

OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI

REG 731517409 NIP 827-118-95-74 98-200 SIERADZ ul. CZARNIECKIEGO 6
tel. kom. 0-604 -592- 332

OPERAT SZACUNKOWY



PRZEDMIOT WYCENY:

Nieruchomości zabudowane KW SR1L/00032440/7;
KW SR1L/00047841/6 położone w Widawie ul. Pastwiskowa 2.

Właściciel: Małżeństwo Danuta i Wacław Kazimierz Szaflik

ZLECENIODAWCA:

Syndyk Masy upadłości Wacława Szaflika w sprawie XIV GUp315/19
Sieradz 29.02.2020r.

MIEJSCOWOŚĆ I DATA

SPORZĄDZENIA OPERATU:

WYKONAWCA:

mgr inż. Bożena Sadowska
Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi
w zakresie szacunku nieruchomości

WYCIĄG Z OPERATU

Właściciel	Małżeństwo Danuta i Wacław Kazimierz Szaflik
Położenie zg. z wypisem Nr KW; działek i ich powierzchnie	Obręb 31 Widawa – gmina Widawa; powiat łaski; województwo łódzkie KW SR1L/00032440/7 - Działka nr 577/1 o pow. 0,8700ha KW SR1L/00047841/6 - Działka nr 577/3 o pow. 0,2000ha
Zakres oszacowania:	Prawo własności do nieruchomości zabudowanych
Cel oszacowania:	Określenie wartości rynkowych nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Zabudowa kubaturowa	Nieruchomość KW SR1L/00032440/7 zabudowana masarnią i ubojnią o pow. użytkowej budynków ok. 1754m ² . Nieruchomość KW SR1L/00047841/6 z wstępną oczyszczalnią ścieków.
Metoda oszacowania:	podejście porównawcze; metoda porównywania parami
Wielkość nieruchomości	KW SR1L/00032440/7 - 0,8700ha KW SR1L/00047841/6 - 0,2000ha
Data oględzin	15.02.2020r.
<i>Wartość nieruchomości wraz z środkami technicz. stanowiącymi 4%</i>	KW SR1L/00032440/7 – 1 492 981zł słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych
<i>Wartość nieruchomości wraz z środkami technicz. stanowiącymi 24%</i>	KW SR1L / 00047841/6- 82 440zł słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące czterysta czterdzieści złotych.

SPIS TREŚCI:

1	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1	Przedmiot wyceny	4
1.2	Zakres wyceny.....	4
2	Cel wyceny	4
3	Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1	Podstawa formalna	4
3.2	Podstawy materialno-prawne	4
3.3	Źródła danych merytorycznych.....	4
4	Daty istotne	4
5.	Opis i określenie stanu nieruchomości	5
6.	Przeznaczenie w m.p.z.p.....	11
7.	Przedstawienie sposobu wyceny	11
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	12
9.	Oszacowanie wartości nieruchomości KW SR11 /00032440/7	13
10.	Oszacowanie wartości nieruchomości KW SR11 /00047841/6	15
11.	Wynik końcowy i wnioski.....	16
12.	Klauzule i zastrzeżenia.....	17
13.	Załączniki	17

1 Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Rodzaj nieruchomości - nieruchomości gruntowe zabudowane

Położenie , numer działek i ich powierzchnie :Widawa ul. Pastwiskowa 2; KW SR1L/00032440/7 - Działka nr 577/1 o pow. 0,8700ha ; KW SR1L/00047841/6 - Działka nr 577/3 o pow. 0,2000ha. Łącznie 1,07ha.

1.2 Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego .

3 Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie biegłemu wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości

Zlecający : Syndyk masy upadłości Waldemar Mirowski w sprawie XIV GUp315/19

Wykonawca : Biegły w zakresie szacunku nieruchomości Bożena Sadowska.

3.2 Podstawy materialno-prawne

Ustawa z 28.02.2003r – Prawo upadłościowe

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku-O gospodarce nieruchomościami .

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r -W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3 Źródła danych merytorycznych

Wypisy z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej Widawa - obręb 31 .

