

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,  
ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W PODDĘBICACH, W OBRĘBIE 2,  
PRZY ULICY PÓŁNOCNEJ 7, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 171/15, 171/16 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,0643  
HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR2L/00007478/5 ORAZ PRAWA  
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU NR 171/7, 171/10,  
171/17, 171/18, 171/19, 171/20 WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI  
POSADOWIONYCH NA DZIAŁKACH BUDYNKÓW KSIĘGA  
WIECZYSTA NR SR2L/00000559/8 STANOWIĄCYCH JEDNĄ  
FUNKCJONALNĄ CAŁOŚĆ**



## AUTOR OPRACOWANIA:

**Milena Wieczorek** – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726.



**Data opracowania:** 26 czerwca 2019 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W PODDEBICACH, W OBRĘBIE 2, PRZY ULICY PÓŁNOCNEJ 7, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 171/15, 171/16 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,0643 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR2L/00007478/5 ORAZ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU NR 171/7, 171/10, 171/17, 171/18, 171/19, 171/20 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,1644 HA WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI POSADOWIONYCH NA DZIAŁKACH BUDYNKÓW KSIĘGA WIECZYSTA NR SR2L/00000559/8 STANOWIĄCYCH JEDNĄ FUNKCJONALNĄ CAŁOŚĆ

### 1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkami usługowo- magazynowymi położonej w Poddebicach przy ulicy Północnej 7, składającej się z działki gruntu o nr ew. 171/15, 171/16 o łącznej powierzchni 0,0643 ha oraz prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 171/7, 171/10, 171/17, 171/18, 171/19, 171/20 o łącznej powierzchni 0,1644 ha wraz z prawem własności posadowionych na działkach budynków o funkcji usługowo- magazynowo -biurowej. Nieruchomości tworzą jedną funkcjonalną i gospodarczą całość stąd wycena ich osobno nie jest możliwa.

Dla tych nieruchomości Sąd Rejonowy w Łasku, VI zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Poddebicach prowadzi Księgę Wieczystą SR2L/00007478/5, SR2L/00000559/8.

### 2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości oraz prawa użytkownika wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności budynków dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### 3. *Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami*

### 4. *Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w Poddebicach, w obrębie 2, przy ulicy Północnej 7, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 171/15, 171/16 o łącznej powierzchni 0,0643 ha, księga wieczysta SR2L/00007478/5 oraz prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 171/7, 171/10, 171/17, 171/18, 171/19, 171/20 o łącznej powierzchni 0,1644 ha wraz z prawem własności posadowionych na działkach budynków księga wieczysta nr SR2L/00000559/8 stanowiących jedną funkcjonalną całość dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 25 czerwca 2019 roku podejściem porównawczym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

**478 000 zł**

**słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych**

### 4. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	26 czerwca 2019 roku.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	25 czerwca 2019 roku.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	06 czerwca 2019 roku.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	06 czerwca 2019 roku.



5. **Autor operatu:** rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013



*Milena Wieczorek*

**Spis treści**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno – prawne	5
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Stan prawny drogi dojazdowej	10
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	10
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
7.1 Wybór metodologii wyceny	16
7.2 Sposób wyceny	17
7.2.1 Sposób wyceny	18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
9.1 Określenie trendu czasowego	21
9.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym	22
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

**Załączniki:**

1. Dokumentacja fotograficzna;
2. Kopia mapy zasadniczej;
3. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. Rodzaj nieruchomości: zabudowana budynkiem usługowo- magazynowo - biurowym
- b. Położenie nieruchomości: Poddębice, ul. Północna 7, działka gruntu nr ew. 171/15, 171/16, 171/7, 171/10, 171/17, 171/18, 171/19, 171/20
- c. Łączna powierzchnia gruntu: 0,2287 ha.
- d. Numer Księgi Wieczystej: SR2L/00007478/5, SR2L/00000559/8.

### **Zakres wyceny**

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków.
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności budynków dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 06 czerwca 2019 roku Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 121, z późn.zm.) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017 poz. 1007 z dnia 2017.05.24) -UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 498.)
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2017.459 z dnia 2017.03.02) - KPC;
7. Wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 roku o sygnaturze II CSK 369/11 (źródło LEX).

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 06 czerwca 2019 roku;
2. Badanie rejestru gruntów z dnia 06 czerwca 2019 roku;
3. Badanie kartoteki budynków z dnia 06 czerwca 2019 roku;
4. Badanie z KW o numerze SR2L/00007478/5 z dnia 06 czerwca 2019 roku;
5. Badanie z KW o numerze SR2L/00000559/8 z dnia 06 czerwca 2019 roku;
6. Uchwała nr XXIV/158/04 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
9. Własna baza danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości;

*Handwritten signature*

10. Informacja o podatku od nieruchomości.

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>26 czerwca 2019 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>25 czerwca 2019 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>06 czerwca 2019 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>06 czerwca 2019 roku.</i>

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

###### **a) Księga wieczysta nr SR2L/00007478/5**

###### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 171/1

Obręb ewidencyjny (numer): 2

Położenie: województwo łódzkie, powiat poddębicki, gmina Poddębice, miejscowość Poddębice.

Sposób korzystania: inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,0643 ha

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

###### **Dział II: Własność**

**Właściciele** – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Przedsiębiorstwu obuwicznemu "REX-BUT" Spółdzielnia Inwalidów w Poddębicach w likwidacji na podstawie:

- Umowy sprzedaży (warunkowej) o numerze rep A 452/69 z dnia 19 lutego 1969 roku
- Aktu pełnomocnictwa o numerze rep A 3108/68 z dnia 15 listopada 1968 roku
- Postanowienia o sygnaturze akt NS 427/68 z dnia 18 czerwca 1968 roku
- Wyciągu poświadczonego w rejestrze Spółdzielni dział A"RS"1542 z dnia 9 marca 1967 roku
- Umowy przeniesienia własności o numerze rep A 1331/69 z dnia 12 maja 1969 roku
- Odpisu poświadczonego z rejestru Spółdzielni Sądu Rejonowego – Sądu Gospodarczego w Sieradzu o numerze karty akt 22-23 z dnia 31 lipca 1996 roku

###### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

**Ostrzeżenie** - czyni się ostrzeżenie, że do nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą kw nr 7478 wszczęto postępowanie egzekucyjne km 377/98 z wniosku wierzyciela C.K.D. Kaczmarek Inkaso w Bełchatowie celem wyegzekwowania należności określonych w wezwaniu do ich zapłaty wydanym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku w dniu 25 listopada 2004 roku.

