



OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Rodzaj nieruchomości:

Zabudowana nieruchomość gruntowa,
oznaczona jako działki gruntu nr 55/22, 55/23, 55/24, 55/25,
55/26, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31 i 55/32.

Adres nieruchomości:

Łask, ulica Przemysłowa nr 12

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy
mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka
Uprawnienia zawodowe nr 4882.



Zgierz, 08 listopada 2019r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Rodzaj nieruchomości: Położenie nieruchomości: Nr ewidencyjny działek: Powierzchnia działek: Stan prawny nieruchomości:	Zgodnie z decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako działki od numeru 55/22 do 55/32 ul. Przemysłowa nr 12, Łask, woj. łódzkie od dz. 55/22 do 55/32 – dawna dz. 55/21 odpowiednio 161 m ² , 3082 m ² , 1207 m ² , 583 m ² , 1187 m ² , 7 616 m ² , 680 m ² , 1 501 m ² , 463 m ² , 344 m ² i 6 219 m ² – łącznie pow. 23 043 m ² KW Nr SR1L/00029982/4 – w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku
CEL WYCENY:	określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży
1) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/22 (MAGAZYNEK):	25 000,- zł. <i>słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych</i>
2) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/23 (ZABUDOWANA KOTŁOWNIĄ I BUD. GOSPODARCZYM + CZ. NIEZABUDOWANA)	435 000,- zł. <i>słownie: czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych</i>
3) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/24 (MAGAZYN):	1 785 000,- zł. <i>słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych</i>
4) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/25 (MAGAZYN):	850 000,- zł. <i>słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych</i>
5) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/26 (MAGAZYN):	1 800 000,- zł. <i>słownie: jeden milion osiemset tysięcy złotych</i>
6) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/27 (HALA PRODUKCYJNA Z ŁĄCZNIKIEM):	7 770 000,- zł. <i>słownie: siedem milionów siedemset siedemdziesiąt tysięcy złotych</i>
7) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/28 (BUD. MAGAZYNOWO-GARAŻOWY):	190 000,- zł. <i>słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych</i>
8) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/29 (NIEZABUDOWANA):	125 000,- zł. <i>słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych</i>

9) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/30 (BIUROWIEC):	2 530 000,- zł. <i>słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych</i>
10) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/31 (Z CZ. BUDYNKU):	200 000,- zł. <i>słownie: dwieście tysięcy złotych</i>
11) OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZ. 55/32 (NIEZABUDOWANA):	470 000,- zł. <i>słownie: czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych</i>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:	08 listopada 2019r.
AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO:	mgr inż. Agnieszka HARAJDA – TARNECKA 

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	6
1.1. Przedmiot wyceny	6
1.1.1. Rodzaj nieruchomości	6
1.1.2. Położenie – adres nieruchomości	6
1.1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków	6
1.1.4. Księga wieczysta	7
1.1.5. Prawa do nieruchomości	7
1.2. Zakres wyceny	7
2. CEL WYCENY.	7
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.	7
3.1. Podstawy formalne	7
3.2. Autor operatu szacunkowego	7
3.3. Podstawy materialno – prawne	7
3.4. Źródła danych o nieruchomości	7
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.	8
4.1. Data sporządzenia wyceny	8
4.2. Data określenia wartości przedmiotu wyceny	8
4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny	8
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości	8
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.	8
5.1. Stan prawny nieruchomości	8
5.2. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	9
5.2.1. Działki gruntu	9
5.2.2. Zabudowania	11
5.3. Stan zagospodarowania	11
5.3.1. Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości	11
5.3.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe	12
5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	12
5.4. Stan otoczenia	13
5.4.1. Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości	13
5.4.2. Stan usług, zaplecza bytowego i komunikacji	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.	13
7. SPOSÓB WYCENY.	13
7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	13
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	15
8.1. Analiza rynku do podejścia porównawczego	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – CZ. BIUROWA.	18
9.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	18
9.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości	19
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – CZ. PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWA.	19
10.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	19
10.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości	20
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – CZ. WARSZTATOWO- GOSPODARCZA.	21
11.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	21
11.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości	22

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – KARTY WYCENY OD NR 1 DO NR 11.....	22
14. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.....	36
15. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	36
16. ZAŁĄCZNIKI.....	36

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

1.1.1. Rodzaj nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest zabudowana budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią administracyjno-biurową i handlową oraz zabudowaniami gospodarczymi nieruchomość gruntową z uwzględnieniem decyzji zatwierdzającej podział na działki od numeru 55/22 do 55/32, w tym działka 55/32 przeznaczona pod drogę wewnętrzną o powierzchni 6 219 m².

Zgodnie z decyzją zatwierdzającą podział przedmiotowa nieruchomość stanowi zabudowane działki od nr 55/22 do 55/32 o powierzchni odpowiednio 161 m², 3082 m², 1207 m², 583 m², 1187 m², 7 616 m², 680 m², 1 501 m², 463 m² i 344 m² oraz droga o powierzchni 6 219 m² powstałe w wyniku podziału działki 55/21.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości.

Nieruchomość położona jest przy ulicy Przemysłowej nr 12, w Łasku.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, w powiecie łaskim, w jednostce ewidencyjnej Łask – miasto, w obrębie geodezyjnym 13 – TRZYNASTYM i stanowi jednostkę rejestrową gruntów nr G.89 i oznaczona jest jako działki gruntu numer od dz. 55/22 do 55/32 – dawna dz. 55/21 o powierzchni odpowiednio 161 m², 3082 m², 1207 m², 583 m², 1187 m², 7 616 m², 680 m², 1 501 m², 463 m², 344 m² i 6 219 m² – łącznie pow. 23 043 . Na działkach znajdują się użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone jako tereny przemysłowe – Ba.

Na terenie ww. działek położonych jest 9 budynków:

- 55/21;1 (dz. 55/30) – funkcja budynku biurowa, posiadający 3 kondygnacje nadziemne i 399 m² powierzchni zabudowy;
- 55/21;2 (dz. 55/27) – funkcja budynku przemysłowa – budynek przeznaczony pod produkcję, budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 230 m²;
- 55/21;3 (dz. 55/27 i 55/31) – funkcja budynku przemysłowa – budynek przeznaczony pod produkcję, budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 4899 m²;
- 55/21;4 (dz. 55/24) – funkcja budynku przemysłowa – budynek przeznaczony pod produkcję, budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 2977 m²;
- 55/21;5 (dz. 55/28) – funkcja budynku przemysłowa – budynek przeznaczony pod produkcję, budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 340 m²;
- 55/21;6 (dz. 55/23) – funkcja budynku to pozostałe budynki niemieszkalne, o jednej kondygnacji nadziemnej, powierzchnia zabudowy 188 m²;
- 55/21;7 (dz. 55/23) – funkcja budynku to pozostałe budynki niemieszkalne, o jednej kondygnacji nadziemnej, powierzchnia zabudowy 128 m²;
- 55/21;8 (dz. 55/22) – funkcja budynku to pozostałe budynki niemieszkalne, o jednej kondygnacji nadziemnej, powierzchnia zabudowy 21 m²;
- 55/21;9 (dz. 55/22) – funkcja budynku to pozostałe budynki

niemieszkalne, o jednej kondygnacji nadziemnej, powierzchnia zabudowy 19 m².

1.1.4. Księga wieczysta.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku księga wieczysta KW Nr SR1L/00029982/4.

1.1.5. Prawa do nieruchomości.

Właścicielem działek gruntu oraz wszystkich znajdujących się na nich naniesień budowlanych jest „KASTOR” Spółka Akcyjna z siedzibą Łasku.

1.2. Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega prawo własności części nieruchomości oznaczonych zgodnie z projektem podziału jako działki gruntu oznaczone numerami 55/22, 55/23, 55/24, 55/25, 55/26, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30 i 55/31 i 55/32 o powierzchniach odpowiednio **161 m², 3082 m², 1207 m², 583 m², 1187 m², 7 616 m², 680 m², 1 501 m², 463 m² i 344 m²** oraz droga o powierzchni **6 219 m²** wraz ze znajdującą się na nich częścią naniesień budowlanych.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

3.1. Podstawy formalne.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie na wykonanie niniejszego operatu szacunkowego złożone przez Ireneusza Krawczyka działającego w imieniu „KASTOR” Spółka Akcyjna z siedzibą Łasku.

3.2. Autor operatu szacunkowego.

Autorem operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka, posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury (Świadectwo Nr 4882 wydane w dniu 09 lipca 2009r.) oraz będąca członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (ŁSRM).

3.3. Podstawy materialno – prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 121).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),

3.4. Źródła danych o nieruchomości.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28 października 2019r.
- Wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 08 października 2019r.

- Wypis z rejestru budynków wydany w dniu 08 października 2019r.
- Decyzja Burmistrza Łasku znak GN.6831.16.2019 z dnia 09 września 2019r. zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie 13 m. Łasku oznaczonej działką nr 55/21 o pow. 2,3043 ha.
- Mapa z podziałem nieruchomości – działki 55/21 w skali 1:1000.
- Badanie wersji elektronicznej księgi wieczystej KW SR1L/00029982/4 prowadzonej w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku przeprowadzone w dniu 28 października 2019r. przez autora operatu.
- Informacje uzyskane w roku 2019r. na temat wolnorynkowych cen nieruchomości zabudowanych na terenie powiatu łaskiego i na terenach sąsiednich, w ostatnim okresie.
- Informacje własne autora opracowania na temat wolnorynkowych cen zabudowanych nieruchomości gruntowych – na terenie województwa łódzkiego w ostatnim okresie.
- Dane z biur notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych, będących przedmiotem prawa własności oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

4.1. Data sporządzenia wyceny.

Operat szacunkowy sporządzono w dniu 28 października 2019r.