Wypis z rejestru budynków

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Widawa

Analiza rynku obrotu prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi na terenie województwa łódzkiego oraz analiza nieruchomości niezabudowanych w Starostwie w Sieradzu

Księgi wieczyste KW SR1L/00032440/7 ; KW SR1L/00047841/6

Dane otrzymane w Starostwie w Łasku .

4 Daty istotne

Data sporządzenia wyceny 29.02.2020r.

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 29.02.2020r

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny 15.02.2020r.

Data dokonania oględzin nieruchomości 15.02.2020r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości urządzone są dwie księgi wieczyste nr KW SR1L/00032440/7 ; KW SR1L/00047841/6 Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych .

KW SR1L/00032440/7

- W dziale I księgi wieczystej ujawniono:

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Widawa. Działka nr 577/1 o pow. 0,8700ha .

- W dziale II księgi wieczystej ujawniono:

Właściciel: Danuta i Wacław Kazimierz Szaflik

- W dziale III księgi wieczystej ujawniono:

Ostrzeżenia o wszczętej egzekucji do nieruchomości.

- W dziale IV księgi wieczystej wpisano:

- hipoteka przymusowa w kwocie 357 658,94 zł na rzecz ZUS II Oddział w Łodzi

- hipoteka przymusowa łączna w kwocie 276 914,92 zł na rzecz Stanisław Szydłowski

- hipoteka przymusowa łączna w kwocie 469 551,78 zł na rzecz Jan Janiak

- hipoteka przymusowa łączna w kwocie 364 449,64 zł na rzecz Mariusz Janiak

KW SR1L/00047841/6

- W dziale I księgi wieczystej ujawniono:

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Widawa. Działka nr 577/3 o pow. 0,2000ha .

- W dziale II księgi wieczystej ujawniono:

Właściciel: Danuta i Wacław Kazimierz Szaflik

- W dziale III księgi wieczystej ujawniono:

Ostrzeżenia o wszczętej egzekucji do nieruchomości.

- W dziale IV księgi wieczystej wpisano:

- hipoteka przymusowa w kwocie 144 882,81 zł na rzecz ZUS II Oddział w Łodzi

- hipoteka przymusowa łączna w kwocie 276 914,92 zł na rzecz Stanisław Szydłowski

- hipoteka przymusowa łączna w kwocie 469 551,78 zł na rzecz Jan Janiak

- hipoteka przymusowa łączna w kwocie 364 449,64 zł na rzecz Mariusz Janiak

5.2. Opis nieruchomości KW SR1L/00032440/7



Wycenianą nieruchomość stanowi działka o powierzchni 8700 m² zabudowana 6 murowanymi budynkami przemysłowymi i budynkiem biurowym. Jeden z budynków - budynek żywca nie jest ujęty w wypisie z rejestru budynków. Budynki przemysłowe zawierają podłączone elementy technologiczno-produkcyjne. Zainstalowano między innymi 10 agregatów chłodniczych o wartości ok. 35 000zł oraz dwie komory chłodnicze i 3 szt. tradycyjnych wędzarni firmy Spomasz o łącznej wartości ok. 30 000zł. Dostęp do drogi gruntowej nieutwardzonej tj. ulicy Pastwiskowej jest zorganizowany poprzez trzy bramy stalowe. Teren w znacznej części utwardzony płytami jumbo nie użytkowany od trzech lat; jedynie przed budynkiem głównym kostka brukowa. W najbliższym otoczeniu nieruchomości las; gminna oczyszczalnia ścieków i magazyny. Nieruchomość ogrodzona płotem betonowym

Opis budynku biurowego i ekspedycji wyrobów gotowych(oznaczenie w kartotece budynków 577/1;1)



Element konstrukcji	% zuż	opis
Fundamenty	30	żelbetonowe
Ściany	30	Murowane
Dach	30	Stropodach pokryty papą z obróbkami dekarскими z pcv.
Stolarka okienna	30	pcv
Stolarka drzwiowa	30	Stalowa; PCV i drewniana;
Posadzki	30	terakota
Okładziny wew.	30	Pomalowane farbą; płytki ceramiczne
Instalacje	Elektryczna ,wodna ; kanalizacyjna; co	
Stan techniczny	średni	
Powierzchnie	Pow. zab.139 m ² ; pow. użyt. ok.111m ²	
Rok budowy	Ok. 2003r	

