiej piątki). W 2021 roku dwa z tych rynków (Trójmiasto i Zachód) przekroczyły barierę 1 mln mkw całkowitych zasobów magazynowych. Do tej granicy zbliża się także region Szczecina, gdzie podaż powierzchni przemysłowo-logistycznej wynosi 900 tys. mkw, a kolejne 200 tys. jest w budowie.

Motorem napędzającym rozwój rynku magazynowego jest rosnący dynamicznie w czasie pandemii handel internetowy. Według danych Colliers, najemcy z sektora e-commerce odpowiadali za 20 proc. całego popytu na rynku. Wśród największych inwestycji firm z sektora znajdują się pierwsze centrum logistyczne AliExpress w naszym kraju (koło Łodzi), a także świebodzińskie centrum dystrybucyjne Amazona.

Rozwój sektora e-commerce pobudza też rynek usług kurierskich i ekspresowych. Firmy kurierskie zainteresowane są szczególnie obiektami typu last mile logistics, zlokalizowanymi blisko dużych aglomeracji miejskich. Deweloperzy szybko zareagowali i coraz więcej tego typu obiektów wchodzi na rynek.

Eksperci szacują, iż już po sześciu miesiącach 2022 r. przekroczona zostanie granica 25 mln mkw całkowitych zasobów magazynowych.

Dalszy dynamiczny rozwój czeka sektor e-commerce. To oznacza zwiększone zapotrzebowanie na usługi kurierskie, co przełoży się na wyrastanie kolejnych automatów paczkowych należących do różnych operatorów logistycznych (już nie tylko InPost). Colliers przewiduje także wzrost popularności zw. dark store'ów – czyli centrów dystrybucji i przygotowania zamówień dla e-commerce.

Rynek logistyczno-magazynowy może być głównym beneficjentem tzw. nearshoringu, a więc przenoszenia produkcji z odległych regionów (głównie z Chin i Azji Południowo-Wschodniej) do kraju macierzystego lub blisko regionu sprzedaży. W trakcie pandemii COVID-19 zakłócenia łańcuchów dostaw doprowadziły do licznych opóźnień w dostawach, co skłania wielu producentów do rozważania ściągnięcia produkcji bliżej rynków zachodnich. Polska uważana powszechnie jest za kraj, który w Europie mógłby być głównym beneficjentem tego trendu.

W 2022 r. będzie się pojawiało coraz więcej magazynów wybudowanych w nowym standardzie wysokościowym wynoszącym 12 m – twierdzi Colliers. Deweloperzy przywiązują również coraz większą wagę do ekologicznych rozwiązań w swoich budynkach. Chociaż nie ma jeszcze w naszym kraju żadnego magazynu z najwyższym poziomem (Outstanding) certyfikatu BREEAM, mamy już jednak budynki z oceną Excellent.

Firma przewiduje także, iż na polski rynek powinni wchodzić kolejni gracze – zarówno deweloperzy, jak i inwestorzy. Boom na rynku magazynowym sprawia, iż coraz więcej podmiotów finansowych skupiających się wcześniej na innych

	segmentach rynku nieruchomości komercyjnych zainteresowana będzie powierzchnią magazynowo przemysłową. Colliers podkreśla, że już w 2021 r. rynek magazynowy cieszył się największym powodzeniem wśród inwestujących w nieruchomości komercyjne.
Ogólna charakterystyka łódzkiego rynku magazynowego	<p>Województwo łódzkie zajmuje trzecie miejsce w kraju pod względem liczby powierzchni magazynowej. Wyprzedzają je województwa mazowieckie i śląskie. Magazyny w województwie łódzkim zajmują już ponad 3,2 mln mkw. Największe nagromadzenie tych nieruchomości w naszym regionie występuje w okolicach Strykowa (przy skrzyżowaniu autostrad A1 z A2), Piotrkowa Trybunalskiego oraz w przemysłowych dzielnicach Łodzi.</p> <p>Wśród wynajmujących powierzchnie tego typu przeważają firmy handlowe (zarówno handel internetowy jak i tradycyjny), a także przemysłowe, przy czym największy udział w branżach przemysłowych ma przemysł lekki. W ramach Central European Logistics Hub wybudowanych zostało już blisko 550 tys. mkw., a w budowie pozostaje ok. 40 tys. mkw. Siedziby w tym centrum logistycznym mają tu m.in. BSH Sprzęt Gospodarstwa Domowego, Media Expert czy SMYK.</p>
Rodzaje czynszów	<p>W przypadku niniejszego opracowania na podstawie analizy rynku ustalono, iż w przypadku powierzchni usługowo-magazynowej porównywalnej do przedmiotowej w umowach najmu mamy do czynienia z czynszami brutto (Gross Lease). Zakładają one pokrywanie wszystkich opłat eksploatacyjnych przez wynajmującego. Najemca ponosi koszty mediów. Stosując taki model umowy, wynajmujący pobiera od najemców tylko czynsz bazowy i to z niego musi pokryć wszystkie koszty i wydatki związanych z utrzymaniem budynku.</p> <p>W przypadku nowoczesnej powierzchni produkcyjnej (parki logistyczne) mamy do czynienia z czynszami Triple Net Lease (NNN) i Double Net Lease (NN). Umowy te charakteryzują się tym, że najemcy oprócz czynszu bazowego, pokrywają też opłaty eksploatacyjne. W skład opłat eksploatacyjnych wchodzi określone należności, koszty oraz podatki naliczane w związku z utrzymaniem całego budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu (np. sprzątanie powierzchni wspólnych, odśnieżanie, wywóz śmieci, konserwacja wind, wynagrodzenie zarządcy nieruchomości, koszty podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste i ubezpieczenia nieruchomości).</p>

6.1 Informacje ogólne	
Ogólna charakterystyka rynku magazynowego według Marketbeat II kwartał 2021	<p>Podczas gdy wiele branż w ostatnich kilkunastu miesiącach przeżywało ogromne trudności w związku z pandemią, rynek magazynowy odnotował silne wzrosty. To głównie zasługa długofalowego rozwoju napędzanego w dużej mierze wysoką dynamiką rozwoju sektora e-commerce, który w warunkach ograniczeń handlu stacjonarnego dodatkowo zyskał na znaczeniu. Kondycja rynku jest stabilna, a w strukturze popytu największy udział posiada branża logistyczna/KEP oraz Retail napędzane przez stale rosnącą konsumpcję. Rynek e-commerce w 2020 zanotował wzrost o około 30%, a prognozy utrzymują dynamiczny wzrost w kolejnych latach dzięki trwałej zmianie zachowań konsumenckich – zgodnie z badaniami PWC 85 % polskich</p>

konsumentów deklaruje utrzymanie częstotliwość zakupów online po pandemii Covid-19. Dodatkowo do 2025 roku udział handlu internetowego powinien stanowić ponad 30% całej sprzedaży konsumenckiej. Zwiększony popyt na rynku krajowym obserwujemy również od partnerów spoza Polski, którzy relokują centra dystrybucji do naszego regionu - strategiczna lokalizacja Polski na przecięciu głównych szlaków handlowych, a także dalsze inwestycje w infrastrukturę transportową w powiązaniu z rozwojem logistyki miejskiej i cross-border, pozwalają z optymizmem patrzeć na kondycję rynku w kolejnych latach, a rynek magazynowo – logistyczny w Polsce pozostaje ze znaczną przestrzenią do dalszego zrównoważonego rozwoju - komentuje Michał Brzeziński, Associate, eCommerce w Cushman & Wakefield.

Tak wysoki wynik oznacza skokowy wzrost popytu o ponad 50% w ujęciu rocznym. Podobną dynamikę wzrostu odnotowano po stronie popytu netto – w ramach nowych umów i ekspansji wynajętych zostało około 2,5 mln mkw. powierzchni magazynowej. Duży udział miały umowy typu pre-let, w tym kilkanaście największych transakcji w zakresie 40 000 – 109 000 mkw. zawartych m.in. przez firmę DHL Supply Chain w Żernikach koło Poznania (109 000 mkw., pod obsługę Zalando), firmę e-commerce w ramach projektu Panattoni BTS Gorzyczki (82 000 mkw., Górny Śląsk) czy ID Logistics, która na potrzeby branży e-commerce otworzy trzy nowe centra logistyki o łącznej powierzchni ok. 200 000 mkw., zlokalizowane w rejonie Wrocławia, Zgorzelca i Gorzowa Wielkopolskiego.

W drugim kwartale 2021 roku ukończonych zostało 411 000 mkw. w ramach 26 projektów, a całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 21,9 mln mkw. Stan na koniec czerwca br. pokazuje, że na koniec czerwca br. na rynku magazynowym dostępne do wynajęcia było ok. 1,27 mln mkw. Liczba ta stanowiła 5,8% całkowitej podaży. Wskaźnik pustostanów uległ obniżeniu o 0,7 pp. w ujęciu kwartalnym i 1,2 pp. w ujęciu rocznym. Wzrost aktywności deweloperskiej odzwierciedla rozpoczęcie realizacji aż 1,4 mln mkw. powierzchni magazynowej w ramach nowych projektów inwestycyjnych. Według stanu na koniec czerwca br. w budowie znajdowało się rekordowe 3,35 mln mkw., z czego 63% zostało zabezpieczone umowami typu pre-let. Wolumen inwestycji realizowanych spekulacyjnie wyniósł 1,24 miliona mkw., co oznacza poziom zbliżony do odnotowanego w okresie poprzedzającym pandemię i świadczy o potrzebie dostosowania skali podaży względem silnych trendów popytowych.