4.2. Data określenia wartości przedmiotu wyceny.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 28 października 2019r.

4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 28 października 2019r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 28 października 2019r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako działki gruntu nr 55/20 i 55/21 i stanowi własność „KASTOR” Spółka Akcyjna z siedzibą w Łasku.

Dla przedmiotowej nieruchomości w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku prowadzona jest księga wieczysta KW Nr SR1L/00029982/4.

Na podstawie przeprowadzonego w dniu 28 października 2019r. badania księgi wieczystej KW Nr SR1L/00029982/4, stwierdzono:

- w dziale I księgi wieczystej wpisana jest działka gruntu zabudowana oznaczona jako działki nr 55/20 i 55/21 o powierzchni 2.3088 ha, położone w Łasku, przy ulicy Przemysłowej nr 12, w obrębie ewidencyjnym nr 13,
- w dziale I - SP księgi wieczystej brak wpisów;
- w dziale II jako właściciel nieruchomości wpisany jest :KASTOR SPÓKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ŁASKU PRZY ULICY PRZEMYSŁOWEJ NR 12;
- w dziale III księgi wieczystej brak wpisów
- w dziale IV księgi wieczystej wpisana są hipoteki:
 - 1) 2 100 000 zł z tytułu kredytu na rzecz POWSZECHNA KASA

- OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA;
- 2) 320 000 zł. z tytułu gwarancji bankowej z odsetkami, prowizjami itp. na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W PODDĘBICACH ODDZIAŁ W ŁASKU;
 - 3) 825 000 zł. z tytułu umowy o limit wierzytelności na rzecz RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA.

W ww. księdze wieczystej w dacie sporządzania operatu nie ujawniono podziału działki 55/21. Zakres wyceny obejmuje jedynie cz. nieruchomości – dz. 55/21 z uwzględnieniem podziału na działki od nr 55/22 do nr 55/32.

5.2. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

5.2.1. Działki gruntu.

Teren przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowane działki gruntu od numeru 55/22 do 55/32, z czego działka 55/32 stanowi drogę wewnętrzną.

Działki gruntu stanowią dawną działkę gruntu nr 55/21 położoną przy ulicy Przemysłowej nr 12.

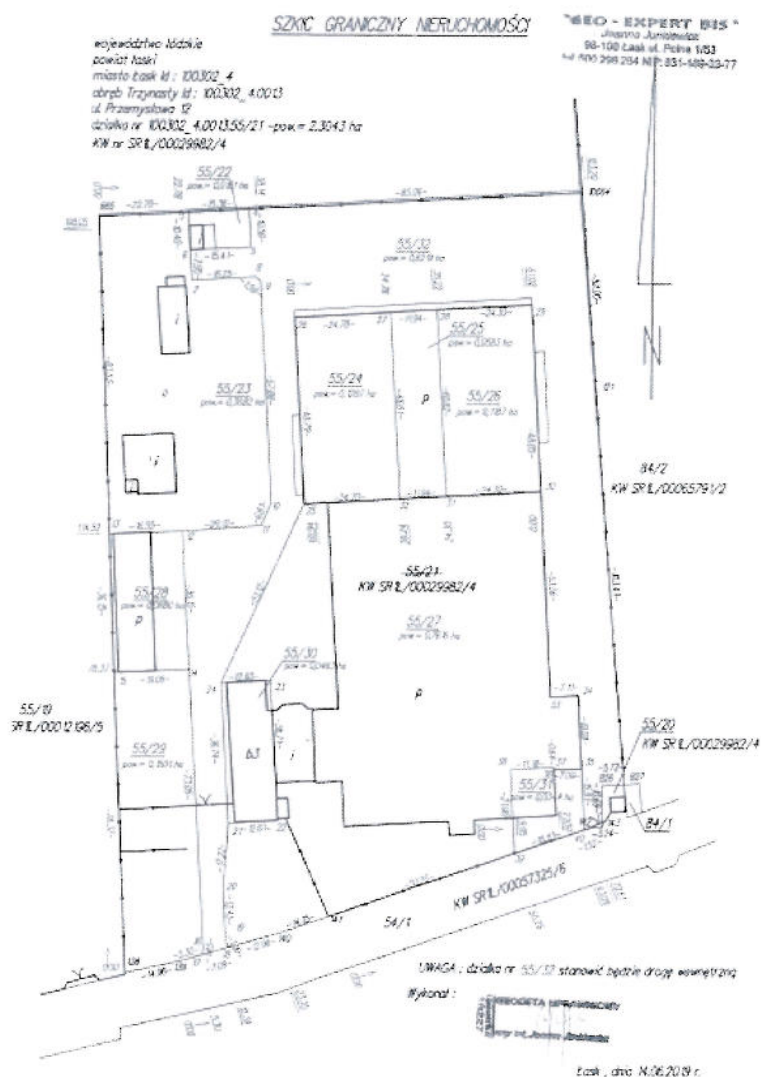
Działki posiadają regularne kształty prostokątów wydłużonych w kierunku północ-południe, w centralnej części dawnej działki 55/21 przebiega droga wewnętrzna oznaczona jako działka 55/32 posiadająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Przemysłowej. Teren działki jest zagospodarowany, zabudowany i uzbrojony.

Poniżej przedstawiono szkic graficzny nieruchomości w stanie po podziale działki 55/21.

Wydzielone działki zabudowane są budynkami:

- dz. 55/30 budynek biurowy ozn. 21;1 - pow. użytkowa 1 200,00 m² (pow. zabudowy 399 m²);
- (dz. 55/27) budynek przemysłowy (łącznik biurowy) ozn. 21;2 - pow. użytkowa 185 m² (pow. zabudowy 204 m²);
- (dz. 55/27 i 55/31) hala produkcyjna ozn. 21;3 – łączna pow. użytkowa 4 669,82 m² w tym cz. na dz. 55/31 o pow. 120,88 m² (łączna pow. zabudowy 4899 m²);
- (dz. 55/24, 55/25 i 55/26) budynek przemysłowy (magazyn główny) ozn. 21;4 - pow. użytkowa 2 651,41 m² w tym cz. na dz. 55/24 o pow. użytkowej 1.066,68 m², cz. na dz. 55/25 o pow. użytkowej 508,21 m² i cz. na dz. 55/26 o pow. użytkowej 1.076,52 m² (pow. zabudowy 2 977 m²);
- (dz. 55/28) budynek przemysłowy (magazynowo-garażowy) ozn. 21;5 – pow. użytkowa 256,33 m² (pow. zabudowy 340 m²);
- (dz. 55/23) bud. inny niemieszkalny (kotłownia) ozn. 21;6 - pow. użytkowa 141 m² (pow. zabudowy 188 m²);
- (dz. 55/23) bud. inny niemieszkalny (budynek gospodarczy) ozn. 21;7 – pow. użytkowa 127,50 m² (pow. zabudowy 128 m²);
- (dz. 55/22) magazynek ozn. 21;8 i 21;9 – pow. użytkowa 32,30 m² (pow. zabudowy 21 + 19 m²)

Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 9 175 m².



Dane liczbowe budynku (zgodnie z uzyskaną od Zleceniodawcy dokumentacją):

- Powierzchnia zabudowy - 9 175 m²
- Powierzchnia użytkowa - 9 265,55 m², w tym:
 - budynek magazynowo-garażowy - 256,33 m²
 - kotłownia - 141 m²
 - budynek gospodarczy - 127,50 m²
 - magazyn paliw - 32,30 m²
 - hala produkcyjna - 4 529,30 m²
 - magazyn główny - 2 794,12 m²
 - budynek administracyjny - 1 200,00 m²
 - łącznik biurowy - 185 m²
- Kubatura - 44 964,90 m³, w tym:
 - budynek magazynowo-garażowy - 1533,90 m³
 - kotłownia - 757,70 m³
 - budynek gospodarczy - 382,50 m³
 - magazyn paliw - 90 m³
 - hala produkcyjna - 21 109,00 m³
 - magazyn główny - 16 134,80 m³
 - budynek administracyjny - 4 477,00 m³
 - łącznik biurowy - 480 m³

5.2.2. Zabudowania.

Posadowione na działce budynki produkcyjno-magazynowe z cz. biurowo-socjalną są obiektem wybudowanym w latach 60-tych (cz. produkcyjna) i na przełomie 70-tych i 80-tych cz. magazynowa, rozbudowanym o cz. biurowo-socjalną w latach 90-tych, z instalacjami wewnętrznymi wykonanymi w II poł. lat 90-tych, wolnostojącym, parterowym, niepodpiwniczonym w części biurowej posiadającym 3 kondygnacje nadziemne. Budynek składa się z głównej części produkcyjno-magazynowej (hala produkcyjna i magazyn główny) i dobudowanych części biurowo-socjalnej (budynek administracyjny) wraz z łącznikiem biurowym. W skład zabudowań wchodzi 9 budynków, które w części produkcyjno-magazynowej i biurowej (łącznie 4 budynki) stanowią jedną całość techniczno- użytkową. Pozostałe zabudowania to obiekty gospodarcze – budynki magazynowo-składowe, garaże, kotłownia, magazyn paliw i trafostacja.

Konstrukcja i wykończenie budynku:

- *Ściany zewnętrzne i wewnętrzne* – murowane z cegły, obustronnie otynkowane, ocieplone warstwą styropianu od zewnątrz.
- *Dach* – jednospadowy, częściowo z płyt żelbetowych korytkowych, opartych na belkach, częściowo konstrukcji drewnianej, kryty papą, z doświetleniem w ościeżach stalowych.
- *Posadzki i podłogi* – wylewki betonowe i lastryko, w cz. sanitarnej terakota.
- *Stolarka okienna* – PCV, nowa, w dobrym stanie technicznym.
- *Stolarka drzwiowa* – wrota stalowe i drzwi wejściowe metalowe w cz. biurowej drzwi PCW.
- *Tynki wewnętrzne* – cementowo- wapienne.
- *Malowanie ścian i okładziny* – malowanie emulsyjne i lamperia olejna, w pomieszczeniach sanitarnych glazura.