###### **Dział IV: Hipoteki**

**Brak wpisów**

**b) Księga wieczysta nr SR2L/00000559/8**

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Działki ewidencyjne:

Numer działek: 171/2, 171/3, 171/7, 171/10

Położenie: województwo łódzkie, powiat poddębicki, gmina Poddębice, miejscowość Poddębice.

Sposób korzystania – działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 0,1644 ha

**Budynki:**

**Powierzchnia użytkowa budynku:** 680,00 m<sup>2</sup>

**Przeznaczenie budynku:** budynek produkcyjny

*Budynek stanowi odrębną nieruchomość*

**Powierzchnia użytkowa budynku:** 514,00 m<sup>2</sup>

**Przeznaczenie budynku:** budynek pomocniczy – krojownia

*Budynek stanowi odrębną nieruchomość*

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

**Prawo użytkowania wieczystego**

Okres użytkowania – 22 kwiecień 2092 rok

Sposób korzystania - działki gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące odrębną nieruchomość.

Podstawa wpisu - umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie prawa własności zabudowań o numerze rep A 1857/93 z dnia 22 kwietnia 1993 roku

**Dział II: Własność**

**Właściciele** – Gmina Poddębice

**Użytkownicy wieczysti** - Przedsiębiorstwo Obuwnicze "REX-BUT" Spółdzielnia Inwalidów w Poddębicach

Podstawa wpisu:

- umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie prawa własności zabudowań o numerze rep A 1857/93 z dnia 22 kwietnia 1993 roku
- decyzja o numerze G.8221/2/86 z dnia 30 września 1986 roku
- decyzja o numerze G.VII 7242/23-4/92 z dnia 25 czerwca 1992 roku

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

**Brak wpisów**

**Dział IV: Hipoteki**

**Brak wpisów**

**a) Według ewidencji gruntów:**

Własność : Gmina miasto Poddębice

Użytkownik Wieczysty: Przedsiębiorstwo Obuwnicze REX – BUT

Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej – Poddębice, ul. Północna 7

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
171/7	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0598	0.0598	KW 559
Id działki: 101103_4.0002.171/7Wartość gruntów:							
171/10	3		inne tereny zabudowane	Bi	0.0228	0.0228	KW 559
Id działki: 101103_4.0002.171/10Wartość gruntów:							
171/17	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0068	0.0068	KW 559
Id działki: 101103_4.0002.171/17Wartość gruntów:							
171/18	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0042	0.0042	KW 559
Id działki: 101103_4.0002.171/18Wartość gruntów:							
171/19	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0234	0.0234	KW 559
Id działki: 101103_4.0002.171/19Wartość gruntów:							
171/20	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0474	0.0474	KW 559
Id działki: 101103_4.0002.171/20Wartość gruntów:							

Własność: Przedsiębiorstwo Obuwnicze REX – BUT

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
171/15	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0510	0.0510	KW 7478
Id działki: 101103_4.0002.171/15Wartość gruntów:							
171/16	3	PÓLNOCNĄ 7	inne tereny zabudowane	Bi	0.0133	0.0133	KW 7478
Id działki: 101103_4.0002.171/16Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.0643 ha

**b) Według kartoteki budynków:**



Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej – Poddebice, ul. Północna 7

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud [m2]	Liczba lokali		Pow. użyt. [m2]	
						odrębne	ogółem	lokali	porn. przynależ.
171/10;1	171/10	PODDEBICE PÓŁNOCNA 7	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1/0	83.00	0			
Id budynku: 101103_4.0002.171/10.1_BUD Wartość w tys. zł: ( )      Rok zakończ. bud. - 1978      Rejestr zabytków :      Material : MUR Lokale odrębne:									
171/3;1	171/19	PÓŁNOCNA 7	przemysłowe	2/0	282.00	0			
Id budynku: 101103_4.0002.171/3.1_BUD Wartość w tys. zł: ( )      Rok zakończ. bud. - 1972      Rejestr zabytków :      Material : MUR Lokale odrębne:									
171/7;3	171/7 171/10	PODDEBICE PÓŁNOCNA 7	przemysłowe	1/0	209.00	0			
Id budynku: 101103_4.0002.171/7.1_BUD Wartość w tys. zł: ( )      Rok zakończ. bud. - 1972      Rejestr zabytków :      Material : MUR Lokale odrębne:									
Razem :				4/0	574.00	0			

PÓŁNOCNA 7, 99/200 PODDEBICE:

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud [m2]	Liczba lokali		Pow. użyt. [m2]	
						odrębne	ogółem	lokali	porn. przynależ.
171/1;1		PÓŁNOCNA 7	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1/0	33.00	0			
Id budynku: 101103_4.0002.171/1.1_BUD Wartość w tys. zł: ( )      Rok zakończ. bud. - 1988      Rejestr zabytków :      Material : inne Lokale odrębne:									
171/1;2	171/15	PÓŁNOCNA 7	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1/0	131.00	0			
Id budynku: 101103_4.0002.171/1.2_BUD Wartość w tys. zł: ( )      Rok zakończ. bud. - 1988      Rejestr zabytków :      Material : inne Lokale odrębne:									
171/1;3	171/7 171/15 171/16 171/17 171/18 171/19 171/20	PÓŁNOCNA 7	przemysłowe	1/0	156.00	0			
Id budynku: 101103_4.0002.171/1.3_BUD Wartość w tys. zł: ( )      Rok zakończ. bud. - 1972      Rejestr zabytków :      Material : MUR Lokale odrębne:									
Razem				3/0	320.00	0			

HM

## **UWAGA!**

Istnieje rozbieżność w oznaczeniu numeru działek pomiędzy księgą wieczystą a ewidencją gruntów. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (gik), dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 21 prawa gik oraz art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd prowadzący księgę wieczystą dla danej nieruchomości jest związany zapisem zawartym w ewidencji gruntów i budynków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem legitymacji do podważania zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nawet w przypadku błędnych zapisów ewidencyjnych i w rezultacie przedłożenia błędnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wpisu na podstawie tych dokumentów. Zatem za właściwe co do oznaczenia nieruchomości przyjmujemy dane z ewidencji gruntów.

