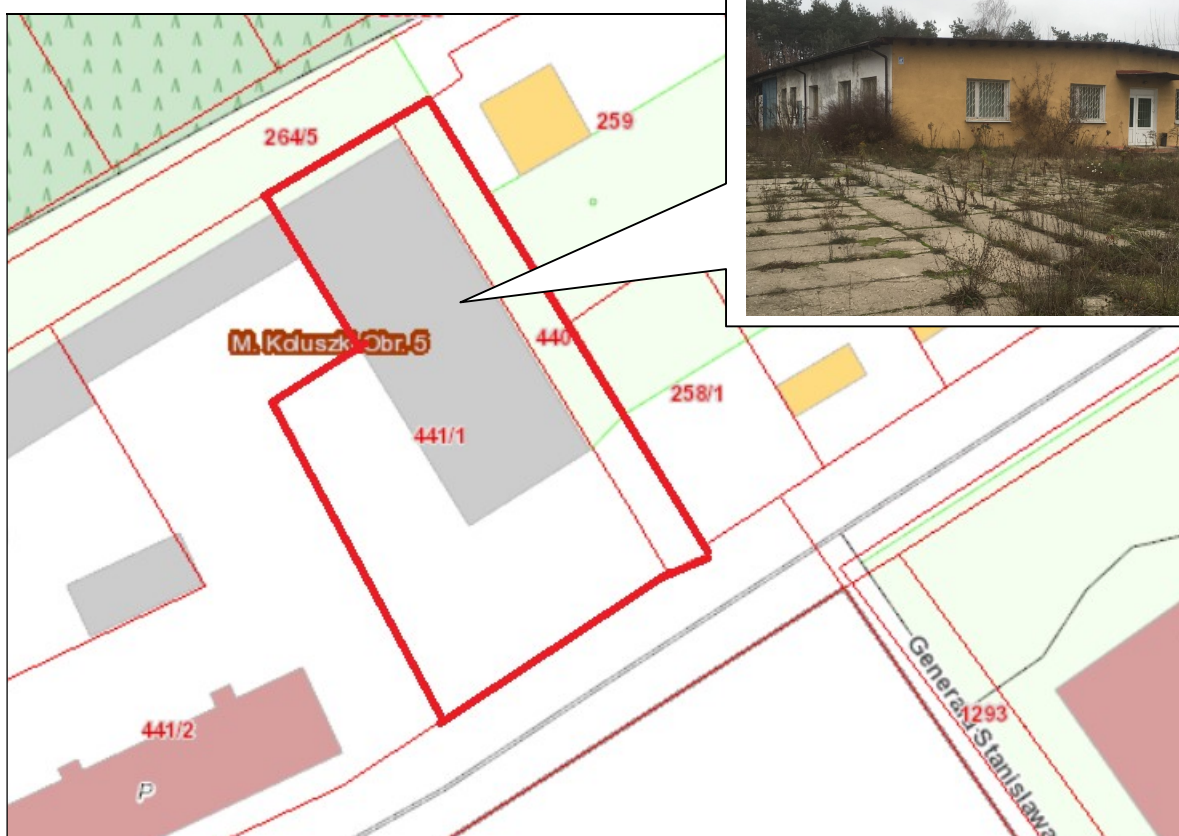


OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH
EWIDENCYJNYCH 441/1, 440 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2496 HA WRAZ Z
PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKU MAGAZYNOWEGO, POŁOŻONYCH W
KOLUSZKACH PRZY ULICY 11 GO LISTOPADA 62H, W OBRĘBIE 5,
LD1B/00028127/1, LD1B/00029663/7**



AUTOR OPRACOWANIA:

Krzysztof Kuryłowicz – rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe nadane w dniu 05 XII 1995 roku przez MGP i B, numer 1676, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów, REV, RICS, członek ŁSRM.

Sygn. akt. KM 392/18

Data opracowania: 12 grudnia 2018 r.

SPIS TREŚCI

-

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno – prawne	5
3.3 Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	11
6.1 Wybór metodologii wyceny	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
7.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI USŁUGOWO- MAGAZYNOWYMI	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
8.1 Określenie trendu czasowego	24
8.2 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym	25
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	27
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29
Opinia o wartości nieruchomości zabudowanej w kontekście art. 948 § 2 k.p.c.	30

Załączniki:

1. Opinia o wartości nieruchomości zabudowanej w kontekście art. 948 § 2 k.p.c.;
2. Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny
3. Wypis z ewidencji gruntów i kartoteki budynków z dnia 11 grudnia 2018 roku;
4. Mapa zasadnicza z dnia 07 grudnia 2018 roku;
5. Kopia powiadomienia o oględzinach wraz z potwierdzeniem odbioru i zwrotem listów;
6. Kopia polis OC działalności zawodowej rzeczoznawcy.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 441/1, 440 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2496 HA WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKU MAGAZYNOWEGO, POŁOŻONYCH W KOLUSZKACH PRZY ULICY 11 GO LISTOPADA 62H, W OBRĘBIE 5, LD1B/00028127/1, LD1B/00029663/7

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o nr 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha wraz z prawem własności budynku magazynowego zlokalizowanej w Koluszkach, przy ulicy 11 go Listopada 62h.

Dla tych nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze KW LD1B/00028127/1, LD1B/00029663/7.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o nr 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha w obrębie 5 w Koluszkach wraz z prawem własności budynku o funkcji magazynowej zlokalizowanych w Koluszkach, przy ulicy 11-go Listopada 62h.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach – Kancelaria Komornicza przy ulicy Lasockich 33, 95-060 Brzeziny.

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

4. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o nr 441/1 oraz 440 tworzących jedną fizyczną i funkcjonalną całość o łącznej powierzchni 0,2496 ha wraz z prawem własności budynku magazynowego zlokalizowanej w Koluszkach, przy ulicy 11 go Listopada 62h, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana na dzień 11 grudnia 2018 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$$\underline{W_N = 427\ 000\ \text{zł}}$$

słownie: czterysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych

5. *Daty istotne dla procesu sporządzenia operatu:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>12 grudnia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>11 grudnia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>21 listopada 2018 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć:</i>	<i>21 listopada 2018 r.</i>

6. **Autor operatu:** Krzysztof Kuryłowicz, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 1676, nadane przez M.G.P. i B. w dniu 05 grudnia 1995 roku, biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha położonych w obrębie 5 wraz z prawem własności budynku o funkcji magazynowej zlokalizowanych w Koluszkach, przy ulicy 11 go Listopada 62h;
- b) położenie nieruchomości: Koluszki, 11 go Listopada 62h, obręb 5;
- c) powierzchnia i oznaczenie działka gruntu: 441/1, 440 – 0,2496 ha;
- d) KW: **LD1B/00028127/1, LD1B/00029663/7**