Do najbardziej aktywnych firm deweloperskich zaliczają się: Panattoni (51% wolumenu inwestycji), Hillwood (12%), 7R SA (10%) a także P3 Logistic Parks (4%), GLP (4%) i SEGRO (3%). Biorąc pod uwagę wysoki popyt, aktywność deweloperska powinna utrzymać się na wysokim poziomie w drugiej połowie roku, jednakże istnieją pewne czynniki ryzyka w postaci ograniczonej dostępności materiałów budowlanych oraz siły roboczej czy też wystąpienia kolejnych fal pandemii, które mogą opóźnić realizację planowanych projektów inwestycyjnych.

W ubiegłym kwartale nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian w poziomie czynszów na większości rynków regionalnych w Polsce. Obecnie dla

	<p>obiektów typu BIG-BOX stawki bazowe czynszów zawierają się w zakresie 2,80-3,80 EUR/mkw./miesiąc oraz 4,00-5,25 EUR/mkw./miesiąc w przypadku mniejszych modułów magazynowych typu SBU. Czynsze efektywne nadal wahają się w zakresie od 2,00 do 3,10 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji. Zachęty finansowe oferowane przez deweloperów sięgają zazwyczaj 10-30% czynszu bazowego w zależności od warunków najmu.</p>
<p>Ogólna charakterystyka rynku powierzchni magazynowych w Łodzi</p>	<p>Rynek magazynowy wykazał się odpornością na destabilizację gospodarczą i rynkową spowodowaną pandemią COVID-19. W dużej mierze to zasługa sektora e-commerce, którego rozwój znacząco przyspieszył w ciągu ostatnich miesięcy. Klienci, którzy dotąd nie korzystali z internetowego kanału sprzedażowego, chcą jak najszybciej nadrobić braki. Podobnie firmy, które do tej pory opierały się głównie na handlu tradycyjnym. Wiele dużych transakcji zamknie się jeszcze tym roku, dlatego rekord w popycie wydaje się realny.</p> <p>Rynek powierzchni magazynowych nadal będzie cieszył się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów, a transakcje typu sale & leaseback, dające możliwość utrzymania płynności finansowej, będą zyskiwać na popularności. Będziemy obserwować zdecydowany wzrost popularności małych magazynów miejskich (SBU), które już znajdują się w portfelach największych deweloperów działających na rynku.</p> <p>Potencjał rozwoju regionu Polski Centralnej wzrasta wraz z budową drogi ekspresowej S14, czyli tzw. zachodniej obwodnicy Łodzi, oraz obwodnicy Pabianic. W przyszłości trasa połączy autostradę A2 (węzeł Emilianów) z drogą ekspresową S8 (węzeł Róża), biegnąc na południe po zachodniej stronie Łodzi, Zgierza i Pabianic. Łączna długość tej trasy to ok. 41 km. W całości przebiegać będzie w województwie łódzkim, na obszarze gmin Zgierz, Aleksandrów, Konstantynów i Pabianice oraz trzech dzielnic Łodzi (Górnej, Polesia i Bałut). Nowy fragment drogi ekspresowej S14, którego zakończenie budowy planowane jest na 2023 rok, domknie tzw. ring dróg szybkiego ruchu wokół Łodzi. W związku z inwestycjami drogowymi, rośnie zainteresowanie inwestorów zakupem i realizacją projektów magazynowych w tej okolicy. To właśnie w rejonie Ksawerowa czy w pobliżu Konstantynowa Łódzkiego przygotowane zostały tereny inwestycyjne o łącznej wielkości ok. 400 ha. Widzimy również dużą aktywność deweloperów, powstają nowe projekty magazynowe np. Panattoni Park Łódź West w miejscowości Niesięcin czy 7R Park Łódź West II zlokalizowany przy ulicy Maratońskiej w Łodzi. Zachodnio-południowa strona aglomeracji łódzkiej staje się zatem świetną alternatywą, odciążającą tym samym mocno eksploatowany obecnie Widzew.</p> <p>W perspektywie 3 lat przewiduje się, że aktywność budowlana oraz popyt utrzymają się na stabilnym poziomie. W krótkiej perspektywie raczej nie powinny ulec zmianie stopy kapitalizacji, które powinny utrzymać się w okolicach 6%. Kompresja na stopach może pojawić się pod koniec 2021 roku. Spodziewany jest stopniowy spadek wskaźnika pustostanów oraz presji na wzrost czynszów. Ryzyko inwestycji spekulacyjnych jest niewielkie, ponieważ skłonność do spekulacji oraz podejmowania ryzyka jest teraz dużo mniejsza.</p>

Poziom pustostanów	W wyniku wysokiego popytu średnia stopa pustostanów spadła z 6,5 % odnotowanych pod koniec zeszłego roku do 4,7% na koniec roku 2021.
Stawki czynszu najmu rynek ogólnokrajowy	Ostatnie tygodnie to czas zmian i wzrostu stawek czynszu. Czynsze bazowe w Strykowie kształtują się na poziomie 3,00 - 3,40 euro/mkw./miesięcznie. Zdecydowanie drożej jest w Łodzi, gdzie za wynajem hali trzeba zapłacić 3,50 - 4,00 euro/mkw., a za powierzchnie Small Business Units nawet powyżej 4 euro/mkw. Trochę taniej magazyn można wynająć jeszcze w zachodniej części miasta, gdzie stawki zaczynają się od 3,50 euro/mkw. Jednak zdecydowanie najtańszą lokalizacją w regionie zawsze był i jest Piotrków Trybunalski, gdzie czynsze bazowe wahają się w przedziale 2,70 - 3,10 euro/mkw.
Stopy kapitalizacji	<p>Jak podaje Savills w raporcie Market in Minutes, sektor logistyczny po trzech pierwszych kwartałach stanowi blisko połowę całkowitego wolumenu transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych (1,7 mld euro). Sam trzeci kwartał był dla magazynów najlepszy pod względem całkowitej wartości transakcji (808 mln euro) od pierwszego kwartału 2020 r., czyli okresu sprzed pandemii Covid-19.</p> <p>Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych spadły z 6% do 4,5%. Analitycy Savills prognozują, że w przyszłości, spowolnienie tempa kompresji stóp kapitalizacji, w połączeniu ze wzrostem cen gruntów i kosztów budowy, może dać podstawy do regularnego wzrostu czynszów rok do roku na kilka kolejnych lat.</p>

6.2 Informacje szczegółowe

Charakterystyka lokalnego rynku	<p>Piotrków Trybunalski jest drugim najważniejszym ośrodkiem prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze województwa łódzkiego (za Łodzią). Na koniec 2020 r. na jego terenie zarejestrowanych było 7 714 podmiotów gospodarczych, a w latach 2016-2020 można było zaobserwować znaczny wzrost ich liczby (o 208 podmiotów, tj. 2,8%). Na terenie Miasta silnie rozwijają się branże przemysłu związane z usługami logistycznymi i dystrybucyjnymi, przemysłem maszynowym, mechanicznym, precyzyjnym oraz papierniczym. Istotną rolę pełni także branża spożywcza oraz sektor usług. W Mieście i jego najbliższej okolicy działają duże centra logistyczne kilku światowych koncernów.</p> <p>Na terenie Piotrkowa Trybunalskiego, w różnych jego częściach, wyznaczono obszary inwestycyjne w postaci Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej. Miasto promuje swoją ofertę inwestycyjną także poprzez współpracę z różnymi instytucjami gospodarczymi, takimi jak: Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, Łódzka Agencja Rozwoju Regionalnego, Centrum Obsługi Inwestora i Eksportera w Łodzi, Polska Agencja Inwestycji i Handlu oraz Lokalnym Punktem Informacyjnym Funduszy Europejskich w Bełchatowie. Dla przedsiębiorców pragnących zainwestować na obszarze Piotrkowa stworzony został system ulg inwestycyjnych w postaci zwolnień w podatku od nieruchomości.</p>
---------------------------------	--

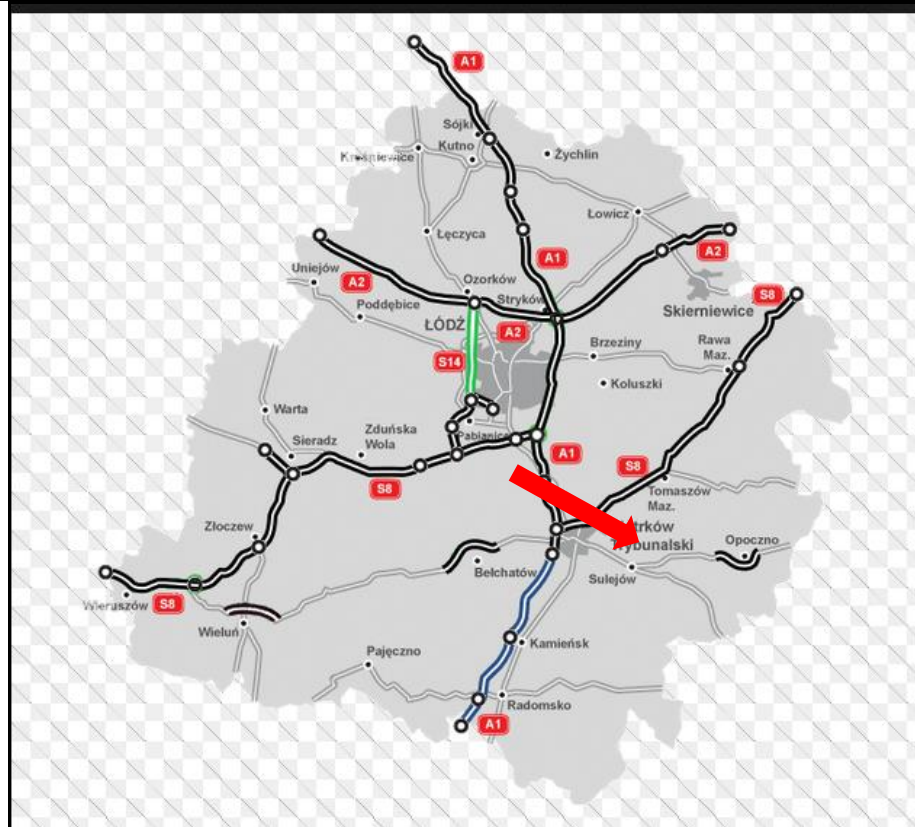
Na obszarze Piotrkowa Trybunalskiego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie krzyżują się najważniejsze szlaki komunikacyjne w Polsce. Wzdłuż jego zachodniej granicy przebiega autostrada A1, natomiast wzdłuż północnej granicy droga ekspresowa S8. Na terenie Piotrkowa krzyżują się drogi krajowe nr 12, 74, 91 oraz wojewódzkie 473 i 716.