Należy podkreślić, iż przedmiotowa nieruchomość w części stanowi przedmiot najmu. Wynajęta jest kilku najemcom natomiast umowy najmu zawarte są na czas nieoznaczony, a zatem zostały pominięte w procesie szacowania.

### **5.2 Stan prawny drogi dojazdowej**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp drogi publicznej – ulicy Północnej. Ulica Północna łączy się do strony wschodniej z drogą wojewódzką 703. W sumie droga ta liczy ok. 84 km. Na odcinku ok. 2 km (Poddębice) pokrywa się z DK72. Droga połączona jest z autostradą A2 węzłem Wartkowice, oraz z autostradą A1 węzłem Piątek.

### **5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

#### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie miejscowości Poddębice. Gmina Poddębice położona jest w centralnej Polsce w Województwie Łódzkim. Sąsiaduje z pięcioma gminami Powiatu Poddębickiego: Dalikowem, Pęczniewem, Uniejowem, Wartkowicami i Zadzimiem. W jej skład wchodzi największa liczba sołectw (49 na 193 w całym powiecie). Zajmuje obszar 22 500 ha. Zamieszkuje ją ponad 16 tysięcy osób, z czego połowa to mieszkańcy Poddębic. Gmina Poddębice posiada dogodne warunki komunikacyjne. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 72 i wojewódzka nr 703. W odległości 12 km od miasta znajduje się autostrada A2, a w odległości 37 km Port Lotniczy im. Władysława Reymonta w Łodzi. Poddębice położone są niezwykle malowniczo na wzniesieniu, uwieńczone renesansową sylwetką kościoła. U podnóża rozciąga się rzeka Ner, a wokół pierścien lasów, obejmujący powierzchnię 5 tys. ha. Poddębickie lasy stanowią zielone zaplecze rekreacyjne dla aglomeracji łódzkiej.

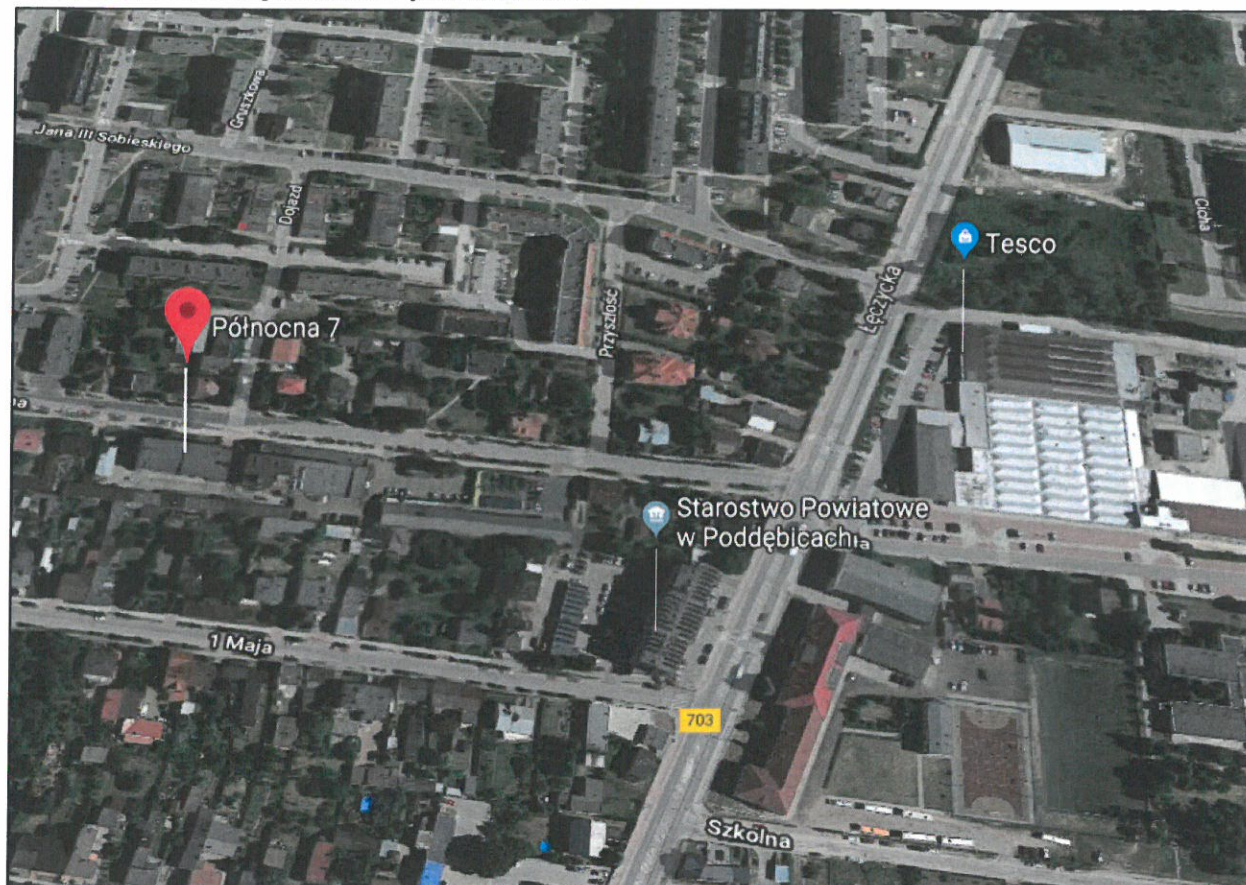
Mapa 2: Lokalizacja ogólna.