Zakres wyceny

1. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o nr 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha wraz z prawem własności budynku o funkcji magazynowej położonej w obrębie 5 w Koluszkach, przy ul. 11 go Listopada 62h;
2. konieczny zakres wyceny wynikający z przepisów prawa i celu wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa do przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach – Kancelaria Komornicza przy ulicy Lasockich 33, 95-060 Brzeziny.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 03 października 2018 roku (otrzymane 11 października 2018 roku) Komornika Sądowego Pana Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach – Kancelaria Komornicza przy ulicy Lasockich 33, 95-060 Brzeziny. Sprawa KM o numerze 392/18.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- 4 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) -UoGN;
- 5 Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.) -UKWiH;
- 6 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202) -UPB;
- 7 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) - RMI-WT;
- 8 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) - RWNSOS;
- 9 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - KC;
- 10 Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1360.) - KPC;
- 11 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1263) – RSSPOiO;
- 12 Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz. 1000).

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 21 listopada 2018 roku;
2. Uchwałę nr XLVI/64/2018 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Koluszki;
3. Badanie księgi wieczystej numer: LD1B/00028127/1 z dnia 21 listopada 2018 roku;
4. Badanie księgi wieczystej numer: LD1B/00029663/7 z dnia 21 listopada 2018 roku;
5. Wypis z rejestru gruntów oraz budynków z dnia 11 grudnia 2018 roku;
6. Wypis z kartoteki budynków z dnia 11 grudnia 2018 roku;
7. Mapa zasadnicza przedmiotu wyceny z dnia 07 grudnia 2018;
8. Baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym i regionalnym rynku;
9. Baza danych systemu WALOR;
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>12 grudnia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>11 grudnia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>21 listopada 2018 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć:</i>	<i>21 listopada 2018 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

a) Księga wieczysta nr LD1B/00028127/1

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 440.

Położenie: województwo piotrkowskie, miejscowość Koluszki.

Ulica: 11 Listopada nr 63.

Obszar całej nieruchomości: 0,0433¹ ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2073-10-14

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 14 października 2073 r.

Dział II: Własność

Właściciele – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Gminie Koluszki na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody Piotrowskiego z dnia 11 maja 1993 r., numer decyzji RG.III.7224-4/916/93.

¹ Istnieje rozbieżność w oznaczeniu powierzchni działki oraz adresu pomiędzy ewidencją gruntów i księgą wieczystą. Za właściwe co do oznaczenia nieruchomości przyjmuje się dane wynikające z ewidencji gruntów.

Użytkownicy wieczystości – Prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Markowi Marcinowi Kusiak (s. Kazimierza i Janiny) oraz Grażynie Teresie Kusiak (c. Stanisława i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży warunkowej zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 3754/1999 z dnia 30 października 1999 roku oraz umowy przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 24/2000 z dnia 07 stycznia 2000 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego:

Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji – czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z prawa wieczystego użytkowania nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 392/18 z wniosku wierzyciela - Idea Banku S.A. z siedzibą w Warszawie.

Rodzaj zmiany: czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie KM 392/18, kolejnego wierzyciela - Idea Bank S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 2791/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Idea Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Idea Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.

Dział IV: Hipoteki

Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 478 331,92 zł (słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta trzydzieści jeden 92/100 złotych) z tytułu roszczeń wymienionych w oświadczeniu banku, umowa kredytowa nr DK/KR-FI/4462945/13 na rzecz Idea Bank S.A, z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: LD1B/00029663/7.

Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 276 709,71 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewięć 71/100 złotych) z tytułu roszczeń wymienionych w oświadczeniu banku, umowa kredytowa nr DK/KR-FI/4495711/13 na rzecz Idea Bank S.A, z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: LD1B/00029663/7.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

b) Księga wieczysta nr LD1B/00029663/7

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 441/1.

Obręb ewidencyjny: 5.

Położenie: województwo łódzki, powiat łódzki wschodni, miejscowość Koluszki.

Ulica: 11 Listopada nr 62H.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

Przyłączenie: /00034777/, obszar: 0,2070 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,2070 ha.

Budynki:

Położenie: województwo łódzki, powiat łódzki wschodni, miejscowość Koluszki.

Ulica: 11 Listopada nr 62H.

Przeznaczenie budynku: budynek magazynowy.

Odrębność: tak.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2069-11-24

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiący odrębną nieruchomość budynek przeznaczony na cele magazynowe.

Dział II: Własność

Właściciele – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Gminie Koluszki na podstawie prawa własności wpisanego dnia 20 grudnia 1994 r. w dziale II poz. 1 KW.34777 przepisano.

Użytkownicy wieczysti – Prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Markowi Marcinowi Kusiak (s. Kazimierza i Janiny) oraz Grażynie Teresie Kusiak (c. Stanisława i Heleny) na podstawie prawa własności wpisanego dnia 20 grudnia 1994 r. w dziale II poz. 1 KW.34777 przepisano oraz umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 892/1996 roku z dnia 11 grudnia 1996 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji – czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku w nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 392/18 z wniosku wierzyciela - Idea Banku S.A. z siedzibą w Warszawie.

Rodzaj zmiany: czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie KM 392/18, kolejnego wierzyciela - Idea Bank S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 2791/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Idea Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Idea Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.

Dział IV: Hipoteki

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 478 331,92 zł (słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta trzydzieści jeden 92/100 złotych) z tytułu roszczeń wymienionych w oświadczeniu banku, umowa kredytowa nr DK/KR-FI/4462945/13 na rzecz Idea Bank S.A, z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: LD1B/00028127/1.

Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 276 709,71 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewięć 71/100 złotych) z tytułu roszczeń wymienionych w oświadczeniu banku, umowa kredytowa nr DK/KR-FI/4495711/13 na rzecz Idea Bank S.A, z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: LD1B/00028127/1.

c) Według ewidencji gruntów:

1 GMINA KOLUSZKI 11 LISTOPADA 65; 95-040 KOLUSZKI;		Własność		1/1 GM			
2 (małżeństwo) MAREK MARCIN KUSIAK Rodzice:KAZIMIERZ,JANINA 70 FELICJANÓW; Pesel: 50012105792 GRAŻYNA TERESA KUSIAK Rodzice:STANISŁAW,HELENA GŁÓWNA 13 REGNY; Pesel: 54060507100		Użytkowanie wieczyste		1/1 M			