Budynki w większości o stopniu zużycia ok.20%, po kapitalnym remoncie przeprowadzonym w latach 2004-2007 (w załączeniu dokumentacja zdjęciowa), na bieżąco odnawiane i remontowane wnętrza, szczególnie w części administracyjno-socjalnej i handlowej. Konstrukcja budynków w dobrym stanie technicznym. Brak spękań i ugięć mogących mieć wpływ na trwałość konstrukcji.

Instalacje wewnętrzne.

- *wodociągowa* – z przyłącza z lokalnej studni i dostępem do miejskiej sieci wodociągowej (przyłącze na dz. 55/32),
- *kanalizacji deszczowej* – do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- *kanalizacji sanitarnej* – do lokalnej oczyszczalni ścieków,
- *elektryczna* – światła, z sieci,
- *centralnego ogrzewania* – przyłącze z lokalnej kotłowni węglowej i gazowej,
- *wentylacji grawitacyjnej,*
- *wentylacji mechanicznej,*
- *telefoniczna oraz Internet - przyłącze światłowód,*
- *gaz - przyłącze wykonane w roku 2016.*

5.3. Stan zagospodarowania.

5.3.1. Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości.

Teren przedmiotowych działek od nr 55/22 do 55/32 jest zabudowany ww. obiektami, zagospodarowany. Dostęp do nieruchomości od strony południowej, od ulicy Przemysłowej. Wjazd utwardzony od bramy wjazdowej do budynków i ogrodzony, z bramą wjazdową zlokalizowaną w południowej części działki.

Zgodnie z informacją uzyskaną od właściciela część budynku posadowiona na działce 55/31 obsługiwana będzie z niezależnego wjazdu przez bramę usytuowaną od ulicy Przemysłowej. Część gruntu związana z obsługą przedmiotowej części nieruchomości stanowić będzie działkę stanowiącą drogę wewnętrzną tj. nowowydzieloną działkę 55/32 o powierzchni 6 219 m².

Na terenie działki występują przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energii elektrycznej i gazowe oraz alternatywnie centralnego ogrzewania z lokalnej kotłowni.

5.3.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w województwie łódzkim, w powiecie łaskim, przy ulicy Przemysłowej nr 12, we wschodniej części miasta Łask, w odległości ok. 2 km od ścisłego centrum handlowo-usługowego i administracyjnego miasta (okolice Placu Piłsudskiego). Nieruchomość położona jest w dzielnicy zabudowy przemysłowej oraz handlowo-usługowej (składy budowlane i obiekty produkcyjne).

Miasto Łask w swoich granicach administracyjnych nie tworzy jednego, zwartego organizmu. Złożone jest ono z dwóch jednostek osadniczych tj. Łasku i Kolumny. Granicą między nimi jest rozległa dolina rzeki Grabi wraz z towarzyszącymi jej terenami leśnymi. Silnymi granicami w strukturze przestrzennej Łasku są:

- dolina rzeki Grabi,
- trasa tranzytowa Łódź – Wrocław,
- linia kolejowa.

W związku z powyższym oraz z charakterem zagospodarowania, w układzie przestrzennym miasta czytelne są następujące obszary:

- centralna część Łasku z wydzielonym zabytkowym układem Śródmieścia,
- dzielnica przemysłowo-składowa w rejonie ulicy Lutomierskiej,
- dzielnica przemysłowo-składowa w rejonie ulicy Przemysłowej,
- osiedle zabudowy wielorodzinnej Przylesie.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w rejonie ulicy Przemysłowej, w dzielnicy zabudowy przemysłowo-składowej, w rejonie trasy tranzytowej Łódź-Wrocław (DK 14) , po jej wschodniej stronie.



5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa nieruchomość (działka gruntu i znajdujący się na niej budynek) jest uzbrojona we wszystkie media instalacyjne znajdujące się na tym terenie, tj. w:

- wodę,
- kanalizację sanitarną,
- energię elektryczną
- gaz.

5.4. Stan otoczenia.

5.4.1. Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości.

W najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są budynki produkcyjno-magazynowe i handlowo-usługowe (m.in. zakład produkcyjny firmy „PETECKI”), Zakład Energetyczny, centrum handlowe „VENDO”, dawna „MEBLÓWKA”, aktualnie prowadzą działalność trzy firmy oraz blok mieszkalny. Wkrótce w pobliżu otwarty zostanie obiekt handlowy wielkopowierzchniowy „LIDL” oraz „McDonald`s”.

5.4.2. Stan usług, zaplecza bytowego i komunikacji.

Dojazd do nieruchomości ulicą Przemysłową, od strony południowej od ulicy Warszawskiej, drogi krajowej nr 14 (trasa Sieradz – Pabianice). Ulica Przemysłowa na odcinku przylegającym do nieruchomości stanowi wybudowana w roku 2018 droga asfaltowa. Stan techniczny bardzo dobry. W odległości ok. 2 km od nieruchomości zlokalizowany jest wjazd na drogę ekspresową S8.

W odległości ok. 300 m, na południe od przedmiotowej nieruchomości, w rejonie skrzyżowania ulicy Przemysłowej z ulicą Warszawską (DK 14) znajdują się obiekty handlowo-usługowe: stacja benzynowa, hipermarket „KAUFLAND” oraz siedziba Sądu Rejonowego – Wydział Ksiąg Wieczystych oraz cmentarz, Centrum Handlowe „VENDO”, oraz markety o charakterze budowlanym „MRÓWKA” oraz „KRAKOWSKI”.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązujący plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łask przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003r. Na dzień wyceny na tym terenie nie obowiązuje żaden nowy plan. Zgodnie z artykułem 154 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dziennik Ustaw Nr 261/2004, poz. 2603 z późniejszymi zmianami): *„W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”*

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łask ” powołanego Uchwałą Nr XVIII/137/08 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 6 lutego 2008 r, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym.

Nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z założeniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łask”.

7. SPOSÓB WYCENY.

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkowa to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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.”

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono z uwzględnieniem optymalnego sposobu wykorzystania. Zgodnie z celem wyceny planowane jest nabycie części nieruchomości, w celu zmiany funkcji na lokale użytkowe i dla takiego przeznaczenia oszacowano wartość nieruchomości.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, jako przedmiot prawa własności, określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami.**

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

8.1. Analiza rynku do podejścia porównawczego.

Gmina Łask licząca 146,9 km², leży w środkowej części województwa łódzkiego na terenie równinnym, w dorzeczu rzeki Grabi. Obszar ten, zamieszkały jest przez prawie 30 tys. ludzi, skupionych głównie w mieście Łask (około 20 tys.), które jest administracyjną stolicą regionu.

Miasto Łask, ze względu na swoje położenie, jest ważnym węzłem komunikacyjnym zarówno dla:

1. ruchu samochodowego:

drogi krajowe:

- nr 14 Łódź - Wrocław (do Łodzi jest 35 km, do Wrocławia 200 km),

- nr 12 Łask - Piotrków Trybunalski (45 km),

- S-8 trasa szybkiego ruchu łącząca Wrocław z Łodzią

drogi wojewódzkie:

- nr 473 z Łasku do Koła (90 km);

- nr 483 z Łasku do Częstochowy (90 km);

- nr 481 z Łasku do Wielunia (65 km)

Obszar gminy przecina kilka tras ruchu kolejowego m.in.: trasa z Warszawy przez Łódź do Kalisza i Wrocławia, mająca duże znaczenie dla ruchu osobowego, jak i magistrala kolejowa Śląsk-Porty, szczególnie ważna w przewozach towarowych, zaś w bezpośrednim sąsiedztwie (7 km) znajduje się duży węzeł kolejowy Zduńska Wola-Karsznice.

Od lat 50-tych ubiegłego wieku, z Łaskiem związane jest lotnisko wojskowe, wiele inwestycji w ubiegłych latach powstało dzięki obecności wojska. Lotnisko znajdujące się w strukturach Nato, jest ogromną szansą dla całego regionu. Tereny miejskie posiadają dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną, są zwodociągowane, posiadają stale rozbudowywaną sieć kanalizacyjną, a także oczyszczalnię ścieków spełniającą normy unijne. Naszą chlubą jest system zaopatrzenia w wodę, korzystający z głębinowych ujęć wód jurajskich bardzo dobrej jakości. W mieście istnieje sieć gazowa, do której sukcesywnie przyłączani są kolejni odbiorcy.

Dzięki racjonalizacji wydatków, w ciągu ostatnich lat budżet gminy Łask utrzymuje się na zbilansowanym poziomie. Dochody własne sięgają 30 %, co wydaje się być wielkością zadowalającą, szczególnie, gdy weźmiemy pod uwagę fakt, iż Łask nie jest miejscowością turystyczną. W mieście nie ma już także dużych państwowych zakładów - wpływy z podatków pochodzą głównie od prywatnych przedsiębiorców. W celu poprawienia atrakcyjności miasta dla potencjalnych inwestorów, stopniowo zwiększana zostaje kwota przeznaczana na nowe inwestycje.