Miasto Poddębice pełni funkcję powiatowego oraz miejsko-gminnego ośrodka obsługi w zakresie administracji publicznej, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, finansów i ubezpieczeń, infrastruktury około biznesowej oraz handlu i innych usług. Od kilku lat gmina realizuje inwestycje, które przyczyniają się do wzrostu gospodarczego miasta nad Nerem oraz zwiększają zainteresowanie mediów lokalnych i ogólnopolskich. W Poddębicach funkcjonuje jedna z największych w Polsce instalacja słoneczna – solary.

MM

Mapa nr 3: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.

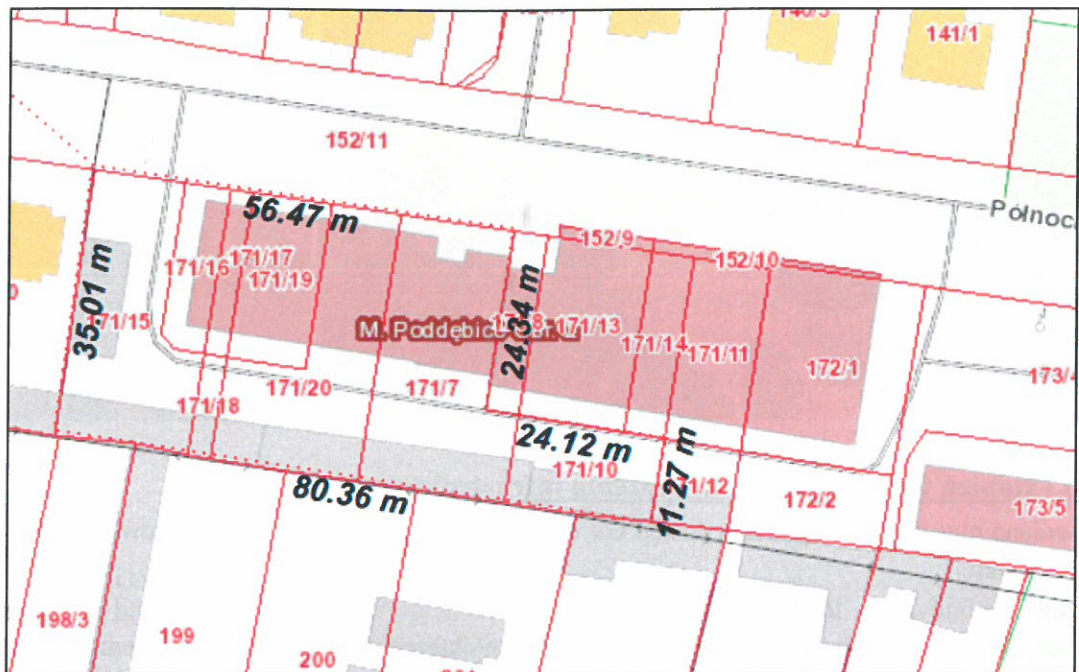


W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się nieruchomości o zróżnicowanej funkcji. Bezpośrednio z budynkiem sąsiaduje budynek sądu, w bliskiej odległości budynek Starostwa Powiatowego. W sąsiedztwie od strony południowej i północnej zabudowania mieszkalne jednorodzinne.

### **Stan zagospodarowania terenu**

Nieruchomość tworzą dwie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym stanowiące jedną funkcjonalną całość. Od frontu w granicy działki posadowiony budynek główny dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Wjazd na teren nieruchomości brama od strony północnej bezpośrednio z ulicy Północnej. Wejście do budynku głównego klatką schodową zarówno bezpośrednio z ulicy jak i od zaplecza działki od strony południowej jak również drugą klatką od strony zachodniej w szczycie budynku. Od strony południowej w granicy działki posadowiony ciąg budynków parterowych murowanych o funkcji magazynowo gospodarczej. Teren działki ogrodzony częściowo natomiast w większej części ograniczony zabudową. Brama wjazdowa stalowa dwuskrzydłowa. Teren utwardzony trylinką. /od strony wschodniej nieruchomość nieoddzielona od sąsiedniej nieruchomości. Plac manewrowy na terenie średni. Kształt i wymiary działki oznaczone na poniższej mapie. Teren tworzy obszar o nieregularnym kształcie. Warunki użytkowe terenu określono jako średnie.

Mapa nr 4: Kształt i wymiary terenu wycenianych nieruchomości



Zdjęcia 1-5 Stan zagospodarowania terenu działki





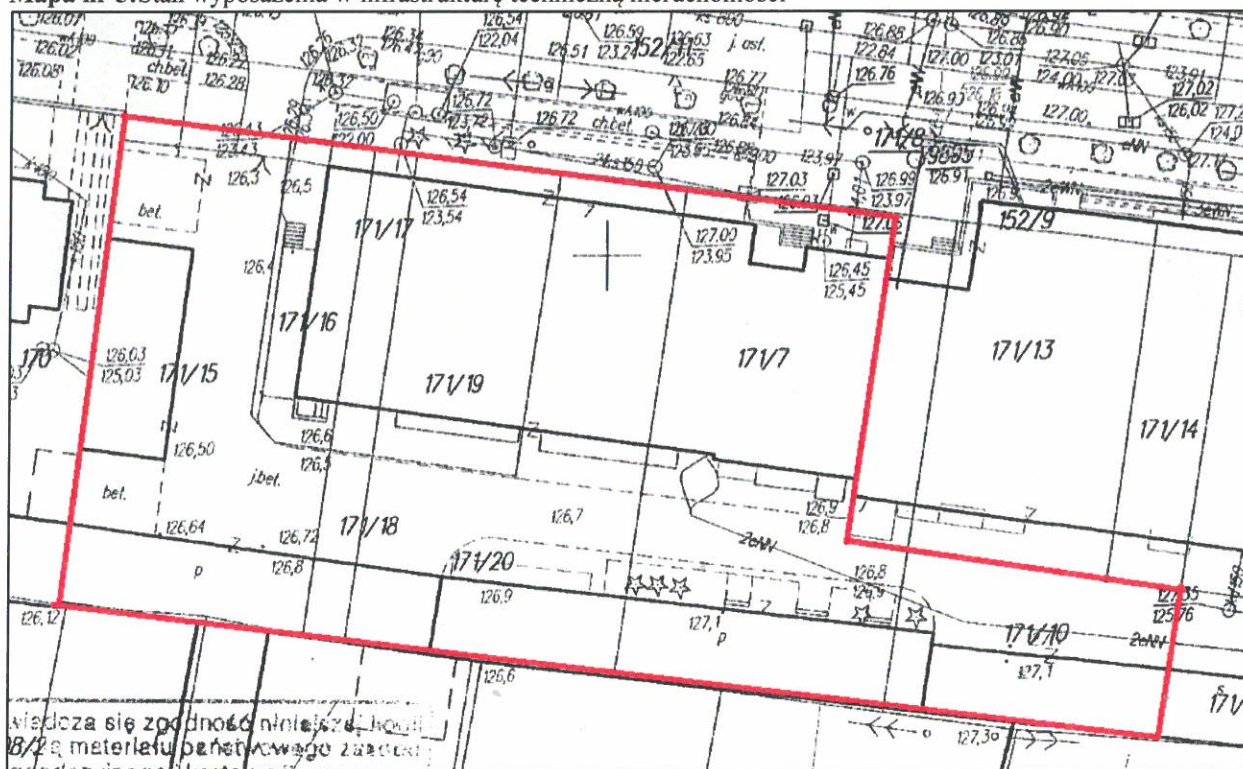
### Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do: energii elektrycznej, sieci wodociągowej oraz kanalizacji z sieci miejskiej.