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
440	1	DROGA PRZY 11 LISTOPADA	drogi	dr	0.0426	0.0426	AN.REP A 24/00 KW 28127
Id działki: 100607_4.0005.440 Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 630942							
441/1	1	KOLUSZKI; 11 LISTOPADA 62H	inne tereny zabudowane	Bi	0.2070	0.2070	AN.REP A 892/96 KW 29663
Id działki: 100607_4.0005.441/1Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 630942							

d) Według kartoteki budynków:

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.
441/1;1	441/1	KOLUSZKI; 11 LISTOPADA 62H	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. 3.	1/0	1. 1970 2.	KW 29663

Id budynku: 100607_4.0005.441/1.1_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku:
 Klasa wg. PKOB:
 Pow zabud. [m2]: 916.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali:
 Pow. użyt. z obmiarów:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.679
 Nr jednostki rejestru budynków: B.101
 St. pewn. ust. daty bud.:
 St. pewn. ust. daty przebud.:
 Zakres przebudowy:
 Data rozbiórki:
 Przyczyna rozbiórki:
 Powierzchnia lokali wyodrębn.:
 Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Data oddania do użyt.:
 Łączna liczba izb w budynku:

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.
441/1;2	441/1	KOLUSZKI; 11 LISTOPADA 62H	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1970 2.	KW 29663

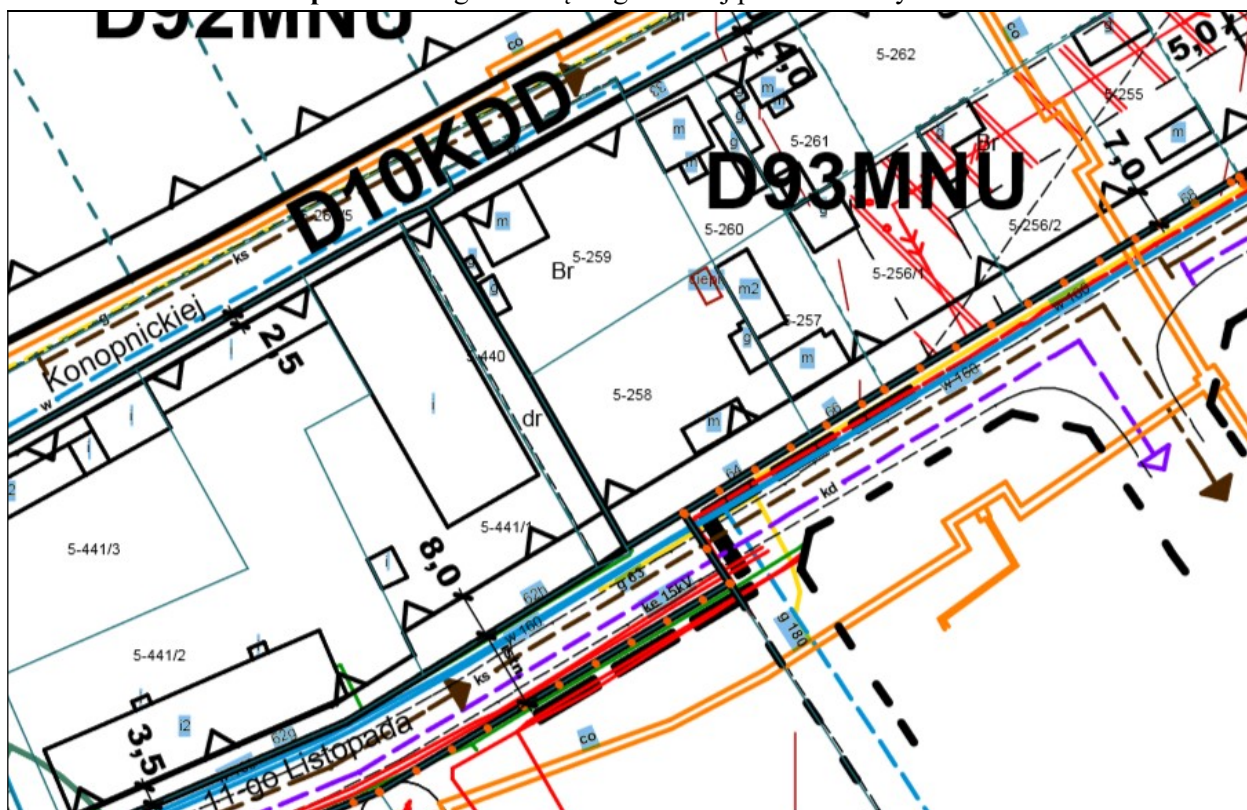
Id budynku: 100607_4.0005.441/1.2_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku:
 Klasa wg. PKOB:
 Pow zabud. [m2]: 28.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali:
 Pow. użyt. z obmiarów:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.679
 Nr jednostki rejestru budynków: B.101
 St. pewn. ust. daty bud.:
 St. pewn. ust. daty przebud.:
 Zakres przebudowy:
 Data rozbiórki:
 Przyczyna rozbiórki:
 Powierzchnia lokali wyodrębn.:
 Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Data oddania do użyt.:
 Łączna liczba izb w budynku:

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą nr XLVI/64/2018 Rady Miejskiej W Koluszkach z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Koluszki, przedmiotowa nieruchomość – działki nr 441/1, 440 - oznaczone są symbolem planu **D93MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Mapa nr 1. Fragment części graficznej planu uchwały MPZP



5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe

Koluszki miasto w woj. łódzkim, w powiecie łódzkim wschodnim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Koluszki. Miasto położone na Równinie Koluszkowskiej, pomiędzy Wysoczyzną Rawską a wyniesieniami Garbu Łódzkiego – pozostałością plejstocęńskich łądogłódów, na skraju źródłowego odcinka doliny rzeki Mrogi. Ośrodek przemysłowy (odlewnia). Lokalny ośrodek usługowy. Baza paliw płynnych, połączona rurociągiem z rafinerią w Płocku.

Koluszki dzielą się na część wschodnią i zachodnią. Oś podziału stanowią linie kolejowe. Głównym sposobem przedostawania się przez nie jest najdłuższe w Polsce przejście podziemne PKP, znajdujące się pod peronami. Oprócz przejścia podziemnego istnieją tylko dwa sposoby przedostania się na drugą część Koluszek: wiadukt kolejowy (ul. Przejazd) i przejazd kolejowy strzeżony (ul. Wyspiańskiego).

Mapa nr 2. Lokalizacja przedmiotu wyceny



Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wschodniej części miasta, przy ulicy 11 go Listopada, która jest drogą asfaltową o sporym natężeniu ruchu kołowego, stanowiąca drogę wylotową z miasta w kierunku północno –wschodnim. Wjazd na nieruchomość bezpośrednio z ulicy 11 go Listopada. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej również od strony północnej od ulicy Konopnickiej, która na datę opracowania jest drogą gruntową.