Po stronie wydatków z puli środków publicznych, największa część przekazywana zostaje na cele oświatowe - prawie 50 %. W owej kwocie zawiera się również finansowanie inwestycji oświatowych. W sferze komunalnej kontynuowana jest rozbudowa istniejącej sieci wodno - kanalizacyjnej w gminie, zaś w etap realizacji wejdą niebawem prace związane z gazyfikacją osiedla mieszkaniowego im. Jana Sobieskiego. Sukcesywnemu zmniejszaniu ulegają wydatki przeznaczone na administrację publiczną, a zaoszczędzone pieniądze przeznaczone są na ochronę środowiska oraz potrzeby rolnictwa.

Przemiany lat 90-tych całkowicie zmieniły krajobraz gospodarczy gminy. Upadło wiele dużych firm, pojawił się jednak bardzo dynamicznie rozwijający się sektor prywatny, szczególnie w zakresie usług i handlu. Ogółem zarejestrowanych jest ponad

2100 podmiotów gospodarczych, z czego 150 to firmy zatrudniające więcej niż pięciu pracowników. Niestabilne czasy odcisnęły swoje piętno na sytuacji demograficznej naszego miasta, powoli lecz systematycznie spada liczba jego mieszkańców. Rolnictwo jest jedną z tych gałęzi gospodarki, które wymagają szybkiej modernizacji i nowych inwestycji. Położona na północ od doliny Grabi część gminy charakteryzuje się glebami niskiej jakości i tradycyjnymi działami produkcji rolnej. Południe z kolei posiada nieco lepsze gleby - rozwinęło się tam ogrodnictwo oraz sadownictwo. Jedną z wiodących dziedzin jest uprawa róż, które są eksportowane do kilku krajów europejskich.

Gmina wykazuje się dbałością o środowisko naturalne, z jej inicjatywy już w 1993 roku utworzono Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy, obejmujący ponad 350 ha cennych przyrodniczo terenów w Kolumnie. Prawie cała dolina Grabi, znajdująca się w obrębie gminy, należy do utworzonego w 1989 roku Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi (1571 ha). Z doliną rzeki wiązane są duże nadzieje, jej odpowiednie zagospodarowanie zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju i zachowaniem bioróżnorodności, może przyczynić się do ożywienia ruchu turystycznego, a tym samym do rozwoju regionu. Chcemy, aby nasza piękna przyroda przyciągała Gości, a nam przez to przynosiła korzyści. Nie oznacza to, oczywiście, zaniedbania tradycyjnych dziedzin gospodarki. Cały czas staramy się o lokalizację na naszym terenie jak największej ilości inwestycji produkcyjno - usługowych. W przyjętej strategii rozwoju lokalnego mamy zapisaną informatyzację regionu, zamierzamy dotrzymać kroku przemianom i wyzwaniom, jakie niesie XXI wiek, tak aby każdy obywatel mógł czuć się członkiem e-społeczeństwa i korzystać z nowych technologii informatycznych.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości zabudowanych budynkami biurowo-administracyjnymi i magazynowo - produkcyjnymi;
- obszar rynku – województwo łódzkie, w szczególności powiat łaski,
- okres badania cen – ceny z okresu ostatnich 2 lat.

Dane merytoryczne związane z wysokościami transakcji wolnorynkowych sprzedaży zabudowanych budynkami biurowymi nieruchomości gruntowych mających miejsce na rynku lokalnym, zebrano w okresie ostatnich 2 lat. Do analizy wzięto wolnorynkowe transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowymi, na terenie powiatu łaskiego i innych miejscowości województwa łódzkiego, położonych w rejonie ważnych traktów komunikacyjnych i wykorzystywanych w sposób podobny do nieruchomości wycenianej i zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będących przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości stwierdzono w badanym okresie niewielką liczbę transakcji związanych z zakupem tego rodzaju nieruchomości.

Transakcje związane z zakupem takich nieruchomości są bardzo zróżnicowane. Jest to związane przede wszystkim z lokalizacją nieruchomości (charakter zabudowy, dostępność komunikacji, bliskość centrum), a także jakością wykończenia i powierzchnią użytkową budynku (rodzaj zabudowy, standard wykończenia itp.).

Wybrane transakcje sprzedaży nieruchomości są zróżnicowane pod względem uzyskanych cen transakcyjnych, złożoności i zależności transakcji, ale też najbardziej zbliżone i podobne do nieruchomości wycenianej. Na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, ustalono, że dla potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości nie ma znaczenie prawo do gruntu i prawo użytkowania wieczystego jest

traktowane na równi z prawem własności. W związku z powyższym, transakcje nieruchomości przyjętych do porównań obejmują zarówno prawo użytkowania wieczystego jak i prawo własności gruntu.

W związku z celem wyceny (sprzedaż nieruchomości jako poszczególnych działek gruntu) zdecydowano oszacować wartość poszczególnych części składowych tj. każdej z nowowydzielonych działek z uwzględnieniem znajdujących się na niej naniesień z osobna.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości, dokonanego w dniu 28 października 2019r. oraz informacji własnych uzyskanych w ostatnim czasie na sąsiednich rynkach, wynotowano kilka transakcji zabudowanych budynkami biurowymi, usługowymi, produkcyjnymi i magazynowymi nieruchomości gruntowych, z których, po odrzuceniu wielkości skrajnych, do dalszej analizy wzięto najbardziej podobne do przedmiotowej nieruchomości, przedstawione poniżej w zestawieniach tabelarycznych.

Tabela nr 1. Badanie lokalnego rynku nieruchomości – budynki administracyjno-biurowe.

Lp.	Data transakcji	Adres nieruchomości		pow. działki	pow. budynku/lokalu [m2]	Cena nieruchomości [zł.]	Cena jednostk. [zł./m ²]	
1	2	3	4	5	6	7	8	6
3	2019-03-07	Bełchatów	Wojska Polskiego	1104	470	1 135 000,00 zł	2 414,89 zł	Cmax
4	2017-11-08	Łódź	Tymienieckiego	1711	2179,32	3 999 600,00 zł	1 835,25 zł	
5	2019-06-13	Bełchatów	Kempfínówka	2025	1027	1 800 000,00 zł	1 752,68 zł	
8	2018-04-26	Łódź	ul. Kuźnicka	1546	830	1 300 000,00 zł	1 566,27 zł	Cmin
							1 892,27 zł	Cśr

Tabela nr 2. Badanie lokalnego rynku nieruchomości – budynki produkcyjne, magazynowo-składowe.

Lp.	Data transakcji	Adres nieruchomości		pow. działki [m2] / udział	pow. budynku/lokalu [m2]	Cena nieruchomości [zł.]	Cena jednostk. [zł./m ²]	
1	2	3	4	5	6	7	8	6
1	2018-07-03	Pabianice	Partyzancka	25828	4951	9 468 000,00 zł	1 912,34 zł	Cmax
2	2019-07-03	Łódź	28 pułku Strz. Kaniowskich	712	280	450 900,00 zł	1 610,36 zł	
3	2018-02-05	Sieradz	Stawiszcze	12248	6503,14	8 690 000,00 zł	1 336,28 zł	
4	2017-10-03	Sieradz	Wojska Polskiego	2834	904	1 200 000,00 zł	1 327,43 zł	Cmin
							1 546,60 zł	Cśr

Tabela nr 3. Badanie lokalnego rynku nieruchomości – budynki warsztatowe i gospodarczo-garażowe.

Lp.	Data transakcji	Adres nieruchomości		pow. działki [m2] / udział	pow. budynku/lokalu [m2]	Cena nieruchomości [zł.]	Cena jednostk. [zł./m ²]	
1	2	3	4	5	6	7	8	6
1	2018-12-28	Sieradz	Burzenin	3562	220	170 000,00 zł	772,73 zł	Cmax
2	2019-03-27	Pabianice	Piotra Skargi	1727	24	18 000,00 zł	750,00 zł	
3	2019-02-28	Łódź	Duńska	2427	1222	870 000,00 zł	711,95 zł	
4	2018-01-30	Łódź	Struga	9325	9983	7 000 000,00 zł	701,19 zł	Cmin
							733,97 zł	Cśr

Na potrzeby oszacowania wartości działek gruntu 55/32 o powierzchni 6219 m² oraz 55/29 o pow. 1501 m² i cz. działki 55/23 o pow. 2 766 m² jako działek niezabudowanych dokonano badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i do analizy wzięto transakcje przedstawione poniżej w zestawieniu tabelarycznym (tabela nr 4).

Tabela nr 4.

Lp.	DATA TRANSAKCJI	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI [m ²]	CENA TRANSAKCYJNA [zł.]	CENA JEDNOSTKOWA [zł./m ²]	C _{max} i C _{min}
1	2017-12-14	Łask, obr.14	32	2600,00	81,25	
2	2018-01-22	Łask	23	1850,00	80,43	C _{max}
3	2017-12-07	Łask	13	1050,00	80,77	
4	2018-02-20	Łask	147	13000,00	88,44	
5	2018-01-11	Łask	4010	350000,00	87,28	
6	2017-11-13	Łask	903	80000,00	88,59	C _{max}
					84,46	C _{śr}

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – CZ. BIUROWA.

9.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały 4 cechy rynkowe, mające wpływ na ceny nieruchomości.