Ogrzewanie budynku – lokalne piec na miał.

Ciepłej wody brak jedynie z przepływowych elektrycznych ogrzewaczy zamontowanych przy umywalkach.

Mapa nr 5: Stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną nieruchomości



### Opis zabudowań

#### Budynek frontowy:

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w konstrukcji żelbetowej:

Rok budowy:

ok. 1972

Powierzchnia użytkowa:

1109,67 m<sup>2</sup> (bez powierzchni piwnic)

Fundamenty żelbetonowe, wylewane.  
Ściany murowane, prawdopodobnie z bloczków gazobetonowych.  
Stropodach z płyt kanałowych, kryty papą.  
Stropy żelbetonowe, prefabrykowane.  
Dach konstrukcji żelbetowej, kryty papą.  
Schody betonowe, wyłożone lastriko.  
Okna PCV, 5 sztuk okien drewnianych (starych).  
Tynki cementowo-wapienne.  
Drzwi wewnętrzne płycinowe z lat 70-tych XX wieku.  
Standard budynku na poziomie lat 70-tych XX wieku: posadzki betonowe, lastriko, wyłożone wykładzinami PCV. W części pomieszczeń parkiet o wysokim stopniu zużycia technicznego. Budynek jest wyposażony w dźwig towarowy. W strefie południowej pomieszczenia klimatyzowane punktowo.  
Instalacje: woda, e.elekt., kanalizacja, c.o. lokalne, na paliwo stałe.

#### Stan techniczny.

Stan techniczny i stopień zużycia  
Stan techniczny budynku: dostateczny.  
Konstrukcja budynku w stanie dobrym. Funkcjonalność budynku – typowa.  
Stopień zużycia – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 40%.

#### Budynek zaplecza:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony:

Rok budowy: ok. 1978

Powierzchnia użytkowa: 443,84 m<sup>2</sup>

Fundamenty żelbetonowe.

Ściany murowane.

Dach żelbetowy, kryty papą.

Posadzka betonowa.

Tynki cementowo – wapienne.

Wrota w części stalowe, w części drewniane.

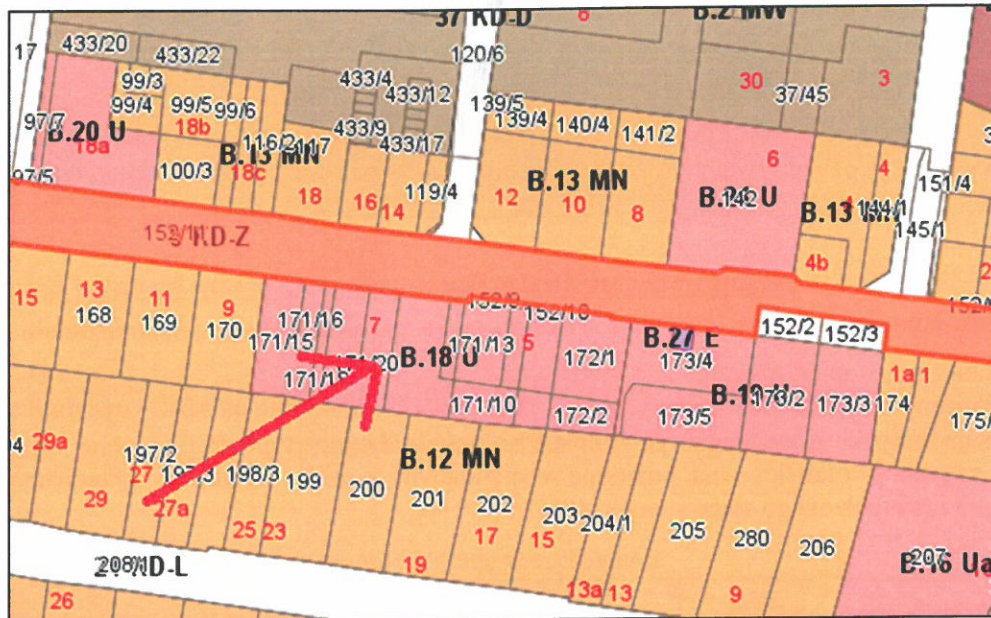
Stolarka okienna PCV, w części drewniane.

Instalacje: e. elektryczna, wod-kan., c.o. Część pomieszczeń nie jest ogrzewana

Dokumentacja fotograficzna zabudowań stanowi załącznik nr 1 do wyceny

## 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z uchwałą nr XXIV/158/04 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach usługowych oznaczonych symbolem planu - B18U.