Mapa nr 3 Otoczenie nieruchomości



Nieruchomość usytuowana jest w części przemysłowej miasta w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa o podobnej funkcji, magazyny, składy. W bezpośrednim sąsiedztwie komisariat policji, graniczący z nieruchomością od strony zachodniej. Dostęp do komunikacji miejskiej dostateczny.

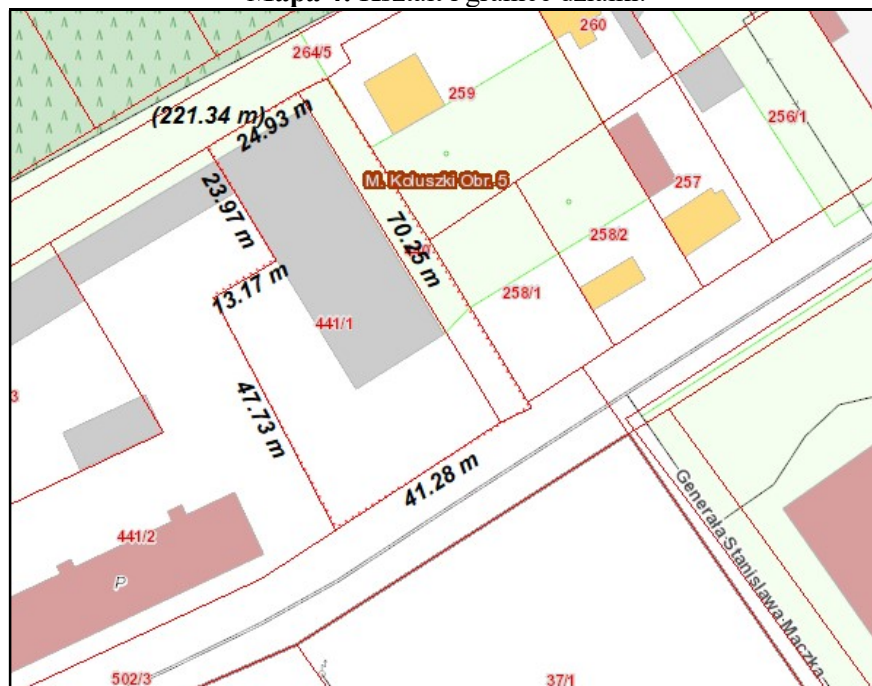
Zdjęcia 1-2 Bezpośrednie otoczenie nieruchomości



Opis działki gruntu i stanu zagospodarowania nieruchomości:

Nieruchomość składa się z dwóch działek tworzących jeden zwarty obszar o nieregularnym kształcie. Kształt i wymiary działek oznaczone na poniższej mapie.

Mapa 4: Kształt i granice działki.



Przedmiotowe działki gruntu 441/1 oraz 440 tworzą zwarty obszar zabudowany budynkiem magazynowym oraz budynkiem gospodarczym (portierni). Teren nieruchomości częściowo utwardzony płytami betonowymi. Teren zarośnięty zaniedbany, widać, iż nieruchomość jest nieużytkowana. Działka ogrodzona – ogrodzenie z profili stalowych. Dwie bramy wjazdowe stalowe, przesuwne.

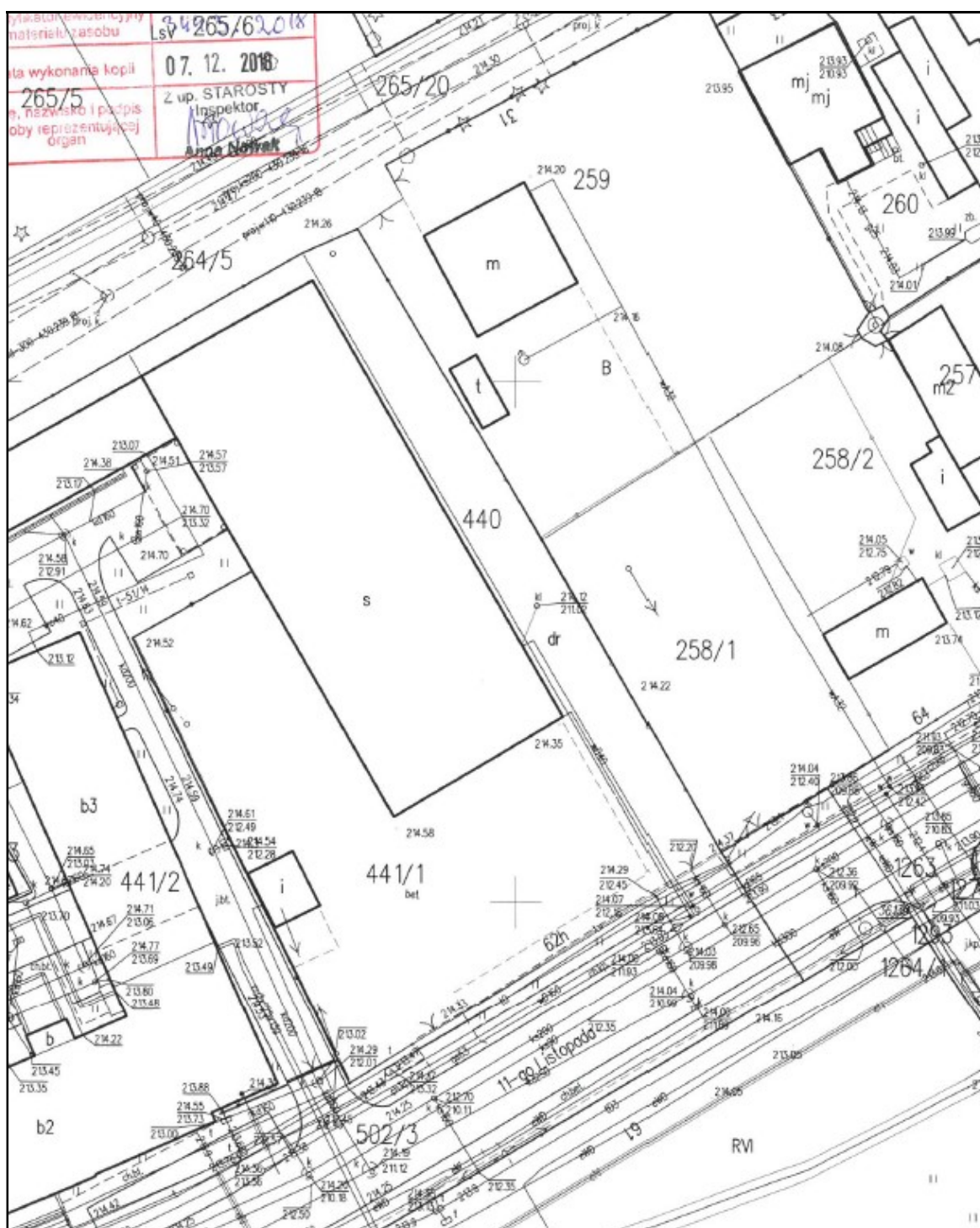
Zdjęcia 3-4 Stan zagospodarowania terenu działki



Dostępność mediów

Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do instalacji wodnej, kanalizacyjnej, energii elektrycznej, gazowej z sieci miejskiej.