W latach 2016-2020 w Piotrkowie Trybunalskim można było zauważyć znaczną poprawę w zakresie sytuacji na lokalnym rynku pracy. Stopa bezrobocia rejestrowanego spadła w tym okresie do poziomu 5,9%, co było wartością niższą niż średnia wyznaczona dla całego województwa łódzkiego oraz kraju (6,2% w obu przypadkach). Jednocześnie w 2020 r. można było zauważyć wzrost liczby bezrobotnych w stosunku do 2019 r. spowodowany przede wszystkim wystąpieniem epidemii Covid-19 oraz wprowadzonymi ograniczeniami w zakresie swobody prowadzenia działalności gospodarczej. Wraz ze stopniowym wygaszaniem epidemii należy jednak oczekiwać powrotu na stabilną ścieżkę poprawy sytuacji na lokalnym rynku pracy.

Problem bezrobocia na terenie Piotrkowa Trybunalskiego w nieznacznie wyższym stopniu dotyka kobiet, niż mężczyzn (51,9% do 48,1% w 2020 r.). Jednocześnie największe trudności ze znalezieniem stałego miejsca zatrudnienia posiadają osoby o najniższym wykształceniu. W 2020 r. ponad 70% osób bezrobotnych stanowiły osoby posiadające wykształcenie podstawowe, zasadnicze zawodowe/branżowe, średnie zawodowe i policealne. Cechą charakterystyczną lokalnego rynku pracy w przeszłości był stosunkowo niski poziom przeciętnego wynagrodzenia brutto (4 422,85 zł, 80,1% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w relacji do średniej krajowej w 2020 r.).

Piotrków Trybunalski jest drugim co do wielkości miastem województwa łódzkiego (za Łodzią), biorąc pod uwagę liczbę zamieszkujących go osób. Na koniec 2020 r. było to 72 250 osób, co stanowiło 3,0% wszystkich mieszkańców tego województwa. Jednocześnie jednak Miasto zmaga się z niekorzystnymi tendencjami demograficznymi, przejawiającymi się w spadku ogólnej liczby mieszkańców. Spadek ten spowodowany jest zarówno przez ujemny przyrost naturalny, jak i ujemne saldo migracji. W strukturze płci mieszkańców Piotrkowa przeważają kobiety (53,3%). Znaczące zmiany zachodzą także w strukturze wiekowej mieszkańców Miasta – rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym, spada natomiast liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym.

Orientacyjne położenie nieruchomości na terenie woj. łódzkiego







Ogólna charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Dla potrzeb wyceny obserwacją objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o wiodącej funkcji magazynowej położonych na terenie powiatu piotrkowskiego oraz powiatów sąsiednich takich jak radomszczański, bełchatowski czy też dalej idąc powiaty bezpośrednio sąsiadujące z Łodzią. Analiza uwzględnia informacje o stawkach czynszu najmu za powierzchnie o porównywalnej funkcji. Dla analizowanego rynku magazynowego wiodące znaczenie ma lokalizacja rozumiana poprzez dogodne połączenia komunikacyjne bliskość głównych ciągów komunikacyjnych tras szybkiego ruchu w tym przypadku obwodnic miasta. Zaobserwowano, iż największy obrót najmem tego typu powierzchni jest na terenach stref przemysłowych parków logistycznych zlokalizowanych zarówno pod Łodzią takich jak Stryków czy też nieco dalej Piotrków Trybunalski, Wolbórz.

Tabela nr 10 Zestawienie stawek czynszu – powierzchnia magazynowa z aktualnych ofert z obrębu miasta Piotrków Trybunalski

Adres	Ulica/Dzielnica	Powierzchnia najmu [m ²]	Stawka czynszu najmu [zł]	Stawka czynszu [zł/m ²]	Zdjęcie obiektu
Piotrków Trybunalski	Brak	170	2700	15,88	
Piotrków Trybunalski	Brak	4080	46082	11,29	
Piotrków Trybunalski	1 go Maja	300	3000	10,00	
Piotrków Trybunalski	Brak	266	3000	11,28	
Piotrków Trybunalski	Brak	200	2000	10,00	
Stawka czynszu min. w zł/m2/m-c					10,00 zł/m ²
Stawka czynszu max. w zł/m2/m-c					15,88 zł/m ²
Średnia stawka czynszu w zbiorze w zł/m2/m-c					11,92 zł/m ²

Tabela nr 11 Zestawienie stawek czynszu – powierzchnia magazynowa z aktualnych ofert z parków logistycznych z powiatu piotrkowskiego



Nazwa budynku	Adres	Czynsz ofertowy netto za pow. biurową [zł/m ² /m-c]	Oplata eksploat.	Zdjęcie obiektu
Prologis	Al. Sikorskiego Piotrków Trybunalski	12 euro/m ²	5 zł/m ²	
Logistic City Piotrków	Logistyczna Piotrków Trybunalski	12 euro/m ²	7 zł/m ²	
Mapletree Park Piotrków I	Al. Sikorskiego 79 Piotrków Trybunalski	10 euro/m ²	5 zł/m ²	
P3 Park Piotrków Trybunalski	Wola Bykowska	3,6 euro/m ²	6 zł/m ²	
Exeter Park Piotrków II	Sikorskiego 79 Piotrków Trybunalski	10 euro /m ²	5 zł/m ²	

Z uwagi na fakt, iż na terenie nieruchomości mamy powierzchnię biurową jako powierzchnię wspierającą funkcje wiodącą którą jest funkcja przemysłowa analizą objęto również rynek najmu powierzchni biurowych.

Tabela nr 12 Zestawienie stawek czynszu – powierzchnia magazynowa z aktualnych ofert z obrębu miasta Piotrków Trybunalski

Adres	Ulica/Dzielnica	Powierzchnia najmu [m ²]	Stawka czynszu najmu [zł]	Stawka czynszu [zł/m ²]	Zdjęcie obiektu
Piotrków Trybunalski		100	3000	30,00	
Piotrków Trybunalski		294	8820	30,00	
Piotrków Trybunalski	ul. Słowackiego	66	990	15,00	
Piotrków Trybunalski	ul. Słowackiego	320	6100	19,06	
Piotrków Trybunalski	ul. Słowackiego	75	1200	16,00	
Piotrków Trybunalski		40	1240	31,00	

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Piotrków Trybunalski, ul. Topolowa 1D

Piotrków Trybunalski		100	3500	35,00	
Piotrków Trybunalski		270	6750	25,00	
Stawka czynszu min. w zł/m ² /m-c					15,00
Stawka czynszu max. w zł/m ² /m-c					35,00
Średnia stawka czynszu w zbiorze w zł/m ² /m-c					25,13

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowo produkcyjnymi będących przedmiotem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego na terenie miasta Piotrków Trybunalski w okresie od czerwca 2020 r. do czerwca 2022 r. Rynek obrotu nieruchomościami, takimi jak przedmiotowa nieruchomość jest rynkiem słabo rozwiniętym, o ograniczonym gronie potencjalnych nabywców, a tym samym małej rotacji.

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

- na angliczonym rynku w analizowanym okresie czasu zaobserwowano jedynie kilka transakcji nieruchomościami o charakterze przemysłowo-magazynowym z ewentualną towarzyszącą powierzchnią biurową, ceny transakcyjne - po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nie spełniających kryteriów transakcji rynkowej - kształtowały się na poziomie od ok. 950 zł do ok. 2800 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku;

Tabela nr 13 Zestawienie cen transakcyjnych dla analizowanego segmentu rynku w badanym okresie 06.2020-06.2022

Data	Miejscowość	Ulica	Prawo do gruntu	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia budynków [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna [zł]
14.02.2022	Piotrków Trybunalski	Roosvelta	WŁ	2294	420	952,38	400 000,00
08.03.2021	Piotrków Trybunalski	Żelazna	WŁ	8717	657	2 794,67	1 836 100,00
28.02.2022	Piotrków Trybunalski	Wojska Polskiego	WŁ	495	415,01	1 567,21	650 407,00
15.04.2022	Piotrków Trybunalski	Robotnicza	wł	466	399	1 992,48	795 000,00
12.07.2021	Piotrków Trybunalski	Gliniana	uw	5566	539	1 113,17	600 000,00
23.12.2021	Piotrków Trybunalski	Gliniana	wł	11326	5000	2 478,00	12 390 000,00

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowo produkcyjnymi będących przedmiotem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego na terenie miasta Piotrków Trybunalski oraz powiatu pabianickiego w okresie od czerwca 2020 r. do czerwca 2022 r. Przeprowadzona analiza wykazała, że:

- na angliczonym rynku w analizowanym okresie czasu zaobserwowano jedynie kilka transakcji nieruchomościami o charakterze przemysłowo-magazynowym z ewentualną towarzyszącą powierzchnią biurową, ceny transakcyjne - po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nie spełniających kryteriów transakcji rynkowej - kształtowały się na poziomie od ok. 950 zł do ok. 2800 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku;
- zróżnicowanie cen transakcyjnych zależy w głównej mierze od lokalizacji i otoczenia nieruchomości, dostępności komunikacyjnej nieruchomości, wielkości powierzchni użytkowej oraz od stanu technicznego i standardu użytkowego pomieszczeń a także powierzchni gruntu i jego optymalnego zagospodarowania

Powyższa analiza stanowi jedynie tło do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Wymienione nieruchomości, będące przedmiotem transakcji w analizowanym okresie, nie spełniają warunku podobieństwa do nieruchomości wycenianej pod względem powierzchni netto budynku, standardu powierzchni, charakteru i stanu technicznego i/lub wielkości powierzchni gruntu.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału **stosuje się do wszystkich nieruchomości**, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1. 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** 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 rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Szacunkowa kwota to taka, która odwzorowuje najlepsze i najkorzystniejsze wykorzystanie nieruchomości przy założeniu, że wykorzystanie to jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne.