7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami B18U i B19U, dla

kórych ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługowe z preferencją usług użyteczności publicznej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - produkcyjno-usługowe o uciążliwości w granicach lokalu.

8. Dla terenów, o których mowa w ust.7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów,
  - c) warunkiem ewentualnej rozbudowy jest zachowanie dotychczasowej wysokości budynku do gzymsu; możliwa nadbudowa trzeciej kondygnacji naziemnej w formie poddasza użytkowego.
  - d) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu,
  - e) dopuszcza się możliwość wykorzystania do parkowania samochodów całego terenu oznaczonego symbolem B19U
- 2). wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10 %,
  - b) zachowanie maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 60 %,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział terenu dopuszczalny pod warunkiem opracowania planistycznej koncepcji podziału i zagospodarowania uwzględniającej ustalenia punktów 1 i 2, w szczególności zapewnienia parkingów.

## 7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w



szczegółności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

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

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

## **7.2 Sposób wyceny**

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

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

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

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

*„Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*

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

*„Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.,*

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

*Art. 153. [Podejścia: **porównawcze, dochodowe, kosztowe**]*

*1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości*

HM

wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

### **7.2.1 Sposób wyceny**

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>1</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. 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.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. 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.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. 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.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

### **Analiza porównawcza**

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Cechy różnicujące oraz przyjmowane przez nie stany, są opisane w Tabeli 1, poniżej. Opisy te wynikają z cech nieruchomości porównawczych zabudowanych budynkami usługowo- magazynowo -produkcyjno-biurowymi.

**Tabela nr 1.** Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami magazynowo - usługowo- produkcyjnymi wraz z przypisanymi im wartościami.

<b>Lokalizacja</b>	
Bardzo dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie miasta satelit Łodzi – Zgierz.
Dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie miasta Poddębice dobrze skomunikowana, z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych.
Średnia	Nieruchomość usytuowana na terenach wiejskich.
<b>Stan techniczny budynku</b>	

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Dostateczny	Budynek zadbane użytkowany, bieżące konserwacje przeprowadzane na bieżąco.
Zły	Budynek wymagający znacznych nakładów na remont.
<b>Powierzchnia działki – cecha ciągła</b>	
Górna granica	Powierzchnia działki 5246 m <sup>2</sup>
Dolna granica	Powierzchnia działki 3524 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa budynku</b>	
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 601-800 m <sup>2</sup>
Bardzo Dobra	Powierzchnia użytkowa powyżej 801 m <sup>2</sup>
<b>Warunki użytkowe terenu</b>	
Dobre	Do jednej z wymienionych cech niespełniona. Teren działki w całości ogrodzony, ogrodzenie w dobrym stanie, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd w stanie dobrym. Teren uporządkowany. Brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu działki w postaci zabudowań w ostrych granicach lub niezachowanych odległości od granicy działki, ograniczenia prawne – przesyły, ustanowione służebności. Kształt działki regularny. Korzystne zapisy Mppz. Forma władania gruntem – własność.
Średnie	Co najmniej dwie ze stanu cechy jako „db” niespełnione.

## **8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE**

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami magazynowo -usługowo-produkcyjnymi.
Wybrany obszar geograficzny (dzielnica, miasto, gmina, powiat):	Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji w samym mieście Poddebice rozszerzono analizę na teren całej gminy oraz sąsiednie powiaty – powiat Zgierski.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat – od 06.2017 roku.
Trend zmian:	Na analizowanym lokalnym rynku odnotowano bardzo małą ilość transakcji kupna sprzedaży nieruchomości o porównywalnych parametrach do przedmiotu wyceny. Dla potrzeb określenia trendu zmiany cen analizę rozszerzono na cały powiat łaski. Na analizowanym rynku w badanym okresie od czerwca 2017 roku zaobserwowano stabilizację cen.
<b>ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)</b>	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Niska.
<b>ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)</b>	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	351 000 zł – 658 537 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.

*HM*

## Zachowania kupujących

Jak napisano w pkt. 6.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjno -magazynowo -usługowym przeznaczenie w MPZP (lub SUIKZP), lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, stan techniczny i standard wykończenia budynku, forma władania, przeznaczenie w miejscowym planie/studium, dostępność mediów, powierzchnia użytkowa budynku, dodatkowe budynki gospodarcze i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak funkcja budynku, liczba kondygnacji.

Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównawczych wpływ lokalizacji wyniósł – 15%.

W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny zabudowań. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając nieruchomość wraz zabudowaniami gospodarczymi kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim oraz wykorzystanie dodatkowych zabudowań. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z nieruchomości zabudowanych będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 30%.

W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 10% wzrostu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki.

Podobny wpływ na cenę ma cecha warunki użytkowe terenu -25%. Istotną cechą jest również powierzchnia użytkowa – 20%.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości

podobnych.
------------

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na terenie powiatu poddębickiego i zgierskiego, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji usługowo-magazynowo -produkcyjnej

Lp.	Data	Miasto	Ulica	Pow. Działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. Użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Forma władania
1	23.11.2017	Bałdzychów	Bałdzychów	7645	689	351 000,00	wł
2	13.11.2017	Poddębice	Łódzka	4043	620	450 000,00	wł
3	03.09.2018	Zgierz	Chełmska	3524	784	500 000,00	wł
4	02.12.2017	Poddębice	Targowa	5246	1581	658 537,00	uw

### **Opis nieruchomości porównawczych:**

**1. Transakcja nr 2 w tabeli 2** – Nieruchomość położona w miejscowości Poddębice przy ulicy Łódzkiej. Prawo własności gruntem. Działka gruntu o powierzchni 4043 m<sup>2</sup>. Dojazd do nieruchomości bezpośredni, drogą o nawierzchni asfaltowej. Dobra ekspozycja nieruchomości. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym jednokondygnacyjnym murowanym z lat 70', budynkiem przemysłowym jednokondygnacyjnym, podpiwniczonym murowanym z lat 70' oraz budynkiem przemysłowym 1 kondygnacyjnym murowanym z 2001 roku o łącznej powierzchni użytkowej ok. 620 m<sup>2</sup>. Do zabudowań doprowadzona jest energia, woda, kanalizacja oraz ogrzewanie centralne z pieca gazowego zasilane gazem ze zbiornika gazowego. Stan techniczno-użytkowy budynków zły. Zabudowania wymagające poniesienia nakładów. Warunki użytkowe terenu dobre, nieruchomość ogrodzona, działka o regularnym kształcie. Teren utwardzony, brak uciążliwości.