Mapa nr 5: Stopień wyposażenia działki w infrastrukturę techniczną



Opis budynku

Podkreślenia wymaga fakt, iż biegły pomimo prawidłowego powiadomienia strony listem poleconym za potwierdzeniem odbioru z podaniem bezpośredniego kontaktu do swojej Kancelarii (e-mail, telefon, adres) nie miał możliwości wejścia na teren nieruchomości i przeprowadzenia oględzin wizji lokalnej, w tym wnętrza budynku. W związku z powyższym oględziny nieruchomości przeprowadzone zostały w warunkach ograniczonych (z zewnątrz) bez możliwości obejścia terenu oraz wejścia do wnętrza zabudowań (stąd Biegły nie dysponuje pełnymi danymi dotyczącymi zabudowań na przedmiotowej nieruchomości). Ponadto Wydział Architektury Starostwa Powiatowego ani też archiwum Urzędu Miasta Koluszki nie dysponują dokumentacją projektowo-budowlaną przedmiotowych zabudowań.

Zdjęcia 5-6 Budynki z zewnątrz



Zgodnie z danymi z kartoteki budynków budynek parterowy murowany o powierzchni zabudowy 916 m². Budynek o funkcji magazynowo usługowej. Budynek zgodnie z kartoteką budynków oddany do użytku 1970 roku. Dach dwuspadowy. Stolarka okienna i drzwiowa typowa. W oknach kraty. Elewacja wykazująca oznaki zużycia. Na terenie posadowiony również budynek parterowy gospodarczy (portiernia) o powierzchni zabudowy 28 m².

Parametry ogólne:

Rok budowy:	70'
Ilość kondygnacji:	I
Ilość kondygnacji podziemnych:	najprawdopodobniej brak
Powierzchnia zabudowy:	916 m² (a zatem powierzchnia użytkowa budynku ok. 778 m ²)

b) Rodzaj i przeznaczenie obiektu –

Rodzaj konstrukcji i wykończenia -

Konstrukcja:	ściany murowane
Pokrycie:	brak wiedzy
Elewacja:	wykazująca oznaki otoczenia
Stolarka okienna:	PCV, biała
Stolarka drzwiowa:	typowa
Instalacje:	brak wiedzy
Ogrzewanie:	brak wiedzy

c) Stan techniczny i stopień zużycia

Stan techniczny budynku: średni

Konstrukcja budynku w średnim stanie. Funkcjonalność budynku – typowa.

Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 25%.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 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 szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Warunkiem posłużenia się podejściem porównawczym jest możliwość określenia takiego rynku nieruchomości, na którym sprzedawane są nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, (w przypadku szacowanej nieruchomości o funkcji magazynowo -produkcyjnej). Zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późn. zm. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Do porównań przyjęte zostaną prawa do nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji magazynowo usługowej znajdujące się w lokalizacjach porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenie

- warunki użytkowe terenu
- powierzchnia działki
- powierzchnia użytkowa budynku
- stan techniczny budynku
- forma władania
- dojazd dostępność mediów

Wpływ takich cech jak:

- funkcja obiektu

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

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.

Tabela nr 1. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości zabudowanej budynkiem magazynowo- usługowym.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobre	Położenie na terenie miasta satelity Łodzi – Konstantynów Łódzki, Pabianice czy też Starowa Góra z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych oraz połączeniem z Łodzią. Przyjmuje się otoczenie wysoce sprzyjające funkcji obiektu. W przypadku obiektów komercyjnych jest to otoczenie o znacznym stopniu zurbanizowania, w pobliżu obiektów pełniących kompatybilne funkcje.
Dobre	Lokalizacja na terenie Koluszek z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji obiektu. W przypadku obiektów komercyjnych jest to otoczenie o znacznym stopniu zurbanizowania, w pobliżu obiektów pełniących kompatybilne funkcje.
Średnia	Lokalizacja na terenach podmiejskich, ośrodki wiejskie z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych. Otoczenie niesprzyjające funkcji komercyjnej, w sąsiedztwie przewaga zabudowy mieszkaniowej bądź też terenów niezagospodarowanych.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Teren działki w stopniu dobrym zagospodarowany, ogrodzenie – stan dobry, teren uporządkowany, niezachwaszczony. Teren działki utwardzony, zorganizowane podjazdy i dojścia do budynku. Brak uciążliwości w terenie, regularny kształt działki, dobre możliwości zabudowy.
Średnie	Teren działki w stopniu średnim zagospodarowany. Działka ogrodzona w całości bądź częściowo – ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia. Działka, zaniedbana, wymagająca uporządkowania. Teren działki nieutwardzony bądź utwardzony częściowo. Mogą wystąpić uciążliwości w zagospodarowaniu terenu w postaci nieregularnego kształtu działki, ograniczeń poprzez przesady czy też zapisy MPZP.

Stan techniczny budynku ²	
Dobry	Budynek z lat 80/90 w dobrym stanie technicznym, niewymagający nakładów na remont. Zużycie techniczne lub funkcjonalne od 10 do 15%.
Średni	Budynek wymagający remontu o średnim zakresie, średnia gospodarka remontowa. Zużycie techniczne lub funkcjonalne od 16 do 25%.
Zły	Budynek wymagający remontu o znacznym zakresie, zła gospodarka remontowa. Zużycie techniczne lub funkcjonalne powyżej 30%.
Powierzchnia działki	
Górna granica przedziału	Powierzchnia działki 4711 m ²
Dola granica przedziału	Powierzchnia działki rzędu 1017m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	
Bardzo Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 700-900 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 251-400 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa do 250 m ²
Forma władania	
UW	Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo odrębnej własności budynku.
WŁ	Prawo własności gruntu oraz naniesień na gruncie.
Dojazd, dostępność mediów	
Bardzo Dobry	Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi asfaltowej. Dostęp do nieruchomości z dwóch stron, z dwóch ulic o nawierzchni asfaltowej. Dobry dostęp do mediów (woda, prąd, gaz, kanalizacja z sieci miejskiej)
Dobry	Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi asfaltowej. Dobry dostęp do mediów.
Średni	Dostęp do nieruchomości pośredni. Dostęp do mediów pośredni.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