Opis budynku produkcyjnego –masarnia i wędzarnia (oznaczenie w kartotece budynków 577/1; 2)



Element konstrukcji	% zuż	opis
Fundamenty	30	żelbetonowe
Ściany	30	Murowane ,ocieplone styropianem. Obróbki dekarские pcv
Dach	30	Stropodach pokryty papą
Stolarka okienna	30	Drewniana i pcv
Stolarka drzwiowa	30	stalowe na produkcji; drewniane w części socjalno biurowej.
posadzki	20	W części produkcyjne płytki z lastryka; w pozostałych terakota
Okładziny wewnętrzne	30	W części produkcyjne ściany wyłożone glazurą lub płytami z blachy nierdzewnej; w części socjalnej glazura
Instalacje	Elektryczna ,wodociągowa; kanalizacyjna; p. pożarowa; co;	
Stan techniczny	średni	
Powierzchnie	Pow. zab.939m2; pow. użyt. ok.845m2	
Rok budowy	Lata 80-te; rozbudowa ok. 2001r	

Budynek produkcyjny z kotłownią(oznaczenie w kartotece budynków 577/1;3)



Element konstrukcji	% zuż	opis
Fundamenty	30	żelbetonowe
Ściany	30	Murowane ,ocieplone styropianem. Obróbki dekarские pcv
Dach	30	Stropodach pokryty papą
Stolarka okienna	30	Drewniana ; PCV; stalowa
Stolarka drzwiowa	30	stalowe
posadzki	20	W części produkcyjne płytki z lastryka; terakota; wylewka betonowa w kotłowni
Okładziny wewnętrzne	30	W części produkcyjne ściany wyłożone glazurą lub płytami z blachy nierdzewnej; w części socjalnej glazura
Instalacje	Elektryczna ,wodociągowa; kanalizacyjna; p. pożarowa; co 2 piece na węgiel	
Stan techniczny	średni	
Powierzchnie	Pow. zab.393m2; pow. użyt. ok.334m2	
Rok budowy	Lata 80-te; rozbudowa ok. 2001r	

Budynek ubojni bydła (oznaczenie w kartotece budynków 577/1;4)



Element konstrukcji	% zuż	opis
Fundamenty	30	żelbetonowe
Ściany	30	Murowane ,. Obróbki dekarские pcv
Dach	30	Stropodach pokryty papą
Stolarka okienna	30	PCV;
Stolarka drzwiowa	30	Stalowe; drewniane
posadzki	20	lastryko
Okładziny wewnętrzne	30	glazura
Instalacje	Elektryczna ,wodociągowa; kanalizacyjna;	
Stan techniczny	średni	
Powierzchnie	Pow. zab.192m2; pow. użyt. ok.172m2	
Rok budowy	ok. 2000r	

Budynek produkcyjny- chłodnie (oznaczenie w kartotece budynków 577/1;5)



Element konstrukcji	% zuż	opis
Fundamenty	30	żelbetonowe
Ściany	30	Murowane ,. Obróbki dekarские pcv
Dach	30	Stropodach pokryty papą
Stolarka drzwiowa	30	Stalowe;
posadzki	20	Lastryko;
Okładziny wewnętrzne	30	Wyłożone blacha nierdzewną
Instalacje	Elektryczna ,wodociągowa; kanalizacyjna;	
Stan techniczny	średni	
Powierzchnie	Pow. zab.160m2; pow. użyt. ok.144m2	
Rok budowy	Lata 80	

Dwa budynki do przechowywania zwierząt przeznaczonych do uboju (oznaczenie jednego w kartotece budynków 577/1;6 , drugi nie widnieje w kartotece)