Wartość rynkowa określana jest przy założeniu zgodności z uwarunkowaniami planistycznymi (obowiązującymi dla rejonu lokalizacji), przy przyjęciu założenia, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, co spełnione jest dla nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny.

7.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału **stosuje się do wszystkich nieruchomości**, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, **z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.**

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1. 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

„Art. 151. 1. 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 rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.,

Stosownie do **art. 152** ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- „1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
- 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
- 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeśli 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.”*

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami w trakcie realizacji.

Zamierzona inwestycja budowlana polegała wybudowaniu budynku hali produkcyjnej, który jest powiązany funkcjonalnie i technologicznie z pozostałymi budynkami i obiektami projektowanej huty szkła. Zgodnie z zamierzeniem budynek powstałej hali stanowi razem z pozostałymi budynkami jedną grupę kubaturowo-powierzchniową. Ponadto drugi etap inwestycji zgodnie z wydanymi pozwoleniami obejmował modernizację i dostosowanie do planowanej działalności pozostałych istniejących budynków. Z udostępnionego dziennik zabudowy wynika, iż ostatni wpis jest na datę październik 2020 roku natomiast zgodnie z oświadczeniem przedstawiciela upadłej spółki wynika, iż prace budowlane zostały przerwane w pierwszym kwartale bieżącego roku. Z przeprowadzonych oględzin i zebranych materiałów wynika, iż zamierzenie inwestycyjne praktycznie zostało zrealizowane i wymaga nieznacznych drobnych nakładów na zakończenie w tym przeprowadzenie niezbędnych przeglądów celu oddania budynków do użytku.

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, wygaśnięcie decyzji wolno stwierdzić tylko wtedy, gdy budowa niewątpliwie została przerwana na czas określony w art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo

budowlane. Czasu przerwy w budowie nie wolno domniemywać. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą zatem istnieć żadne wątpliwości co do faktu i czasu przerwy w budowie (Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185). Powyższe stanowisko w pełni koresponduje z formułowanym w doktrynie zakazem rozstrzygania jakichkolwiek wątpliwości na niekorzyść strony postępowania administracyjnego. W sytuacji, gdy roboty są już prowadzone, a zwłaszcza wtedy, gdy stan ich zaawansowania jest znaczny, mogą pojawić się natomiast ogromne trudności natury dowodowej w ustaleniu czy inwestor przerwał budowę na czas dłuższy niż dopuszczalne trzy lata.

Decyzja stwierdzająca wygaśnięcie decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę ma charakter deklaratoryjny i jako taka wywołuje skutki prawne *ex tunc* tj. od dnia, w którym powstały przesłanki uzasadniające stwierdzenie jej wygaśnięcia w postaci upływu czasu określonego w art. 37 ust. 1 upb. Stosownie do art. 37 ust. 2 i 3 upb, w przypadku stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę **rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po wydaniu decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych o której mowa w art. 51 ust. 4 upb.**

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość podlega akcji rozwojowej i brak jest przynajmniej trzech transakcji nieruchomościami podobnymi, o podobnym stanie zaawansowania¹, oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane **podejściem mieszanym, metodą pozostałościową.**

Na podstawie analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości o funkcji produkcyjno-magazynowej o podobnych parametrach użytkowych ustalono, iż w analizowanym okresie w obrocie występowały pojedyncze transakcje spełniające kryterium porównywalności. Warunkiem posłużenia się podejściem porównawczym jest możliwość określenia takiego rynku nieruchomości, na którym sprzedawane są nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Bowiem zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późn. zm. **podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Owe przeciętne ceny sprzedaży nieruchomości podobnych są synonimem wartości rynkowej zgodnie z definicją z UoGN, gdyż mówią one o szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W miarę możliwości, uwzględniając stan rynku, dostępność danych oraz zachowanie warunku podobieństwa, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości podobnych. W analizowanym okresie brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, tym samym brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego.**

A zatem najpierw, podejściem dochodowym, zostanie oszacowana wartość nieruchomości z budynkiem magazynowo- produkcyjnym w procesie realizacji wg w/w projektu i cen z dnia wyceny.

Następnie podejściem kosztowym zostanie oszacowany koszt robót niezbędnych do zakończenia procesu budowy, z uwzględnieniem aktualnego stanu ich zaawansowania z dnia oględzin i stopnia zużycia. W końcu, zostanie oszacowana *wartość nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, która jest różnicą obu w/w wartości.*

Zastosowanie podejścia mieszanego metody pozostałościowej wymaga spełnienia przesłanek opisanych w §16.3 RWNSOS. Zgodnie z nimi metodę pozostałościową można zastosować, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki, a mianowicie:

¹ Patrz art. 4.16 UoGN.

- a) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. W tym przypadku na rynku brak jest transakcji nieruchomościami porównywalnymi w sensie art. 4.16 UoGN – przesłanka spełniona.
- b) znany jest rodzaj i zakres robót – przesłanka spełniona. Zakres robót wynika z projektu, dziennika budowy oraz oględzin, na podstawie których określono stopień ich zaawansowania.
- c) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku – przesłanka spełniona. Są dostępne informacje o kosztach podobnych robót. Można je uzyskać zarówno z rynku jak i powszechnie dostępnych cenników np. Wacetob czy Sekocenbud.

Określenie wartości według stanu po zakończeniu inwestycji.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. produkcyjno-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchni o takiej samej funkcji co wyceniana. A zatem wobec braku transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście dochodowe, uwzględniające aktualne warunki lokalnego i regionalnego rynku tego typu nieruchomości. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Stosuje się dwie metody wyceny:

- a) **metodę inwestycyjną**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy poza czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, produkcyjne, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle;
- b) **metodę zysków**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości 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.

W przypadku szacowania przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Technikę tą stosujemy przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych najmu. Technika ta jest powszechnie stosowana przy szacowaniu nieruchomości podobnych o charakterze produkcyjno-magazynowym.

Określenie wartości według aktualnego stanu zaawansowania prac.

Ze względu na fakt, wypełnienia przesłanek z § 16 RWNSOS i brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego, do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości²,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji³.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

- Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK).
- Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in.:
 - koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
 - koszty zakupu,
 - koszty wstępne,
 - koszty budowy,
 - inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane
 - koszty finansowania.
- Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości („WR”), jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

Z uwarunkowań prawnych opisanych w punkcie 3.1. wynika, iż wartość rynkową wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej należy określić w **podejściu dochodowym**. Przedmiotowa nieruchomość stanowi przedmiot najmu, a zatem jest nieruchomością generującą dochód i dochód ten jest podstawowym czynnikiem wpływającym na jej wartość.

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 oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

² Koszty rynkowe odlicza się w przypadku, gdy zaawansowanie robót budowlanych przekracza 60%. W przeciwnym razie możliwe jest zastosowanie współczynnika zaawansowania robót.

³ W tej metodzie, przy szacowaniu POJEDYNCZYCH budynków mieszkalnych pomija się zysk inwestora czy koszty finansowania. Inaczej rzecz się ma, przy przedsięwzięciach deweloperskich.

Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystanie w podejściu dochodowym jako podstawy obliczeń powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie.

Jeżeli nieruchomość lub jej część jest wynajęta na podstawie umów najmu na czas określony, to w procedurze wyceny podejściem dochodowym **umowy te należy uwzględnić** jako prawo związane z nieruchomością. Nie uwzględnia się umów na czas nieokreślony oraz powierzchni zajmowanej przez właściciela (wycenianej na zasadach rynkowych).

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym może być dokonana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej i metody zysków. Zastosowano metodę inwestycyjną – stosuje się ją, bowiem 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.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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.

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.

$$W = \text{DON} \times w_{kp} \text{ lub } W = \text{DON} / R$$

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do 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.

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 stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości

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.