INFORMACJE OGÓLNE

Ogólna charakterystyka badanego obszaru rynku nieruchomości	Dla potrzeb wyceny obserwacją objęto lokalny rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowej położonych w lokalizacjach porównywalnych na terenie miasta Koluszki. Z uwagi na fakt, iż na terenie Koluszek występowała zbyt mała liczba transakcji nieruchomościami porównywalnymi do wycenianej, istniała konieczność poszerzenia analizy na rynek regionalny, a mianowicie o miasta w powiecie łódzkim wschodnim oraz sąsiednim pabianickim o podobnym potencjale. Analiza uwzględnia transakcje dotyczące obrotu prawem własności/u.w., zawarte w okresie ostatnich dwóch lat oraz informacje o stawkach czynszu najmu za powierzchnie o takiej funkcji. Informacje o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych w ewidencji gruntów oraz z umów najmu.
--	--

² **UWAGA:** Cecha „stan techniczny budynku” nie przekłada się wprost na wydatki związane z remontem obiektu. Mówi ona jedynie o wpływie stanu technicznego budynku na podjęcie decyzji o zakupie bądź nie, danej nieruchomości. Jest to wyjaśniono w Analizie rynku, poniżej.

	Koluszki położone są w odległości 30 km od stolicy województwa – Łodzi, gdzie znajduje się najbliższe lotnisko im. Władysława Reymonta (Lublinek), oraz w odległości 90 km od stołecznej Warszawy i międzynarodowego Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina (Okęcie). Gmina posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną. To tu znajduje się jeden z głównych węzłów kolejowych w kraju. Przez miasto biegnie szybka kolej na linii Łódź-Warszawa. Po jej modernizacji w 2012 roku, podróż z Koluszek w kierunku Łodzi będzie trwała ok 20 minut, a w stronę Warszawy ok. 45 minut. Przez Koluszki prowadzą szlaki tranzytowe w kierunku Łodzi i Katowic. W odległości 25 km znajduje się budowane skrzyżowanie autostrad A1 i A2, a w odległości 15 km wyjazd na autostradę A1.W kierunku Piotrkowa Trybunalskiego, zaledwie 35 km od centrum miasta Koluszek znajduje się „węzeł Moszczenica”, będący skrzyżowaniem drogi krajowej nr 8 oraz A1.
Orientacyjne położenie nieruchomości na terenie miasta Koluszki	 GMINA KOLUSZKI URZĄD MIEJSKI W KOLUSZKACH ul. 11 Listopada 65, 95-040 Koluszki tel. 44 725 67 00, 44 725 67 10, fax: 44 714 58 15 e-mail: um@koluszki.pl www.koluszki.pl KOLUSZKI zawsze w centrum Policz – 997, 44 714 58 77 Sokół Polarna – 998, 44 714 58 90 OSP Koluszki – 44 714 58 27 Pogotowie Ratunkowe – 999 Biblioteka Miejska – 44 714 58 96 MOK, Kino Odson – 44 714 58 90 Biuro Inżynierii gminy – 44 725 67 69 KPM sp. z o.o. – 44 714 58 45 ZSM – 44 714 58 98 MSOPS – 44 714 58 25 Pogotowie Ratunkowe – 991 – 44 714 58 25 Pog. Kierowcy – 44 714 58 79, 337 079 875 Pogotowie Ratunkowe – 991 Ujęcie wody (Pog. wod.) – 44 714 58 24 Ogłoszenia – 44 714 58 79, 337 079 875 Tęto – 44 714 58 42 Biuro numerów – 10 903 Informacja PIP – 10 707 KSM – 44 714 58 41 Sądziec, Odwódcy – 44 714 58 98 Urząd Pisy – 44 714 58 14 ul. Świerkowskiego 2 – 44 714 58 01 ul. Świerkowskiego 6 – 44 714 58 43 ul. Świerkowskiego 20 – 44 714 58 02 ul. Świerkowskiego 4 – 44 714 58 58 ul. 11 Listopada 33 – 44 714 58 03 ul. Przejazd 6 – 44 714 58 44 ul. 3 Maja 8 – 44 714 58 00 ul. 3 Maja 190 – 44 714 58 73 ul. Brzozińska 54 – 44 714 58 77 Główna – 44 714 58 25

7.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI USŁUGOWO-MAGAZYNOWYMI

Lokalny rynek nieruchomości o funkcji produkcyjno-magazynowej	Na badanym rynku lokalnym istnieje niski poziom obrotu, mając na uwadze specyfikę przedmiotowej nieruchomości oraz ograniczone zainteresowanie tego typu nieruchomościami, wyceniający poszerzył rynek na teren całego regionu łódzkiego. <u>Stwierdzono, pojedyncze transakcje budynkami tego typu spełniające kryterium porównywalności.</u> Ceny transakcyjne w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu technicznego budynków, powierzchni działki, powierzchni użytkowej zabudowań, stanu zagospodarowania terenu, dojazdu i dostępności mediów charakteryzują się <u>znaczną</u> rozpiętością cenową i wahają się od ok. 300 000 zł do 670 000 zł w zależności od stanu cech rynkowych wskazanych powyżej. Rynek obrotu nieruchomościami, takimi jak przedmiotowa nieruchomość, jest rynkiem słabo rozwiniętym, o ograniczonym gronie potencjalnych nabywców, a tym samym małej rotacji.
Lokalny rynek najmu	Na badanym lokalnym rynku najmu tego typu powierzchni co przedmiot

	wyceny magazynowo- produkcyjnych jest bardzo ograniczony. Poszerzając badanie rynku o rynek najmu w Pabianicach mając na uwadze specyfikę przedmiotowej nieruchomości stawki czynszu dla tego typu obiektów kształtują się na poziomie rzędu 6-10 zł/ m ² . Analizując lokalny rynek nieruchomości komercyjnych ewidentnie widać, iż inwestorzy zamiast wynajmować decydują się na budowę bądź też zakup gotowych obiektów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr NI <i>Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości</i> do porównań należy wykorzystywać 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 tj. grudnia 2016 roku.
Trend zmian cen transakcyjnych:	Z uwagi na pojedyncze transakcje obrotu nieruchomościami porównywalnymi do przedmiotowej, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny brak jednoznacznego kierunku zmian cen. Wzrosty cen w jednym okresie rekompensowały spadki w innych okresach, stąd trend zmian w badanym okresie wyniósł 0,0%.
ANALIZA POPYTU	
Sposób i dostępność finansowania	Przede wszystkim z kredytu (kapitałów obcych). Jednakże, jeśli chodzi o finansowanie inwestycji komercyjnych, to wciąż dominuje poczucie niepewności, względem tego, co się wydarzy w przyszłości, dlatego też banki bardzo ostrożnie podchodzą do finansowania takich inwestycji i udzielanie kredytów uzależniają od odpowiedniej ilości podpisanych umów przynajmniej, a niekiedy wymagają dodatkowych zabezpieczeń. Jednym z możliwych rozwiązań jest w takich wypadkach zaciągnięty pod inną nieruchomość kredyt hipoteczny. Zwykle podstawą uzyskania finansowania dla tego typu projektów jest dobre i wiarygodne feasibility studies danego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem warunków zewnętrznych.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajne i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku. 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 badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym

	kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja i otoczenie nieruchomości. Łączny wpływ tych cech różnicujących jest często na poziomie ok. 10-30% przedziału zmienności cen nieruchomości porównawczych – tu łączny wpływ tej cechy wynosi z uwagi na dobór transakcji porównawczych 10%. Dla tej grupy inwestorów istotne są również takie cechy jak dostępność komunikacyjna i ograniczenia w inwestowaniu np. terenowe czy planistyczne. Oczywiście czynniki wpływające na podjęcie decyzji o zakupie są różne dla różnych grup inwestorów. W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych, jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak przeznaczenie budynku produkcja/usługi/magazyny. W przypadku nieruchomości zabudowanych wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 25% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając nieruchomość zabudowaną, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego jego wynajęcie. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 20%. Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to powierzchnia użytkowa – 5% oraz forma władania – 10%, dojazd, dostępność mediów – 10%. Istotną cechą są również warunki użytkowe terenu – 20%. Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	--

Na badanym rynku lokalnym istnieje niewielki poziom obrotu, mając na uwadze specyfikę przedmiotowej nieruchomości wyceniający poszerzył rynek na teren sąsiedniego powiatu pabianickiego.

Ze względu na bardzo płytki rynek tego typu nieruchomości, obszar poszukiwań nieruchomości porównawczych rozszerzono na teren sąsiedniego powiatu pabianickiego. Różnice pomiędzy tymi nieruchomościami skorygowano poprawkami korygującymi.

Na tym, rozszerzonym segmencie rynku, zanotowano 5 transakcje kupna-sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane podobnymi budynkami o funkcji usługowo-magazynowej spełniające założone kryteria porównywalności

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowej w regionie łódzkim.

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Pow. użytkowa [m ²]	Powierzchnia działki(ek) [m ²]	Cena łączna działki i bud [zł]
1	16.08.2017	Konstantynów Ł.	K - 13	Srebrzyńska	UW	380,8	1606	300 000,00
2	31.07.2017	Rzgów	Starowa Góra	Szeroka	WŁ	301,75	1017	395 000,00
3	20.12.2017	Nowosolna	Boginia	Boginia	WŁ	200	4711	505 000,00
4	07.03.2017	Koluszki	4	Mickiewicza	WŁ	865	3872	670 000,00

C_{min} - 

C_{max} - 

Opis transakcji wziętych do porównań:

1. Transakcja oznaczona w tabeli nr 2, jako nr 1 – prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 1606 m² wraz z prawem własności budynku magazynowo- usługowego o łącznej pow. użytkowej 380,8 m². Stan techniczny zabudowań zły. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim, działka nieogrodzony, połączony z nieruchomością sąsiednią. Dostęp do drogi publicznej pośredni. Nieruchomość usytuowana w Konstantynowie Łódzkim, dobre połączenie z głównymi ciągami komunikacyjnymi miasta. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań komercyjnych, otoczenie sprzyjające funkcji komercyjnej.
2. Transakcja oznaczona w tabeli nr 2, jako nr 4 – Prawo własności działki gruntu o łącznej pow. 3872 m² zabudowanej budynkiem o funkcji magazynowo - usługowej, o pow. użytkowej 865 m². Stan techniczny zabudowań dobry. Nieruchomość usytuowana w Koluszkach przy ulicy Mickiewicza. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań o kompatybilnej funkcji. Dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Lokalizacja i otoczenie dobre. Dostęp do mediów dobry. Teren nieruchomości zagospodarowany w stopniu dobrym, częściowo utwardzony, działka o regularnym kształcie. Działka posiada dostęp z dwóch stron do dwóch dróg publicznych, usytuowana jest pomiędzy dwoma ulicami.
3. Transakcja oznaczona w tabeli nr 2, jako nr 3 – Prawo własności działki gruntu o łącznej pow. 4711 m² zabudowanej budynkiem magazynowym, budynek murowany parterowy o pow. użytkowej 200 m². Stan techniczny budynku średni. Nieruchomość usytuowana w obrębie Bogini, gmina Nowosolna. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkaniowych oraz terenów niezagospodarowanych. Dostęp do mediów dostateczny, dostęp do drogi bezpośredni. Dojazd od nieruchomości drogą asfaltową. Stan zagospodarowania terenu nieruchomości średni. Teren nieutwardzony, zadrzewiony zakrzewiony.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa do nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji usługowo- magazynowo- produkcyjnej na rynku regionalnym w lokalizacjach porównywalnych, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen na tym segmencie rynku nieruchomości. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym

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 i otoczenie	10%	3	2	1	3	0,100	0,050
Stan techniczny budynku	20%	1	3	1	3	0,000	0,200
Warunki użytkowe terenu	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Powierzchnia działki - cecha ciągła	25%	1	2	1	2	0,000	0,250
Dojazd, dostępność mediów	10%	1	3	1	3	0,000	0,100
Powierzchnia użytkowa budynku	5%	2	3	1	3	0,025	0,050
Forma władania	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Razem	100%	300 000,00	670 000,00			0,125	0,950
Różnica		2	-1		Kd	243 939,00	
					Kg	692 424,00	
Skala ocen: od 1 do 4					Rozstęp estymowany	448 485,00	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto łączną cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej budynkiem o funkcji magazynowo- usługowej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna estymowana:

$$C_{\min_est} = 243\,939,00 \text{ zł}$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C_{\max_est} = 692\,424,00 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max_est} - C_{\min_est} = 692\,424,00 \text{ zł} - 243\,939,00 \text{ zł} = 448\,485,00 \text{ zł}$$

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

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe oraz ich wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	10%	44 848,50	2	22 424,25

Stan techniczny budynku	20%	89 697,00	2	44 848,50
Warunki użytkowe terenu	20%	89 697,00	1	89 697,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	25%	112 121,25	1	112 121,25
Dojazd, dostępność mediów	10%	44 848,50	2	22 424,25
Powierzchnia użytkowa budynku	5%	22 424,25	2	11 212,13
Forma władania	10%	44 848,50	1	44 848,50
Suma	100%	448 485,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami do nieruchomości zabudowanej budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowej w lokalizacjach porównywalnych.