Element konstrukcji	% zuż	opis
Fundamenty	30	żelbetonowe
Ściany	30	Murowane ,. Obróbki dekarские pcv
Dach	30	Stropodach pokryty papą
Stolarka okienna	30	PCV; drewniana
Stolarka drzwiowa	30	Stalowe; drewniane
posadzki	30	betonowe
Okładziny wewnętrzne	30	Wyłożone częściowo glazurą
Instalacje	Elektryczna ,wodociągowa; kanalizacyjna;	
Powierzchnie	Pow. zab.88m2 + 77m2; pow. użyt. ok.148m2	
Stan techniczny	średni	
Rok budowy	Lata 80 i 2005	

Łącznie p.u. budynków 1754m2

5.3.Opis nieruchomości KW SR1L/00047841/6

Wycenianą nieruchomość stanowi działka o powierzchni 2000 m2 z podocyszczalnią ścieków technologicznych zakładu mięsnego. Oczyszczalnia ta przygotowuje ścieki do odbioru przez oczyszczalnię gminna położoną na sąsiedniej nieruchomości .Składa się z dwóch kontenerów oczyszczalni ścieków typu KOS 2 produkcji Projkrzem o maksymalnej wydajności 50m3/dobę każdy(rok produkcji 1987 i 1988). Oczyszczalnia jest wyposażona w dmuchawy do napowietrzania ścieków, sito skratkowe do usuwania zanieczyszczeń mechanicznych i automatykę umieszczona w budynku o kubaturze 126m3. Ze względu na długi okres nie użytkowania i przestarzałość podocyszczalni ścieków jej wartość wynosi ok. 20 000zł.



6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Widawy szacowana nieruchomość znajduje się w obszarach urbanistycznych oznaczonych symbolem 1P- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Uchwały Nr XXVI/169/09 oraz XXXVII/232/17 Rady Gminy Widawa.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

Wartość rynkową nieruchomości, w oparciu o Ustawę o gospodarce nieruchomościami stanowi szacunkowa kwota jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Uwzględniając :cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości, zakres wyceny, uwarunkowania wynikające z podstaw materialnych wyceny, stan prawny nieruchomości, określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano ,w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r -W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze stosuje się do wyceny wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także ,gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki transakcji są znane.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Następnie dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Lokalny rynek to całe województwo łódzkie obrotu prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi oraz obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w powiecie sieradzkim pozwolił na zastosowanie tej metody w oparciu o zbiór informacji o cenach transakcyjnych sprzedanych nieruchomości i zgodnie z wytycznymi zawartymi w nocie interpretacyjnej dotyczącej zastosowania podejścia porównawczego PKZW.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono czas i okres jego analizy	
Rodzaj i obszar rynku	Prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi położonymi w województwie łódzkim oraz prawo własności do nieruchomości niezabudowanych z możliwością zabudowy gospodarczej .
Okres badania rynku	Ostatnie dwa lata
Relacje między podażą i popytem	Gmina Łask ¹ - gmina miejsko-wiejska w województwie łódzkim , w powiecie łaskim . Według danych z dnia 31 grudnia 2008 miasto liczyło 18 500 mieszkańców ^[1] .Przez Łask przebiegają następujące szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 14 Sieradz-Łódź i droga nr 12 w kierunku Piotrkowa; droga wojewódzka nr 483 w kierunku Zelowa, droga nr 481 w kierunku Widawy, droga nr 473 w kierunku Szadku .W chwili obecnej, dzięki dogodnym połączeniom komunikacyjnym oraz położeniu w centrum Polski opłaca się inwestować w różnorodne branże przemysłu. Największym atutem jest dostępność komunikacyjną poprzez drogę ekspresową S-8. Dużymi zakładami przemysłowymi w regionie są: Zakłady Przemysłu Odzieżowego „Kastor” (Łask, producent koszul - eksportuje on swoje wyroby m.in. do Anglii, Niemiec, Belgii, Danii, Francji),Studio Mody Teresy Kopias (Łask, projektowanie i szycie eleganckich damskich ubiorów,„Instalplast Łask” (producent systemów instalacyjnych i inżynierskich z tworzyw sztucznych),„Zakłady Wapienno-Piaskowe Silikaty” (Teodory, producent silikatowych materiałów budowlanych, wykorzystujący piasek z własnej odkrywki),„Magnus” (Łask, stolarka budowlana),„Ł&K” (Łask, stolarka budowlana oraz sprzęt oświetleniowy),„Lupol” (Łask, branża drzewna),„Packservice” (Łask, producent folii),„Sigma” (Chociw, produkcja farb i lakierów),„Nimpex” (Łask, budownictwo).
Po przeprowadzeniu analizy w biurach obrotu nieruchomościami dotyczącej transakcji kupna – sprzedaży prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych , stwierdzono, że nabywcy przy zakupie kierują się przede wszystkim następującymi atrybutami: lokalizacją, powierzchnią nieruchomości , stanem technicznym budynków i ich wyposażeniem.	

**Transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami przemysłowymi na terenie
Województwa łódzkiego o pow. do 2 ha będącymi przedmiotem prawa własności**

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Cena (netto) zł	Powierzchnia nieruch. m2
2019-04-18	Łódź - Widzew	W - 33	43/66, 43/67, 43/69, 43/70	4500000	15083
2018-09-19	Łęczyca	Łęczyca Miasto	399/24,399/25, 399/47,399/65,399/66	1000000	15455
2018-08-06	Ksawerów	Wola Zaradzyńska	389	2880000	17462
2018-04-30	Zduńska Wola	27 Wymysłów	179/2, 180/1, 155/3, 201, 272/4	2276672,47	12939
2018-02-05	Sieradz	32 Stawiszcz	695/4	8690000	12248
2019-11-26	Łęczyca	Łęczyca	399/24,399/25	700000	5105
2019-10-16	Zgierz	114	140/1	894308	4184
2019-08-14	Brzeźnio	Brzeźnio	365	432000	4864
2019-07-24	Konstantynów Łódzki	17	26/1, 26/2, 26/3, 26/5, 26/6	2000000	4156
2019-07-01	Łódź - Polesie	P - 06	60/14,60/41,60/43	970000	6559
2019-06-25	Łódź - Bałuty	B - 35	5/18	1250000	7654
2019-04-19	Łódź - Widzew	W - 07	3/11,3/14	1480000	6110
2019-03-18	Goszczanów	5 Goszczanów	495	535000	5712
2018-11-29	Łódź - Bałuty	B - 20	171/13	1220000	6574
2018-10-19	Zduńska Wola	15 Opiesin	252/10, 252/15	2080000	4372
2018-09-26	Zgierz Gmina Wiejska	Czaplinek	94/11, 187	524000	4764
2018-06-21	Łódź - Bałuty	B - 36	137/1	6000000	4788
2018-04-26	Zduńska Wola	4 Czechy	812/3	1539847,01	5898
2018-02-27	Zgierz	Obręb137	633/1	1350000	5000
2018-02-22	Głowno	G - 6	303/4, 303/1, 303/2, 303/3	720000	6377

9. Oszacowanie wartości nieruchomości KW SR11 /00032440/7

Wybrano trzy nieruchomości najbardziej podobne . Jako element porównawczy zastosowano wartość 1m2 p.u.

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Cena 1m2 p.u.	Powierzchnia działki(ek)	Opis
2018-09-26	Zgierz Gmina Wiejska	Czaplinek	94/11, 187	759	4764	Zabudowania nowe w dobrym stanie technicznym ; P.u. 690 Lokalizacja średnia
2018-04-26	Zduńska Wola	4 Czechy	812/3	846	5898	p.u.1820m2; dobry stan techn ; lokalizacja średnia
2018-02-22	Głowno	G - 6	303/4, 303/1, 303/2, 303/3	857	6377	Lokalizacja dobra; 840 m2; bud. w średnim stanie. technicznym

Zakres kwotowy cech rynkowych wyznaczono w oparciu o wybrane transakcje nieruchomości najbardziej podobnych przy założeniu że:

$$C_{\min} = 759 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 857 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 98 \text{ zł/m}^2$$

Cechy i ich wagi przyjęto w oparciu o dane uzyskane w Biurach Obrotu Nieruchomościami na podstawie średnich preferencji inwestorów.