Tabela nr 2. Ocena cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cech	Charakterystyka
Lokalizacja ogólna.	Bardzo dobra – 4	W strefie śródmiejskiej lub miejskiej, teren o wysokim stopniu zurbanizowania, droga w pełni urządzona – utwardzona nawierzchnią bitumiczną, oświetlenie uliczne, chodniki dla pieszych po dwóch stronach ulicy, handel, usługi, komunikacja miejska w pobliżu.	C _{max}
	Dobra – 3	W strefie bliskiej do śródmiejskiej, teren o dobrym stopniu zurbanizowania, droga w pełni urządzona – asfaltowa, oświetlenie uliczne.	
	Korzystna – 2	W strefie bliskiej do miejskiej, teren o dostatecznym stopniu zurbanizowania, droga częściowo urządzona – utwardzona nawierzchnia, brak chodników dla pieszych, handel, usługi w dalszej odległości.	
	Słabe – 1	W strefie peryferyjnej, teren słabo zurbanizowany, droga utwardzona.	C _{min}
Możliwości zagospodarowania nieruchomości	Bardzo dobre – 4	Kształt regularny, brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu działki, możliwość urządzenia parkingu przed budynkiem, działka o pow. powyżej 3 000 m ² , działka będąca przedmiotem prawa własności.	C _{max}
	Dobre – 3	Kształt regularny, działka o pow. poniżej 3000 m ² , możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu dla klientów i dostawców, parking przed budynkiem.	
	Przeciętne – 2	Kształt działki zbliżony do regularnego, działka o pow. ok. 1 000 m ² , możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu dla	

		klientów i dostawców, parking przed budynkiem.	
	Słabe – 1	Znaczne ograniczenia możliwości zagospodarowania terenu (np. ze względu na rozmieszczenie sieci infrastruktury) występowanie ograniczonych praw rzeczowych lub działka o bardzo dużej powierzchni, powyżej 1 ha lub działka w całości zabudowana.	C_{min}
Stan techniczny budynku.	Bardzo dobre – 4	Elementy budynku dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0-10%.	C_{max}
	Dobre – 3	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy konstrukcyjne nie wymagają konserwacji. Stopień zużycia 11-25%.	
	Przeciętne – 2	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowe jest wykonanie remontu, napraw konserwacyjnych i impregnacyjnych. Stopień zużycia 26-40%.	
	Słabe – 1	W elementach konstrukcyjnych występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny. Stopień zużycia > 40%	C_{min}
Uzbrojenie i dostęp do drogi.	Bardzo dobre – 4	Pełne uzbrojenie w media – w,ee,ks,g, droga asfaltowa (bezpośredni wjazd).	C_{max}
	Dobre – 3	Uzbrojenie niepełne – brak jednego z ww. i droga asfaltowa (bezpośredni wjazd) lub pełne uzbrojenie i dostęp z drogi wewnętrznej.	
	Słabe – 2	Uzbrojenie niepełne – brak jednego z ww., droga utwardzona	
	Brak – 1	Brak urządzeń infrastruktury technicznej.	C_{min}

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego. Pod uwagę wzięto preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Informacje dotyczące pożądaných na rynku cech uzyskano w biurach obrotu nieruchomościami.

9.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC (udział cechy w ΔC)[%]
1.	Lokalizacja ogólna (4)	35
2.	Możliwości zagospodarowania (4)	20
3.	Stan techniczny budynku (4)	25
4.	Uzbrojenie (4)	20
SUMA:		100

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – CZ. PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWA.

10.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały 4 cechy rynkowe, mające wpływ na ceny nieruchomości.

Tabela. Ocena cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cech	Charakterystyka
Lokalizacja ogólna.	Bardzo dobra – 4	W strefie śródmiejskiej lub miejskiej, teren o wysokim stopniu zurbanizowania, droga w pełni urządzona – utwardzona nawierzchnią bitumiczną, oświetlenie uliczne, chodniki dla pieszych po dwóch stronach ulicy, handel, usługi, komunikacja miejska w pobliżu.	C_{max}
	Dobra – 3	W strefie bliskiej do śródmiejskiej, teren o dobrym stopniu zurbanizowania, droga w pełni urządzona – asfaltowa, oświetlenie uliczne.	

	Korzystna – 2	W strefie bliskiej do miejskiej, teren o dostatecznym stopniu zurbanizowania, droga częściowo urządzona – utwardzona nawierzchnia, brak chodników dla pieszych, handel, usługi w dalszej odległości.	
	Słabe – 1	W strefie peryferyjnej, teren słabo zurbanizowany, droga utwardzona.	C _{min}
Możliwości zagospodarowania nieruchomości	Bardzo dobre – 4	Kształt regularny, brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu działki, możliwość urządzenia parkingu przed budynkiem, działka o pow. powyżej 3 000 m ² , działka będąca przedmiotem prawa własności.	C _{max}
	Dobre – 3	Kształt regularny, działka o pow. poniżej 3000 m ² , możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu dla klientów i dostawców, parking przed budynkiem.	
	Przeciętne – 2	Kształt działki zbliżony do regularnego, działka o pow. ok. 1 000 m ² , możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu dla klientów i dostawców, parking przed budynkiem.	
	Słabe – 1	Znaczne ograniczenia możliwości zagospodarowania terenu (np. ze względu na rozmieszczenie sieci infrastruktury) występowanie ograniczonych praw rzeczowych lub działka o bardzo dużej powierzchni, powyżej 1 ha lub działka w całości zabudowana.	C _{min}
Stan techniczny budynku.	Bardzo dobre – 4	Elementy budynku dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0-10%.	C _{max}
	Dobre – 3	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy konstrukcyjne nie wymagają konserwacji. Stopień zużycia 11-25%.	
	Przeciętne – 2	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowe jest wykonanie remontu, napraw konserwacyjnych i impregnacyjnych. Stopień zużycia 26-40%.	
	Słabe – 1	W elementach konstrukcyjnych występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny. Stopień zużycia > 40%	C _{min}
Uzbrojenie i dostęp do drogi.	Bardzo dobre – 4	Pełne uzbrojenie w media – w,ee,ks,g, droga asfaltowa (bezpośredni wjazd).	C _{max}
	Dobre – 3	Uzbrojenie niepełne – brak jednego z ww. i droga asfaltowa (bezpośredni wjazd) lub pełne uzbrojenie i dostęp z drogi wewnętrznej.	
	Słabe – 2	Uzbrojenie niepełne – brak jednego z ww., droga utwardzona	
	Brak – 1	Brak urządzeń infrastruktury technicznej.	C _{min}

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego. Pod uwagę wzięto preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Informacje dotyczące pożądanых na rynku cech uzyskano w biurach obrotu nieruchomościami.

10.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC (udział cechy w ΔC)[%]
1.	Lokalizacja ogólna (4)	35
2.	Możliwości zagospodarowania (4)	20
3.	Stan techniczny budynku (4)	25
4.	Uzbrojenie (4)	20
SUMA:		100

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – CZ. WARSZTATOWO-GOSPODARCZA.

11.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały 4 cechy rynkowe, mające wpływ na ceny nieruchomości.

Tabela. Ocena cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cech	Charakterystyka
Lokalizacja ogólna.	Bardzo dobra – 4	W strefie śródmiejskiej lub miejskiej, teren o wysokim stopniu zurbanizowania, droga w pełni urządzona – utwardzona nawierzchnią bitumiczną, oświetlenie uliczne, chodniki dla pieszych po dwóch stronach ulicy, handel, usługi, komunikacja miejska w pobliżu.	C_{max}
	Dobra – 3	W strefie bliskiej do śródmiejskiej, teren o dobrym stopniu zurbanizowania, droga w pełni urządzona – asfaltowa, oświetlenie uliczne.	
	Korzystna – 2	W strefie bliskiej do miejskiej, teren o dostatecznym stopniu zurbanizowania, droga częściowo urządzona – utwardzona nawierzchnią, brak chodników dla pieszych, handel, usługi w dalszej odległości.	
	Słabe – 1	W strefie peryferyjnej, teren słabo zurbanizowany, droga utwardzona.	C_{min}
Możliwości zagospodarowania nieruchomości	Bardzo dobre – 4	Kształt regularny, brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu działki, możliwość urządzenia parkingu przed budynkiem, działka o pow. powyżej 3 000 m ² , działka będąca przedmiotem prawa własności.	C_{max}
	Dobre – 3	Kształt regularny, działka o pow. poniżej 3000 m ² , możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu dla klientów i dostawców, parking przed budynkiem.	
	Przeciętne – 2	Kształt działki zbliżony do regularnego, działka o pow. ok. 1 000 m ² , możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu dla klientów i dostawców, parking przed budynkiem.	
	Słabe – 1	Znaczne ograniczenia możliwości zagospodarowania terenu (np. ze względu na rozmieszczenie sieci infrastruktury) występowanie ograniczonych praw rzeczowych lub działka o bardzo dużej powierzchni, powyżej 1 ha lub działka w całości zabudowana.	C_{min}
Stan techniczny budynku.	Bardzo dobre – 4	Elementy budynku dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0-10%.	C_{max}
	Dobre – 3	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy konstrukcyjne nie wymagają konserwacji. Stopień zużycia 11-25%.	
	Przeciętne – 2	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowe jest wykonanie remontu, napraw konserwacyjnych i impregnacyjnych. Stopień zużycia 26-40%.	
	Słabe – 1	W elementach konstrukcyjnych występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny. Stopień zużycia > 40%	C_{min}
Uzbrojenie i dostęp do drogi.	Bardzo dobre – 4	Pełne uzbrojenie w media – w,ee,ks,g, droga asfaltowa (bezpośredni wjazd).	C_{max}
	Dobre – 3	Uzbrojenie niepełne – brak jednego z ww. i droga asfaltowa (bezpośredni wjazd) lub pełne uzbrojenie i dostęp z drogi wewnętrznej.	
	Słabe – 2	Uzbrojenie niepełne – brak jednego z ww., droga utwardzona	
	Brak – 1	Brak urządzeń infrastruktury technicznej.	C_{min}

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego. Pod uwagę wzięto preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Informacje dotyczące pożądanym na rynku cech uzyskano w biurach obrotu nieruchomościami.

11.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC (udział cechy w ΔC)[%]
1.	Lokalizacja ogólna (4)	35
2.	Możliwości zagospodarowania (4)	20
3.	Stan techniczny budynku (4)	25
4.	Uzbrojenie (4)	20
	SUMA:	100

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY – KARTY WYCENY OD NR 1 DO NR 11.