**2. Transakcja nr 3 w tabeli 2** – Nieruchomość położona w miejscowości Zgierz przy ulicy Chełmskiej. Prawo własności gruntu. Działka gruntu o powierzchni 3524 m<sup>2</sup>. Dojazd do nieruchomości bezpośredni, drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami parterowymi murowanymi o funkcji produkcyjno-magazynowo -usługowej z lat 70'. Stan techniczno-użytkowy budynków dostateczny. Warunki użytkowe terenu dobre, nieruchomość ogrodzona, działka o regularnym kształcie. Teren utwardzony, brak uciążliwości.

**3. Transakcja nr 4 w tabeli 2** – Nieruchomość położona w miejscowości Poddębice przy ulicy Targowej. Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu. Działka gruntu o powierzchni 5246 m<sup>2</sup>. Dojazd do nieruchomości bezpośredni, drogą o nawierzchni asfaltowej. Dobra ekspozycja nieruchomości. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem murowanym magazynowym o powierzchni użytkowej 430 mkw, budynku murowanego stolarni o powierzchni użytkowej 139 mkw, budynku murowanego biurowego o powierzchni użytkowej 151 mkw, murowanych budynków garaży o powierzchni użytkowej 304 mkw, murowanego warsztatu mechanicznego z kuźnią o powierzchni użytkowej 557 mkw i innych drobnych zabudowań gospodarczych. Do zabudowań doprowadzona jest energia, woda, kanalizacja oraz ogrzewanie centralne z pieca gazowego zasilane gazem ze zbiornika gazowego. Stan techniczno-użytkowy budynków dostateczny. Warunki użytkowe terenu dobre, nieruchomość ogrodzona, działka o regularnym kształcie. Teren utwardzony, brak uciążliwości.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowo-magazynowo - produkcyjnymi w powiecie poddębickim oraz zgierskim, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie ceny uległy stabilizacji. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

## 9.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3 Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja	15%	1	2	1	3	0,000	0,075
Stan techniczny budynku	30%	1	2	1	2	0,000	0,300
Powierzchnia działki	10%	3	3	1	3	0,100	0,100
Powierzchnia użytkowa budynku	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Warunki użytkowe terenu	25%	1	2	1	2	0,000	0,250
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>351 000,00</b>	<b>658 537,00</b>			0,100	0,925
<b>Różnica</b>		<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>Kd</b>		<b>313 723,00</b>	
				<b>Kg</b>		<b>686 495,00</b>	
				<b>Rozstęp estymowany</b>		<b>372 772,00</b>	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto łączną cenę transakcyjną nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami magazynowo -usługowo -produkcyjnymi. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Tabela nr 4: Zanotowane w okresie badania rynku ceny

$C_{min\ est} =$	313 723,00 zł
$C_{max\ est} =$	686 495,00 zł
$C_{sr} =$	489 884,25 zł
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	372 772,00 zł

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 5 Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja	15%	55 915,80	2	27 957,90
Stan techniczny budynku	30%	111 831,60	1	111 831,60
Powierzchnia działki – cecha ciągła	10%	37 277,20	-	-
Powierzchnia użytkowa budynku	20%	74 554,40	1	74 554,40
Warunki użytkowe terenu	25%	93 193,00	1	93 193,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>372 772,00</b>		

Tabela 6. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Poddębice,, targowa	Poddębice, Łódzka	Zgierz, Chelmska
Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Stan techniczny budynku	dostateczny	dostateczny	zły	dostateczny
Powierzchnia działki – cecha ciągła	2 287,00	5 246,00	4 043,00	3 524,00
Powierzchnia użytkowa budynku	bdb	bdb	db	db
Warunki użytkowe terenu	średnie	dobrze	dobrze	dobrze

(\*) W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. W przypadku przedmiotu wyceny taka sytuacja ma miejsce w przypadku cechy powierzchnia działki, gdyż nieruchomość wyceniana znajduje się na działce o powierzchni 2287 m<sup>2</sup>, a w przypadku nieruchomości porównawczych najmniejsza działka miała powierzchnię 3524 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 7.

Tabela 7. Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Poddębice, targowa	Poddębice, Łódzka	Zgierz, Chelmska
-------	------	----------------	---------------	--------------------	-------------------	------------------

<b>Lokalizacja</b>	15%	55 915,80	27 957,90	0,00	0,00	-27 957,90
<b>Stan techniczny budynku</b>	30%	111 831,60	111 831,60	0,00	111 831,60	0,00
<b>Powierzchnia działki – cecha ciągła</b>	10%	37 277,20	37 277,20	-64 055,30	-38 013,22	-26 778,10
<b>Powierzchnia użytkowa budynku</b>	20%	74 554,40	74 554,40	0,00	74 554,40	74 554,40
<b>Warunki użytkowe terenu</b>	25%	93 193,00	93 193,00	-93 193,00	-93 193,00	-93 193,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>372 772,00</b>		<b>-157 248,30</b>	<b>55 179,78</b>	<b>-73 374,60</b>
<b>Cena łączna transakcyjna (zł)</b>				<b>658 537,00</b>	<b>450 000,00</b>	<b>500 000,00</b>
<b>Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)</b>				<b>501 288,70</b>	<b>505 179,78</b>	<b>426 625,40</b>
<b>Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)</b>				<b>477 697,96</b>		

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w Poddębicach, w obrębie 2, przy ulicy Północnej 7, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 171/15, 171/16 o łącznej powierzchni 0,0643 ha, księga wieczysta SR2L/00007478/5 oraz prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 171/7, 171/10, 171/17, 171/18, 171/19, 171/20 wraz z prawem własności posadowionych na działkach budynków księga wieczysta nr SR2L/00000559/8 stanowiących jedną funkcjonalną całość dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 25 czerwca 2019 roku podejściem porównawczym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**478 000 zł**

**słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych**

## **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Poddębicach przy ulicy Północnej 7 do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w Poddębicach, w obrębie 2, przy ulicy Północnej 7, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 171/15, 171/16 o łącznej powierzchni 0,0643 ha, księga wieczysta SR2L/00007478/5 oraz prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 171/7, 171/10, 171/17, 171/18, 171/19, 171/20 wraz z prawem własności posadowionych na działkach budynków księga wieczysta nr SR2L/00000559/8 stanowiących jedną funkcjonalną całość dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 25 czerwca 2019 roku podejściem porównawczym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:



478 000 zł

**słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych**

- Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
- Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

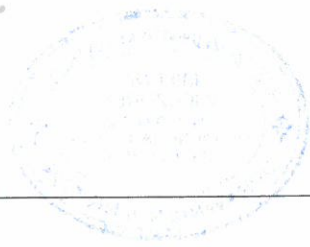
## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się z przedmiotem oszacowania.**
- W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
- Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 25 czerwca 2019 roku.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń. Błędy dokonał zaokrągleń dopiero na ostatnim etapie obliczeń.
- Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 06 czerwca 2019 r., wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3,4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
- Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy. SRM 1041311143.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.



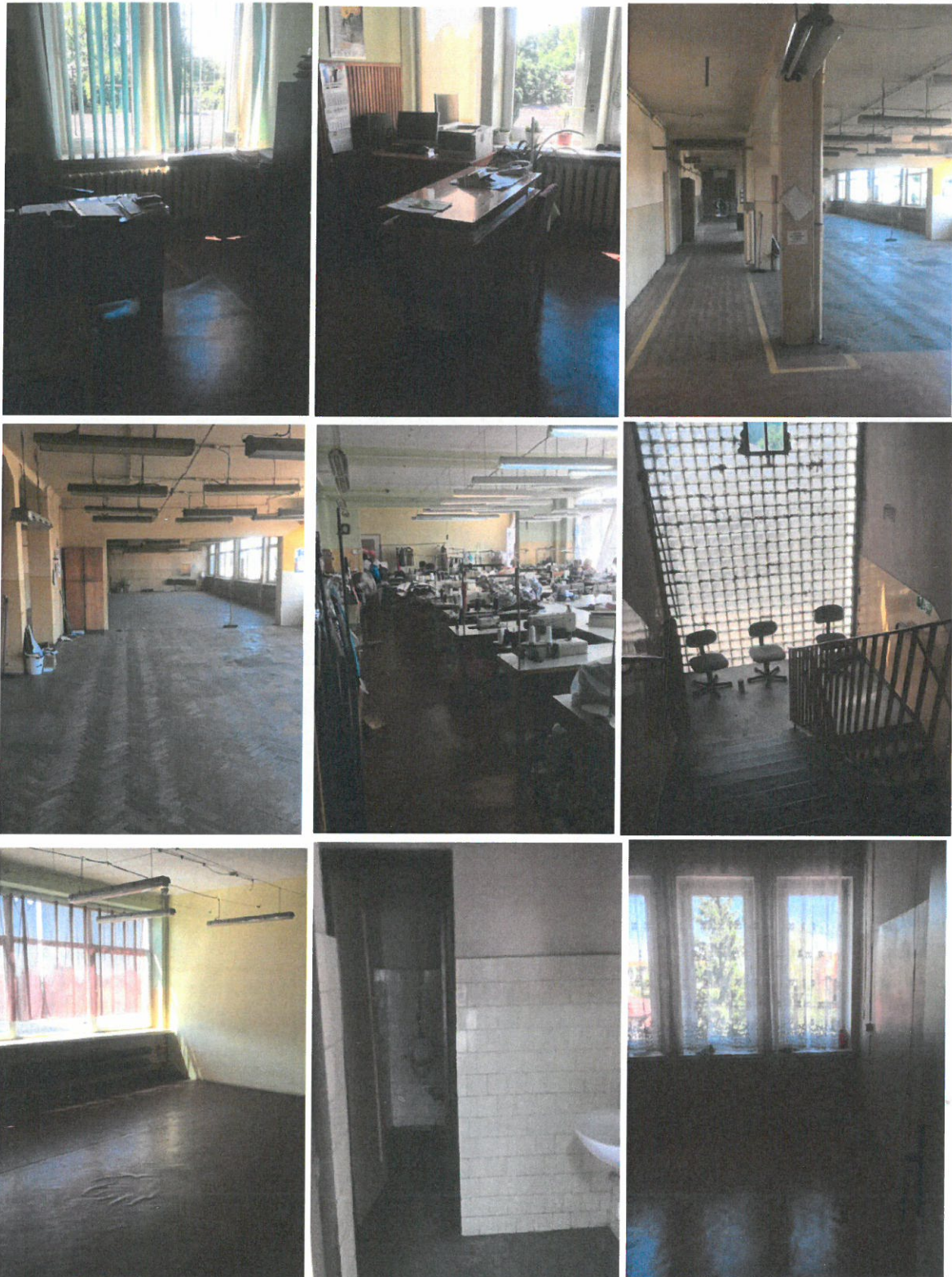
14. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



**Załącznik nr 1**

Dokumentacja fotograficzna



hhr



MM



woj. łódzkie  
powiat poddębicki  
miasto: Poddębice  
obt. 2 dz. 171/7, 171/10, 171/15

Data: 24.07.2018  
Wydane do celów  
opiniodawczych.

GN 6642.1 1318, 2018  
**KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ**  
skala 1:500

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z 198/2 z materiału planimetrycznego zasobu geodezyjnego kartograficznego  
**STAROSTA PODDĘBICKI**  
(Nazwa materiału zasobu)  
Dział: Informatyczny (zgodnie z zasobem)  
19-07-2018  
(Data wykorzystania kopii)  
Z up. Starosty  
Dominika Jarczyk  
Szef Urzędu Geodezji,  
Kartografii i Gospodarki  
(Inne nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej)

hm