Cechami różniącymi wybrane nieruchomości są:

1. Lokalizacja

- dobra (blisko miasta i znaczącego szlaku komunikacyjnego),
- średnia (blisko znaczącego szlaku komunikacyjnego z dobrym podjazdem),
- słaba na obrzeżach miejscowości z dojazdem drogą gruntową

2. Stan techniczny uzależniony od stopnia zużycia poszczególnych elementów budynków. Określono jako: dobry; średni.

3. Powierzchnia nieruchomości im większa tym nieruchomość droższa

Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy W(%)	Zakres kwotowy $W \times \Delta C$ zł/m ²
1	Lokalizacja	30	29,40
2	Stan techniczny zabudowań	50	49,00
3	Powierzchnia nieruchomości	20	19,60

Cechy porównawcze	Waga cech (%)	X	Czaplinek 759 zł/m ²	Czechy 846 zł/m ²	Główny 857 zł/m ²
Lokalizacja	40	słaba	średnia	średnia	dobra
Stan techniczny zabudowań	40	średni	dobry	dobry	średni
Powierzchnia nieruchomości	20	8700	4764	5898	6377

Cechy porównawcze	Waga cech zł/m ²	Czaplinek 759 zł/m ²	Czechy 846 zł/m ²	Główny 857 zł/m ²
Lokalizacja	29,40	-29,40	-29,40	-58,80
Stan techniczny zabudowań	49,00	-49,00	-49,00	0
Powierzchnia nieruchomości	19,60	+78,40	+58,80	+58,80
Wartości po korekcie		759	826,40	857

$$WRN = (759 \text{ zł/m}^2 + 826,40 \text{ zł/m}^2 + 857 \text{ zł/m}^2) : 3 \times 1754 \text{ m}^2 = 814,13 \text{ zł/m}^2 \times 1754 \text{ m}^2 = 1\,427\,984 \text{ zł}$$

$$WRN \text{ z środkami technicznymi} = 1\,427\,984 \text{ zł} + 65\,000 \text{ zł} = 1\,492\,980 \text{ zł}$$

10.Oszacowanie wartości nieruchomości KW SR11 /00047841/6

Analiza nieruchomości niezabudowanych na wsiach powiatu sieradzkiego przeznaczonych pod produkcję , magazyny itp.

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Powierzchnia działki(ek)	Cena 1m2 (netto)
2019-10-28	Brzeźnio	Zapole	1311	22,88
2019-08-05	Burzenin	33 Witów	1800	30
2019-06-24	Wróblew	4 Drążna	1799	16,68
2019-06-17	Wróblew	10 Izabela Buczek	2900	24,14
2019-05-31	Burzenin	33 Witów	1025	24,39
2018-10-16	Wróblew	27 Smardzew	2563	13,66
2018-10-15	Burzenin	33 Witów	1035	24,15
2018-05-30	Sieradz	7 Chojne	1619	29,65
2018-05-15	Sieradz	7 Chojne	1286	32,66
2018-03-15	Sieradz	7 Chojne	1300	19,23
2018-03-15	Sieradz	7 Chojne	3010	16,61
2018-03-06	Sieradz	7 Chojne	3600	47,22
2019-06-18	Wróblew	11 Józefów	1633	21,43
2019-05-21	Burzenin	13 Ligota	2285	26,7
2018-01-19	Sieradz	6 Chałupia Mała	1700	35,29
2018-04-20	Brzeźnio	4-Brzeźnio	2362	25,4
2018-08-02	Złoczew	31 Szklana Huta	2200	21,82
2018-09-10	Sieradz	Dzierlin	1800	29,44

Wybrano trzy nieruchomości o zbliżonej powierzchni do wycenianej .