KARTA WYCENY NR 1**MAGAZYNEK (WARSZTAT) - BUD. 55/21;8 i 55/21;9 – dz. 55/22**

1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: cz. działki 55/22, pow. 161 m²
- Budynek – budynek pow. użytkowa 32,30 m² (pow. zabudowy 21 + 19 m²)

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 3):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			772,73 zł	750,00 zł	711,95 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	25,04 zł	8,35 zł	- zł	8,35 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	14,31 zł	- zł	- zł	- zł
3	Stan techniczny budynku	25	17,89 zł	- zł	- zł	- zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	14,31 zł	- zł	- zł	- zł
		100	71,54 zł	8,35 zł	- zł	8,35 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				781,08 zł	750,00 zł	720,30 zł
Średnia cena 1m ²				750,46 zł		

$$W_{N1} = 32,30\text{m}^2 \times 750,46 \text{ zł./m}^2 = 24\,239,86 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N1} = 25\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: *dwadzieścia pięć tysięcy złotych.*

KARTA WYCENY NR 2

BUDYNEK KOTŁOWNI - BUD. 55/21;6 – dz. 55/23



1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: cz. działki 55/23, pow. 3082 m²
- Budynek – budynek bud. inny niemieszkalny (kotłownia), pow. użytkowa 141 m²(pow. zabudowy 188 m²);

BUDYNEK GOSPODARCZY - BUD. 55/21;7 – dz. 55/23



2. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: cz. działki 55/23, pow. 3082 m²
- Budynek – budynek inny niemieszkalny (budynek gospodarczy) – pow. użytkowa 127,50 m² (pow. zabudowy 128 m²);

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 3):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			772,73 zł	750,00 zł	711,95 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	25,04zł	8,35 zł	- zł	8,35zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	14,31zł	- zł	- zł	- zł
3	Stan techniczny budynku	25	17,89zł	- zł	- zł	- zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	14,31zł	- zł	- zł	- zł
		100	71,54 zł	8,35zł	- zł	8,35zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				781,08zł	750,00zł	720,30zł
Średnia cena 1m ²				750,46 zł		

$$W_{N2} = (141 \text{ m}^2 + 127,50 \text{ m}^2) \times 750,46 \text{ zł./m}^2 = 201\,498,51 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N2} = 200\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **dwieście tysięcy złotych.**

Przybliżona wartość rynkowa nieruchomości – jako niezabudowanej części nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności - działki gruntu nr 55/23 o powierzchni 2 766 m² (jako cz. niezabudowana tj. pow. działki 3082 m² – pow. zabudowy istniejących budynków kotłowni i gospodarczego o łącznej powierzchni 316 m²), wynosi:

$$W_{G1} = 2\,766 \text{ m}^2 \times 84,46 \text{ zł./m}^2 \times 1,00 = 233\,616,36 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{G1} = 235\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych.**

Łączna wartość dz. 55/23:

$$W_{N2,55,23} = 200\,000,- \text{ zł.} + 235\,000,- \text{ zł.} = 435\,000 \text{ zł.}$$

słownie: **czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych.**

KARTA WYCENY NR 3**MAGAZYN GŁÓWNY- BUD. 55/21;4 – dz. 55/24****1. Dane przedmiotowe:**

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/24, 55/25 i 55/26, pow. 1207 m²
- Budynek – budynek przemysłowy (magazyn główny) ozn. 21;4 - pow. użytkowa 2 651,41 m² w tym cz. na dz. 55/24 o pow. użytkowej 1.066,68 m²

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 2):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			1 912,34 zł	1 610,36 zł	1 336,28 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	204,72 zł	- zł	- 68,24 zł	68,24 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	116,98 zł	- 38,99 zł	77,99 zł	- 38,99 zł
3	Stan techniczny budynku	25	146,23 zł	- zł	48,74 zł	73,11 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	116,98 zł	- zł	- zł	38,99 zł
		100	584,91 zł	- 38,99 zł	58,49 zł	141,35 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				1 873,35 zł	1 668,85 zł	1 477,63 zł
Średnia cena 1m ²				1 673,28 zł		

$$W_{N3_55/24} = 1066,68 \text{ m}^2 \times 1\,673,28 \text{ zł./m}^2 = 1\,784\,854,31 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N3_55/24} = 1\,785\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: *cztery miliony sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych.*

KARTA WYCENY NR 4**MAGAZYN GŁÓWNY- BUD. 55/21;4 – dz. 55/25**

1. Dane przedmiotowe:
- Adres: Przemysłowa 12, Łask
 - Działka: 55/25, pow. 583 m²
 - Budynek – budynek przemysłowy (magazyn główny) ozn. 21;4 - w tym cz. na dz. 55/25 o pow. użytkowej 508,21 m²

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 2):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			1 912,34 zł	1 610,36 zł	1 336,28 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	204,72 zł	- zł	68,24 zł	68,24 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	116,98 zł	38,99 zł	77,99 zł	38,99 zł
3	Stan techniczny budynku	25	146,23 zł	- zł	48,74 zł	73,11 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	116,98 zł	- zł	- zł	38,99 zł
		100	584,91 zł	38,99 zł	58,49 zł	141,35 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				1 873,35 zł	1 668,85 zł	1 477,63 zł
Średnia cena 1m²				1 673,28 zł		

$$W_{N4_55/25} = 508,21 \text{ m}^2 \times 1\,673,28 \text{ zł./m}^2 = 850\,377,63 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N4_55/25} = 850\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych.**

KARTA WYCENY NR 5**MAGAZYN GŁÓWNY- BUD. 55/21;4 – dz. 55/26**

1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/26, pow. 1187 m²
- Budynek – budynek przemysłowy (magazyn główny) ozn. 21;4 - cz. na dz. 55/26 o pow. użytkowej 1.076,52 m²

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 2):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			1912,34 zł	1610,36 zł	1 336,28 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	204,72 zł	- zł	68,24 zł	68,24 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	116,98 zł	38,99 zł	77,99 zł	38,99 zł
3	Stan techniczny budynku	25	146,23 zł	- zł	48,74 zł	73,11 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	116,98 zł	- zł	- zł	38,99 zł
		100	584,91 zł	38,99 zł	58,49 zł	141,35 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				1 873,35 zł	1 668,85 zł	1 477,63 zł
Średnia cena 1m ²				1 673,28 zł		

$$W_{N5_55/26} = 1\,076,52 \text{ m}^2 \times 1\,673,28 \text{ zł./m}^2 = 1\,801\,319,39 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N5_55/26} = 1\,800\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **jeden milion osiemset tysięcy złotych.**

KARTA WYCENY NR 6**BUDYNEK PRODUKCYJNY - BUD. 55/21;3 – dz. 55/27**

1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/27, pow. 7616 m² i 55/31 o pow. 344 m² cz. pod budynkiem ok. 4899 m²
- Budynek – funkcja budynku przemysłowa – budynek przeznaczony pod produkcję, budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 4899 m²; pow. użytkowa 4 529,30 m², w tym cz. budynku posadowiona na dz. 55/31 posiada powierzchnię 120,88 m², ponadto do budynku produkcyjnego przybudowany jest łącznik o powierzchni użytkowej 185 m² posadowiony na działce 55/27.

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 2):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			1912,34 zł	1610,36 zł	1 336,28 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	204,72 zł	- zł	68,24 zł	68,24 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	116,98 zł	38,99 zł	77,99 zł	38,99 zł
3	Stan techniczny budynku	25	146,23 zł	- zł	48,74 zł	73,11 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	116,98 zł	- zł	- zł	38,99 zł
		100	584,91 zł	38,99 zł	58,49 zł	141,35 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				1 873,35 zł	1 668,85 zł	1 477,63 zł
Średnia cena 1m ²				1 673,28 zł		

1) Cz. posadowiona na dz. 55/27:

$$W_{N3_55/27_1} = (4\,529,30\text{ m}^2 - 120,88\text{ m}^2) \times 1\,673,28\text{ zł./m}^2 = 4\,408,42\text{ m}^2 \times 1\,673,28\text{ zł./m}^2 = 7\,376\,521,02\text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N3_55/27_1} = 7\,380\,000,-\text{ zł.}$$

słownie: *siedem milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych.*

KARTA WYCENY NR 6 – c.d.**ŁĄCZNIK BIUROWY - BUD. 55/21;2 – dz. 55/27**

1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/27, pow. 7616 m² cz. pod budynkiem ok. 204 m²
- Budynek – budynek przemysłowy (łącznik biurowy) ozn. 21;2 - pow. użytkowa 185 m² (pow. zabudowy 204 m²);

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 1):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			2 414,89 zł	1 835,25 zł	1 752,68 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	297,02 zł	99,01 zł	- 99,01 zł	99,01 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	169,72 zł	- zł	- zł	- zł
3	Stan techniczny budynku	25	212,16 zł	- zł	70,72 zł	106,08 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	169,72 zł	- zł	- zł	56,57 zł
		100	848,62 zł	99,01 zł	- 28,29 zł	261,66 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				2 513,90 zł	1 806,96 zł	2 014,34 zł
Średnia cena 1m ²				2 111,73 zł		

$$W_{N6_55/27_2} = 185 \text{ m}^2 \times 2\,111,73 \text{ zł/m}^2 = 390\,670,05 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N6_55/27_2} = 390\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.**

Łączna wartość dz. 55/27 (z łącznikiem)

$$W_{N3_55/27} = 390\,000,- \text{ zł.} + 7\,380\,000,- \text{ zł.} = 7\,770\,000 \text{ zł.}$$

słownie: **siedem milionów siedemset siedemdziesiąt tysięcy złotych.**

KARTA WYCENY NR 7**BUDYNEK MAGAZYNOWO-GARAŻOWY - BUD. 55/21;5 – dz. 55/28****1. Dane przedmiotowe:**