W przypadku przedmiotu wyceny z uwagi na fakt, iż nieruchomość nie jest obciążona terminowymi umowami najmu zasadnym jest zastosowanie do wyceny podejścia dochodowego metody inwestycyjnej techniki kapitalizacji prostej.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM PO ZAKOŃCZONYM PROCESIE REAZLAICJI INWESTYCJI

8.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości

Przedmiotem analizy jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno-magazynowym z zapleczem biurowo-socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 3901,23 m². Ze względu na fakt, iż cała powierzchnia produkcyjno-magazynowa stanowi jedną funkcjonalną całość podzieloną na dwie strefy biurowo-socjalną we frontowej części budynku o niewielkiej powierzchni stanowiącą zaledwie ok. 7% całej powierzchni oraz pozostałą część produkcją – magazynową założono, iż cała powierzchnia nieruchomości będzie przedmiotem najmu a powierzchnia biurowa oraz socjalna będzie stanowiła powierzchnię pomocniczą do obsługi części magazynowo produkcyjnej. Informacja o powierzchni pochodzi z dokumentacji projektowo-budowlanej udostępnionej przez właściciela nieruchomości. Powierzchnia najmu całego obiektu wynosi 3583,38 m². Zatem ta powierzchnia zostanie przyjęta jako możliwa powierzchnia najmu. Zestawienie powierzchni najmu przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 14 Zestawienie powierzchni najmu przyjętej jako podstawa do wyceny

PARTER			
Nazwa pomieszczenia	Wysokość pomieszczenia [m]	Standard	Powierzchnia w m2
Hala produkcyjna	11	przeciętny	1022,82
Hala magazynowo -produkcyjna	8,5	przeciętny	1078,92
Pom. warsztatowe	3,65	niski	483,48
Magazyn narzędzi	3,65	niski	116,53
suma			2701,75

I PIĘTRO			
Nazwa pomieszczenia	Wysokość pomieszczenia [m]	Standard	Powierzchnia w m2
Pomieszczenia socjalne	2,6	dobry	188,34
Pomieszczenia biurowe	2,6	dobry	78,37
Magazyn form	2,85	dobry	324,54
Pomieszczenie techniczne (strych nad halą)	9,86	zły	290,38
suma			881,63

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, stosowana przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, który nie jest zależny od rodzaju prowadzonej działalności na tej nieruchomości oraz którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych najmu. Do wyceny zastosowano *podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej*.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość przynosić będzie stały strumień dochodu zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Ponadto na nieruchomości nie przewiduje się przeprowadzenia w najbliższym czasie akcji rozwojowej lub modernizacyjnej. Zatem wartość nieruchomości określana zostanie jako iloraz stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z nieruchomości „DON” i stopy kapitalizacji „R”. Zatem wartość obliczono na podstawie następującego wzoru:

$$W_R = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

DON – strumień rocznego dochodu stanowiący różnicę pomiędzy przychodem operacyjnym a kosztami operacyjnymi.

R – odwzorowuje ogólny poziom rentowności rynku, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości oraz w daną nieruchomość a także poprawki z tytułu przewidywanych zmian w dochodzie.

8.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię magazynowo produkcyjną

Z uwagi na funkcję przedmiotu szacowania analizą w zakresie stawek czynszu za powierzchnię magazynową objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi oraz magazynowo produkcyjnymi.

Przedmiot analizy skoncentrowano na rynku najmu powierzchni magazynowej usytuowanych na terenach miast w aglomeracji łódzkiej. Do analizy przyjęto umowy najmu obowiązujące w dacie wyceny.

W ocenie takich powierzchni najważniejsze są: lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, standard techniczno – użytkowy powierzchni, infrastruktura techniczna (dostęp do mediów), dostępność komunikacyjna, możliwość korzystania/dostęp do placu manewrowego.

W analizowanym segmencie rynku są to stawki nieobejmujące opłat za media, które doliczane są według zużycia.

W tabeli nr 15 poniżej zestawiono dane w zakresie 22 umów najmu lokali o podobnym charakterze, spośród których odrzucono umowy, których warunki nie spełniają definicyjnych cech wartości rynkowej.

Jak wynika z zestawienia w tabeli nr 15 stawki czynszu najmu za podobne powierzchnie o charakterze magazynowo usługowym i magazynowo produkcyjnym kształtują się w badanym okresie na poziomie od **9,00 zł/m² do 18 zł/m²**. Średnia stawka czynszu jest na poziomie **13 zł/m²**.

Tabela nr 15 Zestawienie umów najmu podobnych powierzchni magazynowych

Lp.	Lokalizacja	Funkcja lokalu	Cena za metr kw.
1	Pabianice (centrum)	magazynowa	16,26 zł
2	Pabianice (centrum)	magazynowa	14,00 zł
3	Pabianice (pośrednia)	magazynowa	16,50 zł
4	Pabianice (obrzeża)	magazynowa	10,75 zł
5	Pabianice (pośrednia)	magazynowa	10,00 zł
6	Zgierz (ul. Struga)	magazynowa	14,00 zł
7	Zgierz (ul. Szczawińska)	magazynowa	12,00 zł
8	Zgierz (ul. Sadowa)	magazynowa	15,50 zł
9	Zgierz (ul. Struga)	magazynowa	17,00 zł
10	Zgierz (ul. Szczawińska)	magazynowa	17,00 zł
11	Zgierz (ul. Dąbrowskiego)	magazynowa	13,00 zł
12	Zgierz (ul. Barwnikowa)	magazynowa	18,00 zł
13	Zgierz (ul. Łukasińskiego)	magazynowa	10,00 zł
14	Łask	magazynowa	11,50 zł
15	Łask	magazynowa	9,00 zł
16	Łask	magazynowa	9,00 zł
17	Łask	magazynowa	11,00 zł
18	Łask	magazynowa	17,00 zł
19	Pabianice (ul. Rydzyńska)	magazynowa	12,58 zł
20	Piotrków Trybunalski	magazynowa	13,00 zł

21	Radomsko	magazynowa	11,00 zł
22	Bełchatów	magazynowa	12,00 zł

Wybierając obiekty będące przedmiotem porównań, do określenia czynszu najmu brano pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości, możliwości obsługi logistycznej, występowanie placu manewrowego, dojazd, obecność rampy oraz stan techniczny budynku. Powierzchnia budynku zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nie stanowiła cechy różnicującej.

Jak napisano powyżej, cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- **lokalizacja i otoczenie** - podstawowy czynnik wpływający na wartość nieruchomości. W przypadku nieruchomości o przeznaczeniu magazynowym wartością lokalizacji jest jej zdolność do zapewnienia dogodnego, szybkiego dojazdu do dróg krajowych, szybkiego ruchu oraz autostrad, co przekłada się bezpośrednio na możliwość dobrej obsługi logistycznej. Położenie na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwia prowadzenie szerokiego zakresu działalności. W przypadku rynku nieruchomości magazynowych istotna jest odległość od rynku zbytu, co przekłada się bezpośrednio na koszty związane z transportem. Za najkorzystniejsze otoczenie przyjmuje się otoczenie wysoce sprzyjające funkcji obiektu. W przypadku obiektów produkcyjnych jest to otoczenie o znacznym stopniu zurbanizowania, w pobliżu obiektów pełniących kompatybilne funkcje;
- **funkcjonalność** (możliwość obsługi logistycznej) - w przypadku działalności magazynowej duże znaczenie dla obsługi prowadzonej działalności mają warunki techniczne, jakie spełnia budynek w zakresie możliwości załadunku, rozładunku towarów. Ważne jest, czy budynek posiada **rampy załadunkowe, plac manewrowy** odpowiedniej wielkości, bramę wjazdową odpowiedniej szerokości, oraz dogodny, szeroki **dojazd**;
- **stan techniczny budynku**.

Należy jednocześnie podkreślić, iż średni czynsz za wynajem powierzchni produkcyjnej w tego typu obiektach co przedmiot wyceny jest na zbliżonym poziomie do czynszu za wynajem powierzchni magazynowej. To podobieństwo stawek odzwierciedla fakt, iż przez wiele lat transformacji ustroju polski przemysł lekki ograniczał się do konfekcjonowania, przepakowywania lub montażu elementów produkowanych w innych krajach, która to działalność nie wymagała specjalistycznej infrastruktury. Dopiero w ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na profesjonalne hale przemysłowe, wyposażone w ogrzewanie i oświetlenie przystosowane do precyzyjnej pracy ludzi, w odpowiednie zasilanie energetyczne, gaz techniczny, wentylację mechaniczną i zaplecze socjalne. W większości przypadków hale produkcyjne przystosowywane są do konkretnej produkcji. Czynsz za tego typu nowoczesne hale jest na nieco wyższym poziomie niż standardowe powierzchnie logistyczne.

Biorąc pod uwagę powyższe cechy przedmiotowa nieruchomość plasuje się na poziomie przeciętnym dla analizowanego zbioru.

8.1.2. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię biurową

Z uwagi na funkcję przedmiotu szacowania analizą w zakresie stawek czynszu za powierzchnię biurową objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o mieszanej funkcji gdzie przedmiotem najmu była również powierzchnia biurowa.

Przedmiot analizy skoncentrowano na rynku najmu powierzchni biurowej usytuowanych na terenach miast porównywalnych od miasta Piotrków Trybunalski w aglomeracji łódzkiej. Do analizy przyjęto umowy najmu obowiązujące w dacie wyceny.

Poziom rynkowej miesięcznej stawki czynszu zależy przede wszystkim zależy od: standardu pomieszczeń, lokalizacji nieruchomości, funkcji nieruchomości w sąsiedztwie, dostępności komunikacyjnej, ekspozycji budynku, dostępności miejsc parkingowych itp. W analizowanym segmencie rynku są to stawki nieobejmujące opłat za media, które doliczane są według zużycia.

W tabeli nr 16 poniżej zestawiono dane w zakresie 50 umów najmu lokali o podobnym charakterze, spośród których odrzucono umowy, których warunki nie spełniają definicyjnych cech wartości rynkowej.

Jak wynika z zestawienia w tabeli nr 15 stawki czynszu najmu za podobne powierzchnie o charakterze magazynowo usługowym i magazynowo produkcyjnym kształtują się w badanym okresie na poziomie od **18 zł/m² do 32 zł/m²**. Średnia stawka czynszu jest na poziomie **23 zł/m²**.