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia działki(ek)	Cena 1m2 (netto)
2018-01-19	Sieradz	6 Chałupia Mała	768	1700	35,29
2019-08-05	Burzenin	33 Witów	250, 251	1800	30
2018-04-20	Brzeźnio	4-Brzeźnio	531;532;	2362	25,4

Zakres kwotowy cech rynkowych wyznaczono w oparciu o wybrane transakcje nieruchomości najbardziej podobnych przy założeniu że:

$$C_{\min} = 25,40 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 35,29 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 9,89 \text{ zł/m}^2.$$

Cechy i ich wagi przyjęto w oparciu o dane uzyskane w Biurach Obrotu Nieruchomościami na podstawie średnich preferencji inwestorów.

Cechami różniącymi wybrane nieruchomości są:

1. Lokalizacja

- dobra tj. przy znaczącej drodze ,
- słaba w dalszej odległości od znaczącego szlaku komunikacyjnego

2 . Możliwości inwestycyjne uzależnione od dostępu do infrastruktury , kształtu działki.

3. Zagospodarowanie nieruchomości np. ogrodzenie ; uporządkowanie; drzewa i krzewy; woda; prąd

Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy W(%)	Zakres kwotowy W x ΔC(zł/m ²)
1	Lokalizacja	40	3,96
2	Możliwości inwestycyjne	20	1,98
3	Zagospodarowanie nieruchomości	30	2,97

Cechy porównawcze	Waga cech (%)	X	6 Chałupia Mała 35,29zł/m ²	33 Witów 30zł/m ²	4-Brzeźnio 25,4zł/m ²
Lokalizacja	40	słaba	dobra	dobra	słaba
Możliwości inwestycyjne	20	średnie	dobrze	dobrze	średnie
Zagospodarowanie nieruchomości	30	dobrze	średnie	słabe	słabe

Cechy porównawcze	Waga cech zł/m ²	6 Chałupia Mała 35,29zł/m ²	33 Witów 30zł/m ²	4-Brzeźnio 25,4zł/m ²
Lokalizacja	3,96	- 3,96	-3,96	0
Możliwości inwestycyjne	1,98	-1,98	-1,98	0
Zagospodarowanie nieruchomości	2,97	+2,97	+5,94	+5,94
		32,32	30,00	31,34

$$W_{RG} = (32,32 \text{ zł/m}^2 + 30,00 \text{ zł/m}^2 + 31,34 \text{ zł/m}^2) : 3 \times 2000\text{m}^2 = 31,22\text{zł/m}^2 \times 2000\text{m}^2 = 62\,440\text{zł}$$

$$W_{rN} = 62\,440\text{zł} + 20\,000\text{zł} = 82\,440\text{zł}$$

11. Wynik końcowy i wnioski

Według mojej opinii wartości nieruchomości położonych w Widawie przy ul. Pastwiskowej 2 dla aktualnego jej stanu na dzień wyceny wynosi :

KW SR1L/00032440/7 – 1 492 980zł

KW SR1L / 00047841/6- 82 440zł

Uzyskane w procesie wyceny wartości rynkowe nieruchomości nie odbiegają od średnich notowań z rynku obrotu prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi , które były przedmiotem obrotu na terenie województwa łódzkiego w okresie ostatnich 2 lat. W badanym okresie nie odnotowano znaczących zmian cen na rynku obrotu w/w prawem. W związku z powyższym nie uwzględniono w procesie wyceny poprawek z tytułu upływu czasu.

12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
2. Wykonany operat może być wykorzystany tylko w celu w jakim został sporządzony; za użycie go w innym celu wykonawca nie ponosi odpowiedzialności
3. W oszacowaniu wzięto pod uwagę obecny stan nieruchomości jako przedmiotu prawa własności..
4. Mój operat opiera się na inspekcji i zebranych dokumentach, zakładam że nie istnieją inne nieznane mi fakty, mogące mieć istotny wpływ na wartość nieruchomości
5. Szczegółowe dane identyfikacyjne nieruchomości porównawczych znajdują się w bazie danych autora wyceny
6. Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością netto

Podpis autora

13. Załączniki

1. Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków
2. Plan rozmieszczenia budynków na nieruchomości.
3. Wydruki internetowe ksiąg wieczystych.
4. Schemat technologiczny ubojni i masarni.
5. Kopia dokumentu ubezpieczenia wykonawcy operatu