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/28, pow. 680 m²
- Budynek – budynek przemysłowy (magazynowo-garażowy) – pow. użytkowa 256,33 m² (pow. zabudowy 340 m²);

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 3):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			772,73 zł	750,00 zł	711,95 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	25,04zł	8,35 zł	- zł	8,35zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	14,31zł	- zł	- zł	- zł
3	Stan techniczny budynku	25	17,89zł	- zł	- zł	- zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	14,31zł	- zł	- zł	- zł
		100	71,54 zł	8,35zł	- zł	8,35zł
Cena 1m² z uwzględnieniem poprawek				781,08 zł	750,00zł	720,30 zł
Średnia cena 1m²				750,46 zł		

$$W_{N7} = 256,33 \text{ m}^2 \times 750,46 \text{ zł./m}^2 = 192\,365,41 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N7} = 190\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: *sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.*

KARTA WYCENY NR 8**DZIAŁKA NIEZABUDOWANA - dz. 55/29**

1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/29, pow. 1501 m²

Przybliżona wartość rynkowa nieruchomości – jako niezabudowanej części nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności - działki gruntu nr 55/29 o powierzchni 1501 m², wynosi:

$$W_{G2} = 1501 \text{ m}^2 \times 84,46 \text{ zł./m}^2 = 126\,774,46 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{G2} = 125\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych.**

KARTA WYCENY NR 9**BUDYNEK BIUROWY - BUD. 55/21;1 – dz. 55/30****1. Dane przedmiotowe:**

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/30, pow. 463 m²
- Budynek – (dz. 55/30) – funkcja budynku biurowa, posiadający 3 kondygnacje nadziemne i 399 m² powierzchni zabudowy, pow. użytkowa 1 200 m²

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 1):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			2 414,89 zł	1 835,25 zł	1 752,68 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	297,02 zł	99,01 zł	- 99,01 zł	99,01 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	169,72 zł	- zł	- zł	- zł
3	Stan techniczny budynku	25	212,16 zł	- zł	70,72 zł	106,08 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	169,72 zł	- zł	- zł	56,57 zł
		100	848,62 zł	99,01 zł	- 28,29 zł	261,66 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				2 513,90 zł	1 806,96 zł	2 014,34 zł
Średnia cena 1m ²				2 111,73 zł		

$$W_{N9} = 1\,200,00 \text{ m}^2 \times 2\,111,73 \text{ zł/m}^2 = 2\,534\,076,00 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N9} = 2\,530\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: *dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych.*

KARTA WYCENY NR 10**BUDYNEK PRODUKCYJNY - BUD. 55/21;3 – dz. 55/27 i dz. 55/31****2. Dane przedmiotowe:**

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/27, pow. 7616 m² i 55/31 o pow. 344 m² cz. pod budynkiem ok. 4899 m²
- Budynek – funkcja budynku przemysłowa – budynek przeznaczony pod produkcję, budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 4899 m²; pow. użytkowa 4 529,30 m², w tym cz. budynku posadowiona na dz. 55/31 posiada powierzchnię 120,88 m², ponadto do budynku produkcyjnego przybudowany jest łącznik o powierzchni użytkowej 185 m² posadowiony na działce 55/27.

OKREŚLENIE WARTOŚCI (na podst. danych tabela nr 2):

Lp.	Zestawienie cech podlegających analizie	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
				Poprawka [zł]	Poprawka [zł]	Poprawka [zł]
	Adres nieruchomości					
	Uzyskana (zaktual.) cena 1m ²			1 912,34 zł	1 610,36 zł	1 336,28 zł
1	Lokalizacja ogólna	35	204,72 zł	- zł	68,24 zł	68,24 zł
2	Możliwości zagospodarowania	20	116,98 zł	38,99 zł	77,99 zł	38,99 zł
3	Stan techniczny budynku	25	146,23 zł	- zł	48,74 zł	73,11 zł
4	Uzbrojenie w media i dostęp do drogi	20	116,98 zł	- zł	- zł	38,99 zł
		100	584,91 zł	38,99 zł	58,49 zł	141,35 zł
Cena 1m ² z uwzględnieniem poprawek				1 873,35 zł	1 668,85 zł	1 477,63 zł
Średnia cena 1m²				1 673,28 zł		

Cz. posadowiona na dz. 55/31:

$$W_{N3_31} = 120,88 \text{ m}^2 \times 1\,673,28 \text{ zł./m}^2 = 202\,266,09 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{N3_31} = 200\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **dwieście tysięcy złotych.**

KARTA WYCENY NR 11**DZIAŁKA NIEZABUDOWANA - dz. 55/32**

1. Dane przedmiotowe:

- Adres: Przemysłowa 12, Łask
- Działka: 55/32, pow. 6 219 m² (działka drogi wewnętrznej)

Przybliżona wartość rynkowa nieruchomości – jako niezabudowanej części nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności - działki gruntu nr 55/32 o powierzchni 6 219 m², ze względu na kształt i pow. skorygowana współczynnikiem eksperckim 0,9 wynosi:

$$W_{G3} = 6\,219 \text{ m}^2 \times 84,46 \text{ zł./m}^2 \times 0,90 = 472\,731,07 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{G3} = 470\,000, - \text{ zł.}$$

słownie: **czteryście siedemdziesiąt tysięcy złotych.**

14. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności działek gruntu od nr 55/22 do nr 55/32 o powierzchni 23 043 m² wraz z wartością naniesień budowlanych, położonej przy ulicy Przemysłowej nr 12, w Łasku, w województwie łódzkim, oszacowana w podejściu porównawczym, wynosi łącznie (po zaokrągleniu):

16 180 000,- zł.

słownie: szesnaście milionów sto osiemdziesiąt tysięcy złotych.

Obliczona powyżej wartość nieruchomości jest jej wartością rynkową z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, jej położenia, sposobu użytkowania, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stanu zagospodarowania.

15. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji
- Niniejszy operat sporządzono wyłącznie do celów określonych w punkcie 2. niniejszego opracowania.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacji i dokumentach uzyskanych od właściciela na potrzeby niniejszego opracowania.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Nie badano stanu technicznego istniejących na tym terenie mediów instalacyjnych.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia obciążeń podatkowych, w szczególności podatku VAT.

16. ZAŁĄCZNIKI.

- Lokalizacja obiektu na planie miasta.
- Wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 08 października 2019r.
- Wypis z rejestru budynków wydany w dniu 08 października 2019r.
- Mapa z podziałem nieruchomości w skali 1:1000.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Zgierz, 08 listopada 2019r.

Autorem operatu szacunkowego:



Andrenaline Zc

Torfiank

Źródłana
Armi! Krajowej

Centrum Sportu
i Rekreacji

Przemysłowa 12

Cmentarz

Media Expert

PGE Dystrybucja SA
Oddział Łódź-Teren...

Prokuratura
Rejonowa w Łasku

Kaufland

OVER Group

Pogotowie
ratunkowe.

Prima Jet

"Centrum Dializa" Sp. H
z oo Szpital w Łasku

Miejski w Łasku

Urząd
Miejscowości

Urząd
Powiatowe

Powiatowa Stacja
Sanitarno...

Gimnazjum
Publiczne nr 2

Parafia rzymskokatolicka
św. Siostry Faustyny..

Armi! Krajowej

Armi! Krajowej

Przemysłowa

Przemysłowa

Warszawska

Szpitalna

473

473

482

473

Warszawska

STAROSTA ŁASKI

98-100 Łask

ul. Południowa 1

GK.6621. 2034 .2019

województwo: 10

powiat: 1003

jednostka ewidencyjna: 100302_4

obręb: 100302_4 . 0013

łódzkie

łaski

Łask - miasto

TRZYNASTY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓWNr jednostki rejestrowej **G.89**Wypis zawiera dane według stanu na dzień : **08.10.2019**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania		Udział					
1 KASTOR SPÓŁKA AKCYJNA PRZEMYSŁOWA 12; 98-100 ŁASK;		Własność		1/1					
Numer działki	Ark. map	Położenie działki	Opis użytków	Oznaczenie			Powierzchnia		Nr KW lub inny dokument własności
				OFU	OZU	OZK	użytku [ha]	działki [ha]	
55/22	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.0161	0.0161	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/22 Działka nr 55/22 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/23	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.3082	0.3082	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/23 Działka nr 55/23 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/24	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.1207	0.1207	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/24 Działka nr 55/24 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/25	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.0583	0.0583	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/25 Działka nr 55/25 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/26	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.1187	0.1187	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/26 Działka nr 55/26 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/27	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.7616	0.7616	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/27 Działka nr 55/27 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/28	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.0680	0.0680	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/28 Działka nr 55/28 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/29	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.1501	0.1501	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/29 Działka nr 55/29 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/30	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.0463	0.0463	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/30 Działka nr 55/30 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/31	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.0344	0.0344	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/31 Działka nr 55/31 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									
55/32	201	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	tereny przemysłowe	Ba			0.6219	0.6219	SR1L/00029982/4
Id działki: 100302_4.0013.55/32 Działka nr 55/32 odpowiada działce nr cz.dz.55/21									
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 770252									

Razem powierzchnia działek : dwa ha. trzy tysiące czterdzieści trzy m. kwadr.