Tabela nr 16 Zestawienie umów najmu podobnych powierzchni biurowej

Lp.	Lokalizacja	Funkcja lokalu	Cena za metr kw.
1	Łask	biurowa	25,00 zł
2	Łask	biurowa	21,00 zł
3	Zgierz (ul. Struga)	biurowo-socjalna	24,00 zł
4	Zgierz (ul. Parzęczewska)	biurowo-socjalna	18,00 zł
5	Zgierz (ul. Sadowa)	biurowo-socjalna	22,00 zł
6	Zgierz (ul. Dąbrowskiego)	biurowo-socjalna	18,00 zł
7	Zgierz (ul. Struga)	biurowo-socjalna	32,00 zł
8	Zgierz (ul. Szczawińska)	biurowo-socjalna	25,00 zł
9	Zgierz (ul. Struga)	biurowo-socjalna	22,00 zł
10	Zgierz (ul. Chemików)	biurowo-socjalna	24,00 zł
11	Bełchatów (ul. Wojska Polskiego 73)	biurowa	21,35 zł
12	Pabianice (pośrednia)	biurowa	25,71 zł
13	Piotrków Trybunalski	biurowa	22,00 zł

Atutem powierzchni biurowej w nieruchomości wycenianej jest dobry standard lokali oraz funkcjonalność, wyodrębnienie ze strefy magazynowej budynku z dogodnym wejściem z zewnątrz z niezależnej klatki schodowej.

Słabymi stronami przedmiotu wyceny są z kolei: dominująca strefa przemysłowa, oddalenie od strefy śródmiejskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe cechy przedmiotowa nieruchomość plasuje się na poziomie przeciętnym dla analizowanego zbioru. Stawkę czynszu najmu dla przedmiotu szacowania przyjęto zatem na poziomie 23 zł/m².

8.1.3 Określenie strat w dochodzie.

Straty w dochodzie możliwym do uzyskania z nieruchomości spowodowane są wysokością współczynnika powierzchni niewynajętej, a także zaległościami czynszowymi. Przy podejściu dochodowym potencjałem nieruchomości jest powierzchnia jej budynków, która może być przedmiotem najmu oraz inne powierzchnie gruntów, ścian, dachu, które mogą być przedmiotem dzierżawy. Niezwykle rzadko bywa, że cała powierzchnia mogąca być przedmiotem najmu jest wynajęta. Dla każdego lokalnego rynku nieruchomości istnieją charakterystyczne współczynniki wypełnienia dla poszczególnych rodzajów powierzchni. Współczynniki te mówią ile średniorocznie wybrany typ powierzchni na danym rynku lokalnym jest wynajęty w przeciągu roku. Im wyższy współczynnik wypełnienia danego rodzaju powierzchni, tym większe zapotrzebowanie na tego typu powierzchnię, co w konsekwencji generuje wyższy dochód dla właściciela. Współczynnik ten można ustalić na podstawie informacji od zarządców nieruchomości oraz na podstawie danych z biur obrotu nieruchomościami dotyczących szybkości rotacji danego typu ofert zarówno ze strony podażowej i popytowej.

W wyniku wysokiego popytu średnia stopa pustostanów dla powierzchni magazynowej spadła z 6,5 % odnotowanych pod koniec zeszłego roku do **4,7%** na koniec roku 2021. Są to dane oparte na najlepszych lokalizacjach obiektów wysokiego składowani z parków logistycznych,

Uwzględniając najnowsze dane z rynku, przyjęto, iż poziom pustostanów, ale i zaległości czynszowe dla przedmiotowej nieruchomości wynosi dla przeważającej części **powierzchni magazynowej 10%**. Podobny poziom przyjęto dla powierzchni pomieszczeń socjalnych, które założono iż zostaną wynajęte jako powierzchnia pomocnicza do powierzchni magazynowej.

Wskaźnik pustostanów dla powierzchni biurowej na koniec marca osiągnął poziom 16,9%, a więc wrósł o 0,5 p.p. względem poprzedniego kwartału i aż o 5,5 p.p. w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami ubiegłego roku. Jest to najwyższy wynik tego wskaźnika wśród głównych miast w Polsce.

Uwzględniając najnowsze dane z rynku, przyjęto, iż poziom pustostanów, ale i zaległości czynszowe dla przedmiotowej nieruchomości wynosi dla przeważającej części **powierzchni biurowej 20%**.

8.1.4 Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.

Obliczając roczny potencjalny dochód brutto przyjęto, iż przedmiotem najmu może być zarówno powierzchnia budynków w tym funkcja magazynowa jako wiodąca z funkcją socjalną wspierającą o łącznej powierzchni 3 214,63 m², powierzchnia biurowa – 78,37 m², a także wiata przy budynku – 305 m² oraz powierzchnia składowa gruntu w wysokości 2000 m². Potencjalny dochód (**PDB**) z czynszu za przedmiotową powierzchnię obliczono według wzoru:

$$\mathbf{PDB = 12 \text{ m-cy} * \text{czynsz rynkowy} * \text{powierzchnia najmu}}$$

Zatem biorąc pod uwagę powyższe ustalenia zostanie obliczony roczny efektywny dochód brutto (**EDB**) z nieruchomości, uwzględniający poziom rynkowych pustostanów według wzoru:

$$\mathbf{EDB = PDB * \text{współczynnik wypełnienia}}$$

Tabela 17 Roczny potencjalny przychód z nieruchomości.

PARTER								
Nazwa pomieszczenia	Wysokość pomieszczenia [m]	Standard	Powierzchnia najmu w m2	Stawka czynszu najmu	PDB [zł]	Pustostan	Współczynnik wypełnienia	EDB[zł]
Hala produkcyjna	11	przeciętny	1022,82	15,00	184 107,60	10%	0,90	165 696,84
Hala magazynowo produkcyjną	8,5	przeciętny	1078,92	15,00	194 205,60	10%	0,90	174 785,04
Pom. warsztatowe	3,65	niski	483,48	10,00	58 017,60	10%	0,90	52 215,84
Magazyn narzędzi	3,65	niski	116,53	10,00	13 983,60	10%	0,90	12 585,24
Wiata			305	3,00	10 980,00	15%	0,85	9 333,00
suma			2701,75		450 314,40			
Grunt nadmiarowy			2000	1,00	24 000,00	15%	0,90	21 600,00
I PIĘTRO								
Nazwa pomieszczenia	Wysokość pomieszczenia [m]	Standard	Powierzchnia w m2	Stawka czynszu najmu	PDB [zł]	Pustostan	Współczynnik wypełnienia	EDB[zł]
Pomieszczenia socjalne	2,6	dobry	188,34	15,00	33 901,20	10%	0,90	30 511,08
Pomieszczenia biurowe	2,6	dobry	78,37	23,00	21 630,12	20%	0,80	17 304,10
Magazyn form	2,85	dobry	324,54	12,00	46 733,76	10%	0,90	42 060,38
Pomieszczenie techniczne (strych nad halą)	9,86	zły	290,38	5,00	17 422,80	30%	0,70	12 195,96
suma								538 287,48

8.1.5 Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych).

Zarówno z punktu widzenia najemcy i wynajmującego opłaty eksploatacyjnej, a także znajomość rodzajów kosztów operacyjnych wchodzących w jej skład, są kluczowe w całym procesie związanym z najmem i użytkowaniem powierzchni magazynowo -produkcyjnej, począwszy od wyboru budynku, poprzez negocjacje umowy najmu, a kończąc na efektywnym zarządzaniu nieruchomością.

Podstawowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z najmem powierzchni między innymi są:

- a. monitoring i ochrona obiektu⁴;
- b. podatek od nieruchomości (grunty, budynki, budowle);
- c. koszty związane z pustostanami (koszty mediów wspólnych dopisane do pusto-stanów oraz koszty innych usług związane z całkowitą powierzchnią do najmu;
- d. koszty bieżącej konserwacji obiektu;
- e. koszty konserwacji urządzeń windowych i klimatyzacji, rekuperatorów, fotowoltaniki, itp.
- f. ogrzewanie lokali w tym obsługa kotłowni (o ile ciepło nie jest dostarczane przez dostawcę zewnętrznego);
- g. sprzątanie zewnętrzne i wewnętrzne;
- h. odśnieżanie terenów zewnętrznych oraz dachów;
- i. media dotyczące powierzchni wspólnych (woda, ścieki, energia elektryczna, itp.);
- j. koszty administrowania i zarządu;
- k. koszty ubezpieczeń;

Koszty eksploatacji mogą być różne dla różnych najemców. Mogą np. zależeć od sposobu rozliczania mediów związanych z danym lokalem. Jeżeli każdy z lokali jest opomiarowany bądź są opomiarowane grupy lokali, a zużyte przez nie media można rozliczyć na podstawie liczników bądź podliczników bezpośrednio lub pośrednio posługując się np. wskaźnikiem wynajętej powierzchni. Wówczas opłaty eksploatacyjne związane bezpośrednio z danym lokalem będą niższe. W przeciwnym razie do opłat eksploatacyjnych dopisywane są koszty zużycia mediów.