2.3043 ha

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA WPISU
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

08.10.2019

Dokument sporządziła: 08.10.2019 Izabela Krzesińska



Z up. PIOROSTY

Angelina Malinowska
Podinspektor

w siedzibie Starosty w Łasku

STAROSTA ŁASKI

98-100 Łask

ul. Południowa 1

GK.6621. 2334 .2019

województwo: 10

powiat: 1003

jednostka ewidencyjna: 100302_4

obręb: 100302_4 . 0013

łódzkie

łaski

Łask - miasto

TRZYNASTY

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

Nr jednostki rejestrowej G.89

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 08.10.2019

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	KASTOR SPÓŁKA AKCYJNA PRZEMYSŁOWA 12; 98-100 ŁASK;	Własność	1/1

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
55/21:1	55/30	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Budynki biurowe 2. Siedziba firmy lub firm 3.	3/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
<p>Id budynku: 100302_4.0013.55/21.1_BUD</p> <p>Wartość: ()</p> <p>Material: MUR Stan użyt. bud.:</p> <p>Rej. zabytków:</p> <p>Status budynku: Wybudowany</p> <p>Klasa wg. PKOB: Budynki biurowe</p> <p>Pow zabud. [m2]: 399.00</p> <p>Pow. użyt. lokali [m2]:</p> <p>Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:</p> <p>Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:</p> <p>Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użytk.:</p> <p>Liczba wyodrębnionych lokali: 0</p> <p>Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:</p> <p>1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:</p> <p>Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji</p>						
55/21:2	55/27	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Budynki przemysłowe 2. Budynek przeznaczony na produkcję 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.2_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku: Wybudowany
 Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe
 Pow zabud. [m2]: 204.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21;3	55/27	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Budynki przemysłowe 2. Budynek przeznaczony na produkcję 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.3_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku: Wybudowany
 Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe
 Pow zabud. [m2]: 4899.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21;4	55/24	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Budynki przemysłowe 2. Budynek przeznaczony na produkcję 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.4_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku: Wybudowany
 Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe
 Pow zabud. [m2]: 2977.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Data oddania do użytk.:
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21:5	55/28	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Budynki przemysłowe 2. Budynek przeznaczony na produkcję 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.5_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku: Wybudowany
 Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe
 Pow zabud. [m2]: 340.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Data oddania do użytk.:
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21:6	55/23	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.6_BUD

Wartość: ()

Materiał : MUR Stan użyt. bud.:

Rej. zabytków:

Status budynku: Wybudowany

Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie

Pow zabud. [m2]: 188.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21;7	55/23	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.7_BUD

Wartość: ()

Materiał : MUR Stan użyt. bud.:

Rej. zabytków:

Status budynku: Wybudowany

Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie

Pow zabud. [m2]: 128.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21;8	55/22	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.8_BUD

Wartość: ()

Materiał: MUR Stan użyt. bud.:

Rej. zabytków:

Status budynku: Wybudowany

Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie

Pow zabud. [m2]: 21.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

55/21;9	55/22	ŁASK; PRZEMYSŁOWA 12	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2.	SR1L/00029982/4
---------	-------	----------------------	--	-----	----------	-----------------

Id budynku: 100302_4.0013.55/21.9_BUD

Wartość: ()

Materiał: MUR Stan użyt. bud.:

Rej. zabytków:

Status budynku: Wybudowany

Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie

Pow zabud. [m2]: 19.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:

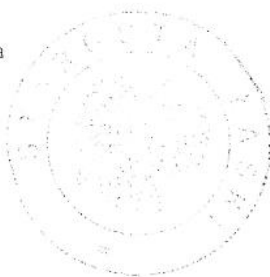
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje o wyposażeniu wewnątrz budynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do szybkich łącz: brak informacji

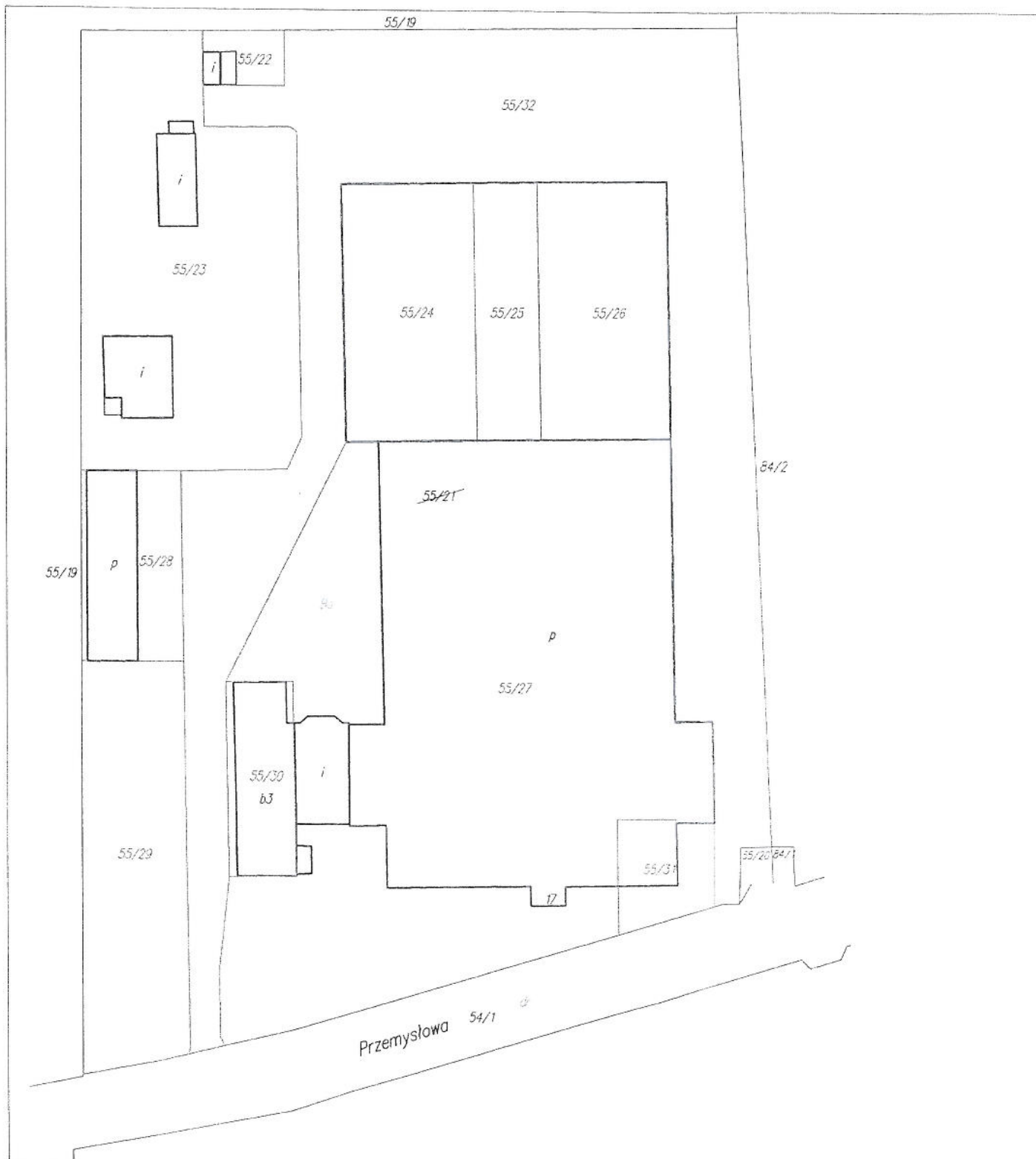
DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYJ

08.10.2019

Dokument sporządziła: 08.10.2019 Izabela Krzesińska



Żup. NADZYSTY
Angelika Malinowska
Poinspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii



powiat łaski 1003
 miasto Łask 100302_4
 obręb 100302_4.0013
 działka numer 100302_4.0020.55/21
 KW nr SR1L/00029982/4

**MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU
 NIERUCHOMOŚCI**
 Skala 1:1000

Projekt podziału opracowano zgodnie
 z postanowieniem nr 17/2019 znak: UPP 6831 17.2019
 wydanym dnia 13 maja 2019 roku przez Burmistrza Łasku.

Szkic orientacji skaj



Wykaz zmian danych ewidencyjnych

Stan dotychczasowy						Stan nowy					
Nr jedn. rej.	Numer działki	OFU	OZU	OZK	PEW (ha)	Nomenklatura prawna	Numer działki	OFU	OZU	OZK	PEW (ha)
G.89	55/21	Ba			2,3043	KW SR1L/00029982/4	55/22	Ba			0,0161
							55/23	Ba			0,3082
							55/24	Ba			0,1207
							55/25	Ba			0,0583
							55/26	Ba			0,1187
							55/27	Ba			0,7616
							55/28	Ba			0,0680
							55/29	Ba			0,1501
							55/30	Ba			0,0463
							55/31	Ba			0,0344
							55/32	Ba			0,6219
							razem: 2,3043				

słownie: dwa hektary trzy tysiące czterdzieści trzy metry kwadratowe.

UWAGA:

- działka nr 55/32 stanowić będzie drogę wewnętrzną

Niniejszy projekt podzielił
teren w całości na działy
zgodnie z projektem

09.09.2019
G.89/1.16.2018

z up. BIERNISTRZA
Beata
Gospodarstwo

1:25000

STAT

"GEO - EXPERT BIS"

Joanna Junkiewicz

98-100 Łask, ul. Polna 1/53

tel.: 512105690, 500296284

wyk. geodeta uprawniony

mgr inż. Joanna Junkiewicz
nr upr. 18227

GK.6641.269.2018

Łask, dn. 14.06.2019 r

STAROSTA ŁASKI
R15003, ŁASKI RM
23.08.2019



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

AHT AGNIESZKA HARAJDA-TARNECKA

95-100 ZGIERZ, AL. ARMII KRAJOWEJ 6A / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007122

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 18/02/2019 - 17/02/2020

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 164.00 PLN

Lidia Maciejewska
Wiceprezesa Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń SA

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48