W wycenie uwzględniono następujące koszty:

- 1) **Podatek od nieruchomości** – stawki podatku od nieruchomości ustala Rada Gminy. Obecnie obowiązujące stawki zawiera w sprawie Uchwała nr XLIV/546/21 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości wysokości stawek podatku od nieruchomości.; stawki tych opłat wynoszą:
 - a. od gruntu przeznaczonego na cele związane z działalnością gosp.: **1,02 zł/ m²**;
 - b. od budynku związanego z działalnością gospodarczą: **25,20 zł/m² pow. uż.**;

W rozumieniu ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych przez „powierzchnię użytkową budynku” rozumie się *powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.*

- 2) **Ubezpieczenie budynków** – koszt ubezpieczenia kształtuje się na średnim poziomie ok. 0,1 – 0,3% wartości odtworzeniowej przedmiotu ubezpieczenia;
- 3) **Koszty zarządzania nieruchomością** – są to koszty, jakie musiałby ponieść właściciel zatrudniając osobę fizyczną lub firmę, która w jego imieniu zarządzałaby nieruchomością. Coraz większa podaż tych usług sprawia, że stawki te nie są wysokie. Stawki usług zarządczych (administracyjnych) są zróżnicowane i wynoszą **od 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej do 1,50 zł/m²**. Wysokość ich zależy od zakresu czynności ustalonych w umowie, od liczby najemców oraz zakresu prac remontowych prowadzonych na nieruchomości; W przypadku przedmiotu wyceny z

⁴ W tej pozycji często znajdują się np. koszty obsługi parkingu lub inne podobne czynności.

uwagi na specyfikę nieruchomości oraz założenie małej liczby najemców z uwagi na układ funkcjonalny przyjęto tą stawkę na znikomym poziomie;

- 4) **Koszty ochrony nieruchomości** – do kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości należą również koszty ochrony. Dla budynków tego typu najczęściej stosowany jest monitoring obiektu z działaniem grupy interwencyjnej oraz ochrona fizyczna (w tym portier). Średnioroczny koszt monitoringu z działaniem grupy interwencyjnej wynosi ok. 600-1 800 zł netto.
- 5) **Koszty sprzątania części wspólnych** – koszty sprzątania powierzchni biurowych pokrywają najemcy we własnym zakresie. Do kosztów sprzątania leżących po stronie wynajmującego pozostają koszty sprzątania części wspólnych. Na podstawie analizy rynku koszt sprzątania powierzchni wspólnych w budynkach przyjęto w wysokości 0,5 zł/m²/m-c; Z uwagi na praktyczny brak części wspólnych i założenie wynajęcia całej powierzchni uwzględniono niewielki koszt poniżej poziomów typowych głównie zakładający dbanie o tereny zewnętrzne.
- 6) **Obsługa techniczna, konserwacja** - poziom tych kosztów zależy od stanu technicznego budynku, na który głównie wpływa wiek budynku, rodzaj konstrukcji i charakter funkcji użytkowej oraz zakres i regularność przeprowadzonych remontów (w tym remontów kapitalnych). Racjonalny poziom tych wydatków powinien zapewnić funkcjonowanie nieruchomości w niepogorszonym stanie i zapewnić zgromadzenie środków na naprawy bieżące i konserwacje, takie jak: wymiana osprzętu elektrycznego, naprawa pokrycia i obróbek blacharskich, naprawa i pokrycie dachu, malowanie ścian zewnętrznych, przeglądy techniczne urządzeń, instalacji i obiektu itp. Poziom tych wydatków kształtuje się najczęściej w granicach **od 0,50 zł do 2,50 zł za 1 m² powierzchni netto** budynku;

W tabeli nr 18 określono wysokość wydatków operacyjnych, związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Tabela nr 18 Zestawienie wydatków operacyjnych (WO)

Wydatki Operacyjne		
Lp.	Wyszczególnienie	Roczne wydatki
1	Podatek od nieruchomości	98 291,82
	Opłata za użytkowanie wieczyste	25 000,00
2	Obsługa techniczna konserwacja	23 407,38
3	Koszty ubezpieczenia	20 000,00
4	Ochrona	12 000,00
5	Koszty sprzątania części wspólnych	23 407,38
6	Przeglądy techniczne	3 000,00
7	Koszty zarządu i administrowania	23 407,38
	Razem	228 513,96

Zgodnie z powyższą kalkulacją, poziom wydatków operacyjnych dla wycenianej nieruchomości budynkowej przyjęto na poziomie **228 513,96 zł**.

8.1.6 Określenie dochodu operacyjnego netto z nieruchomości - DON

Dochód operacyjny netto obliczono według poniższej formuły:

$$\text{DON}_i = \text{EDB}_i - \text{WO}$$

gdzie:

DON_i – dochód operacyjny netto w zł w poszczególnych okresach analizy,

EDB_i – efektywny dochód brutto w poszczególnych okresach analizy, oszacowany w tabelach nr 17,

WO – wydatki operacyjne dla danego okresu analizy, oszacowane w tabeli nr 18 .

Mając na uwadze powyższe dane oszacowano dochód operacyjny netto dla nieruchomości zgodnie z powyższym wzorem:

$$\text{DON} = 538\,287,48 \text{ zł} - 228\,513,96 \text{ zł} = 309\,773,52 \text{ zł}$$

8.1.7. Obliczenie stopy kapitalizacji „R”

Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. Stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem, stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

$$r = r_r + \sum r_i$$

gdzie:

$\sum r_i$ – suma ryzyk; ryzyko tła gospodarki (czyli ryzyko inwestowania w Polsce⁵ + dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości + dodatek za ryzyko na konkretnej nieruchomości + ryzyko zmian w dochodzie przewidywanym z nieruchomości lub wartości nieruchomości)

r_r – stopa realna

$$r_r = \frac{1 + r_b}{1 + i} - 1$$

gdzie:

r_b – aktualna stopa bazowa, równa rentowności długoterminowych bonów skarbowych

i – inflacja

Rentowność 10-letnich obligacji skarbowych wynosi obecnie 6,35%, zaś inflacja prognozowana przez NBP na 2022 roku wynosi 10,80%.

Zatem stopa realna (r_r) w tej chwili wynosi -4,01%. Ryzyko inwestowania w Polsce według danych ze stycznia 2022 roku wynosi 5,08%. Ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość (za *Jones Lang La Salle*) dla najlepszych nieruchomości wynosi 1-2%, dla średnich 2-4%, dla słabszych 5-8%. Zatem przy uwzględnieniu ryzyka inwestowania w przedmiotową nieruchomość, ryzyko zostało ocenione na poziomie 5%.

Mając na uwadze powyższe dane, poniżej obliczono wysokość stopy dyskontowej (r):

$$r_r = \frac{1 + 6,35\%}{1 + 10,80\%} - 1 = \frac{1,0635}{1,1080} - 1 = -0,0401$$

⁵ Poziom premii za ryzyko inwestowania na polskim rynku przyjęto za A. Damodaran'em (dane ze strony New York University, Leonard. N. Stern School of Business).

Teraz można obliczyć stopę dyskontową „r”, która wyrażona w procentach wynosi:

$$r = -4,01\% + 5,08\% + 5\% = 6,07\%$$

Postępując w sposób analogiczny zostanie obliczona stopa kapitalizacji „R”, która wyraża się następującym wzorem i zawiera dodatkową premię za ryzyko zmian w dochodzie „q” .

A zatem stopę kapitalizacji „R” dla powierzchni usługowo-magazynowej obliczono ze wzoru:

$$\mathbf{R = r + q}$$

Gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r – stopa dyskontowa

q – przewidywana stała całoroczna zmiana w wielkości dochodu, wyrażona w procentach

$$\mathbf{R = 6,07\% + 1,0\% = 7,07\%}$$

8.1.8 Oszacowanie wartości nieruchomości po zakończonym procesie realizacji inwestycji podejściem dochodowym.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość przynosić będzie stały strumień dochodu zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Ponadto na nieruchomości nie przewiduje się przeprowadzenia w najbliższym czasie akcji rozwojowej lub modernizacyjnej. A zatem wartość nieruchomości określona zostanie, jako iloraz stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z nieruchomości „DON” i stopy kapitalizacji „R”. Zatem wartość obliczono na podstawie następującego wzoru:

$$W_R = \frac{EDB - WO}{R} = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

DON – strumień rocznego dochodu stanowiący różnicę pomiędzy przychodem operacyjnym a kosztami operacyjnymi;

R – odwzorowuje ogólny poziom rentowności rynku, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości oraz w daną nieruchomość a także poprawki z tytułu przewidywanych zmian w dochodzie.

Wartość rynkową W_R szacowanej nieruchomości oblicza się w następujący sposób:

$$W_{RN_pzipri} = 309\,773,52 \text{ zł} / 7,07\%$$

$$W_{RN_pzipri} = 4\,381\,520,79 \text{ zł}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKIEM PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO Z ZAPLECZEM SOCJALNO-BIUROWYM STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 277/84, 277/82 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5941 HA POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, GMINA MIASTO PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00104053/1, **PO ZAKOŃCZONYM PROCESIE REALIZACJI INWESTYCJI, OSZACOWANA NA DZIEŃ 22 CZERWCA 2022 ROKU, W ZAOKRĄGLENIU DO PEŁNEGO TYSIĄCA WYNOŚI:**

4 382 000 zł

słownie: milion trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

10. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowym produkcyjnym Z zapleczem biurowym o niezakończonym procesie inwestycyjnym. Tego typu nieruchomości są przedmiotem obrotu rynkowego niezmiernie rzadko, dlatego też nie istnieje możliwość dokonania oszacowania wartości takiej nieruchomości podejściem porównawczym⁶. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wymaga nakładu zarówno na zakończenie procesu realizacji inwestycji i odbioru budynków oraz oddania do użytkowania, a także z uwagi na fakt, iż budynek hali w którym na dzień wyceny jest zamontowana wanna szklarska, którą należy zdemontować i dostosować halę do funkcji magazynowej (uzupełnić strop w miejscu po demontażu wanny szklarskiej) do jej wyceny zastosowane zostanie podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

1. istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2. znany jest rodzaj i zakres robót;
3. w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorujące stan rynku.

Zatem wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu robót budowlanych określona zostanie jako różnica wartości nieruchomości po zakończeniu robót „**W_{RN}**” (oszacowana w punkcie 8.1.8 powyżej) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót.

Stan zaawansowania robót oraz ich zakres oceniono na podstawie oględzin nieruchomości. Ceny robót przyjęto zarówno z biuletynu cen obiektów budowlanych BCO „Sekocenbud” – zeszyt z I kw. 2022 roku zweryfikowanych z danymi rynkowymi (współ. regionalny) a także na podstawie kosztorysu robót budowlanych sporządzonego przez biuro projektów i usług inwestycyjno-budowlanych „RESPEKT”.

Określenie kosztów robót budowlanych niezbędnych do poniesienia w celu zakończenia realizacji inwestycji oraz doprowadzenia budynku do możliwości wynajmu pod funkcje magazynowo produkcyjną przedstawia poniższa tabela 19.

⁶ **Uwaga:** jak wspomniano wyżej w operacie, podejście porównawcze może stanowić element podejścia mieszane, metody pozostałościowej.

Tabela 19: Określenie zakresu robót budowlanych.

Nakład inwestycyjny	Koszt niezbędny do poniesienia
Budowa płyty stropowej i montaż schodów stalowych	110 150 zł
Uzupełnienie posadzki przemysłowej	22 500 zł
Instalacja oświetlenia w części magazynowej	51 100 zł
Dokumentacja niezbędna do odbioru budynku	35 000 zł
Nadzór budowlany	5000 zł
Wykupienie części terenu wykraczającego poza granicę	6750 zł
Razem koszty prac budowlanych niezbędnych do poniesienia w celu zakończenia inwestycji [zł]	230 500 zł

Tabela 20: Określenie kosztów niezbędnych do zakończenia inwestycji.

A	Koszty niezbędne do poniesienia w celu zakończenia inwestycji	230 500 zł	zł.
	Wartość rynkowa według stanu po zakończeniu rozwoju i cen z daty wyceny	4 381 520,79	zł.
C	Wartość rynkowa według stanu zaawansowania prac i stopnia zużycia	4 151 020,79 zł	zł.

Zatem wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 4\,381\,520,79 - 230\,500 \text{ zł} = 4\,151\,020,79 \text{ zł}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKIEM PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO Z ZAPLECZEM SOCJALNO-BIUROWYM STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 277/84, 277/82 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5941 HA POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, GMINA MIASTO PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYTEJ PT1P/00104053/1, **WEDŁUG AKTUALNEGO STANU, OSZACOWANA NA DZIEŃ 22 CZERWCA 2022 ROKU, W ZAOKRĄGLENIU DO PEŁNEGO TYSIĄCA WYNOŚI:**

4 151 000 zł

słownie: cztery miliony sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Rynek wynajmu powierzchni produkcyjno magazynowych jest jednym z najlepiej opisanych segmentów rynków nieruchomości w Polsce⁷. Na tymże rynku są ciągle monitorowane czynsze najmu, opłaty serwisowe czy okresy beczynszowe⁸.
2. Należy podkreślić, iż wycena została dokonana przy założeniu wynajmu budynków pod dowolną formę działalności zgodną z pełnią funkcją produkcyjno-magazynową. W wycenie pominięto zainstalowaną w hali magazynowej wannę szklarską, która to może stanowić odrębny przedmiot sprzedaży może być zdemontowana i nie stanowi części składowej samej nieruchomości. A zatem szacowana w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia wartości urządzeń znajdujących się na terenie nieruchomości które miały służyć planowanej działalności „huty szkła”. Ponadto w wycenie nie uwzględniono kosztów zdemontowania wanny szklarskiej, które zostaną przerzucone na potencjalnego nabywcę tegoż urządzenia. W wycenie uwzględniono jedynie doprowadzenie stanu hali po demontażu do stanu umożliwiającego wynajęcie na cele magazynowania czy też produkcji, a zatem uwzględniono w szczególności uzupełnienie stropu oraz posadzki w miejscu wanny, a także wykonanie schodów stalowych umożliwiających wykorzystanie powierzchni piwnicy powstałej na potrzeby instalacji wanny.
3. W świetle analizowanych transakcji, otrzymane w niniejszym operacie stawki czynszów za powierzchnię magazynowo produkcyjną, powierzchnie wspólne oraz sanitarne w pełni odzwierciedlają aktualny stan rynku regionalnego tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu stawek czynszu do porównań wzięto podobne nieruchomości obrotu z rynku aglomeracji łódzkiej, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wybierając obiekty będące przedmiotem porównań, do określenia czynszu najmu brano pod uwagę centralną lokalizację przedmiotowej nieruchomości i otoczenie, ruch dostępność miejsc parkingowych, standard budynku oraz standard wykończenia w momencie zawierania umowy najmu. Do porównań

⁷ Patrz: raporty Cushmann&Wakefield czy Colliers.

⁸ Pojęcie okresy beczynszowe (OB.) jest pojęciem szerszym od pojęcia pustostany. OB obejmują w swojej wartości zarówno brak najemcy, jak i koszty pozyskania najemcy, trudno ściągalne należności, koszty adaptacji czy zwolnienia czynszowe.

dobrano czynsze za powierzchnie magazynowe i magazynowo -produkcyjne znajdujące się w budynkach w podobnej specyfice i stanie technicznym .

5. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynkiem produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym stanowiącego odrębną nieruchomość, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 277/84, 277/82 o łącznej powierzchni 0,5941 ha położonej w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00104053/1, według aktualnego stanu, oszacowana na dzień 22 czerwca 2022 roku, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca wynosi:

4 151 000 zł

słownie: cztery miliony sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.
7. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynkiem produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym stanowiącego odrębną nieruchomość, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 277/84, 277/82 o łącznej powierzchni 0,5941 ha położonej w Piotrkowie Trybunalskim, gmina miasto Piotrków Trybunalski, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00104053/1, według aktualnego stanu, oszacowana na dzień 22 czerwca 2022 roku, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca wynosi 4 151 000 zł, co w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkową przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 061 zł/m², zaś w przeliczeniu na 1 m² pow. najmu – 1 158 zł/m².
8. Powyższa wartość zawiera się w przedziale cen transakcyjnych za nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji magazynowo- produkcyjnej z funkcją socjalno-biurową, odnotowanych na lokalnym rynku w okresie od czerwca 2020 r. do czerwca 2022 r., tj. od ok. 950 zł do ok. 2800 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku , zestawionych w tabeli w punkcie 6.2 operatu. Oszacowana wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m² powierzchni netto jest również zbliżona do cen nieruchomości magazynowo -produkcyjnych, oferowanych do sprzedaży z obowiązującymi umowami najmu lub niewynajętych, ale o porównywalnym standardzie.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się z operatem oraz ze stanem nieruchomości oraz dokumentacją projektową, która jest częścią przedmiotu opinii.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 22 czerwca 2022 roku.
4. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane między innymi w dniu 26 kwietnia 2022 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
7. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.

8. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
9. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0011019;
12. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 70 (słownie: siedemdziesiąt) ponumerowanych stron oraz załączniki.

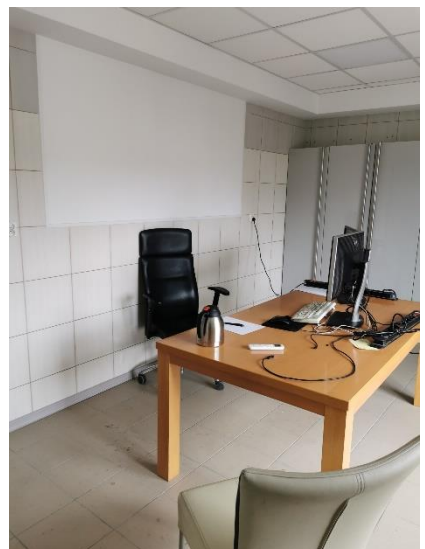
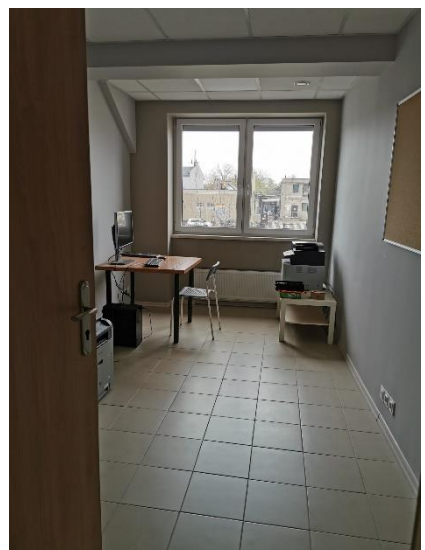
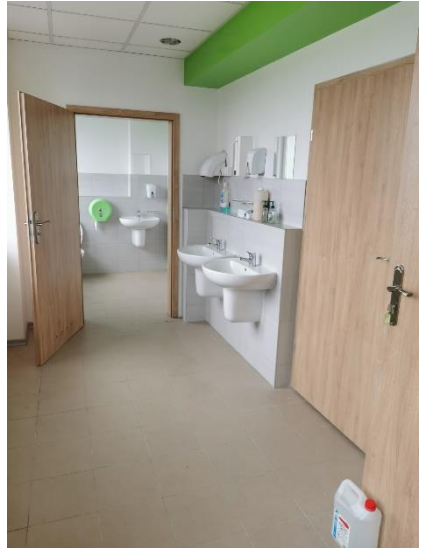
Podpis wyceniającego

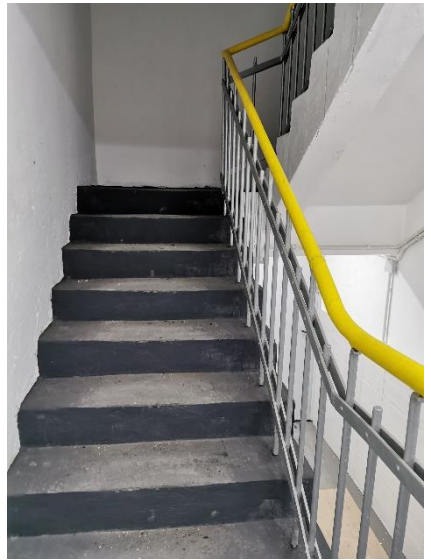
Załącznik nr 2

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku

Zdjęcia 11-33: Wnętrze budynku warsztatowo-magazynowo-socjalnego.









Zdjęcia 34-41: Wykończenie budynku hali produkcyjnej.



Zdjęcia 42-49: Wykończenie budynku hali magazynowo-produkcyjnej.