Tabela 5. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem porównań.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Srebrzyńska	Boginia	Mickiewicza
Lokalizacja i otoczenie	dobra	bardzo dobra	średnia	dobra
Stan techniczny budynku	średni	zły	średni	dobry
Warunki użytkowe terenu	średnie	średnie	średnie	dobrze
Powierzchnia działki - cecha ciągła	2 496,00	1 606,00	4 711,00	3 872,00
Dojazd, dostępność mediów	Interpolacja*	średnia	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo dobra	dobra	średnia	bardzo dobra
Forma władania	UW	UW	WŁ	WŁ

* Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. W przypadku przedmiotu wyceny taka sytuacja ma miejsce dla cech dostępność komunikacyjna, gdyż przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do dwóch dróg publicznych w tym jednej o nawierzchni gruntowej.

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 6.

Tabela 6. Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Srebrzyńska	Boginia	Mickiewicza
Lokalizacja i otoczenie	10%	44 848,50	22 424,25	-22 424,25	22 424,25	0,00

Stan techniczny budynku	20%	89 697,00	44 848,50	44 848,50	0,00	-44 848,50
Warunki użytkowe terenu	20%	89 697,00	89 697,00	0,00	0,00	-89 697,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	25%	112 121,25	112 121,25	27 013,51	-67 230,26	-41 764,71
Dojazd, dostępność mediów	10%	44 848,50	22 424,25	33 636,38	11 212,13	-11 212,13
Powierzchnia użytkowa budynku	5%	22 424,25	11 212,13	11 212,13	22 424,25	0,00
Forma władania	10%	44 848,50	44 848,50	0,00	-44 848,50	-44 848,50
Suma	100%	448 485,00		94 286,26	-56 018,13	-232 370,84
Cena łączna (zł)				300 000,00	505 000,00	670 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				394 286,26	448 981,87	437 629,16
Wartość wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł)				426 965,76		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha wraz z prawem własności budynku magazynowo usługowego położonego w Koluszkach przy ul. 11 Listopada 62h w obrębie 5 dla celów postępowania egzekucyjnego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (394\,286,26 \text{ zł} + 448\,981,87 \text{ zł} + 437\,629,16 \text{ zł})/3 = 426\,965,76^3 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha wraz z prawem własności budynku magazynowo - usługowego położonego w Koluszkach, przy ulicy 11 go Listopada 62h, w obrębie 5, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana na dzień 11 grudnia 2018 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

427 000 zł

słownie: czterysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianych praw do przedmiotowej nieruchomości przy ulicy 11 go Listopada 62h w Koluszkach do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji podobnych i o podobnych parametrach, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
2. Dla potrzeb wyceny obserwacją objęto lokalny rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji magazynowo- usługowej położonych na terenie miasta Koluszki w lokalizacjach

³ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

porównywalnych oraz na terenie podobnych lokalizacji na terenie całego powiatu. Z uwagi na fakt, iż na terenie Koluszek występowała zbyt mała liczba transakcji nieruchomościami porównywalnymi do wycenianej, istniała konieczność poszerzenia analizy na rynek regionalny, a mianowicie o miasta z sąsiedniego powiatu pabianickiego o podobnym potencjale, co miasto Koluszki.

3. Analizując dane rynkowe o których mowa powyżej, do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która **w tym przypadku najlepiej oddawała aktualną rynkową wartość przedmiotu wyceny**⁴. Warunkiem posłużenia się podejściem porównawczym jest możliwość określenia takiego rynku nieruchomości, na którym sprzedawane są nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. W przypadku szacowanej nieruchomości o funkcji komercyjnej, w analizowanym okresie, na rynku lokalnym wystąpiły transakcje spełniające kryterium porównywalności. Zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późn. zm. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.
4. Ponadto należy podkreślić, że biegły szacując wartość nieruchomości tego typu jak przedmiot wyceny (nieruchomość) komercyjna, każdorazowo analizuje jej wartość również w podejściu dochodowym oraz pozostałościowym o ile są spełnione warunki z §16 RWNŚOS. Biorąc pod uwagę tendencje panujące na rynku, poziom stawek czynszu, stóp kapitalizacji, poziom pustostanów, a także cechy użytkowe przedmiotowej nieruchomości tak oszacowana wartość byłaby niższa od oszacowanej w podejściu porównawczym. Mając na uwadze uwarunkowania rynku, oszacowana podejściem porównawczym wartość najlepiej oddaje wartość rynkową nieruchomości na dzień opracowania. Oszacowanie nieruchomości podejściem dochodowym obarczone byłoby znacznie większym szacunkiem błędu z uwagi na bardzo płytki lokalny rynek najmu i tym samym trudność w oszacowaniu rynkowej stawki czynszu najmu, poziomu wypełnienia czy też adekwatnej dla rynku lokalnego stopy kapitalizacji.
5. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha wraz z prawem własności budynku magazynowo-usługowego położonego w Koluszkach, przy ulicy 11 go Listopada 62h, w obrębie 5, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana na dzień 11 grudnia 2018 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:
427 000 zł
słownie: czterysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych
6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi oraz uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy lub lokalizacji podobnych z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość wymogom prawa.

⁴ UWAGA: Zastosowanie metody inwestycyjnej, przy danych rynkowych (nie indywidualnych) stawkach czynszu najmu dawało niższą wartość.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 11 grudnia 2018 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 21 listopada 2018 roku, wtedy także autor dokonał oględzin nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin 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.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. 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. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
9. 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.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. 0005843; SRM 0005844.
12. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisany w art. 158 ustawy.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1

Opinia o wartości nieruchomości zabudowanej w kontekście art. 948 § 2 k.p.c.

Przepisem posiłkowym, który musi zostać uwzględniony przy sporządzaniu opisu i oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnego jest art. 948. § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Zgodnie z tymże artykułem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

W celu oszacowania wartości naniesień rzeczoznawca oddzielił od wartości całości, która została oszacowana w pkt. 8.2. niniejszego opracowania, wartość samego gruntu. Należy podkreślić, iż podział wartości nieruchomości między grunt, a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny. Podział ten może być przeprowadzany przez odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości, obejmującej grunt wraz z jego wszystkimi częściami składowymi, wartości rynkowej gruntu traktowanego, jako niezabudowany.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania formalno-prawne w przypadku przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca dokonał wyceny prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o nr ewidencyjnym 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 ha położonej w Koluszkach, przy ul. 11 go Listopada 62h.

Do obliczenia wartości 1 m² przyjęto przeciętne ceny transakcyjne z obrębu 5 w Koluszkach. W wyniku obliczeń otrzymano wartość 1 m² gruntu na poziomie **130,70 zł/m²**.

Zatem wartość prawa u.w. działki gruntu o numerze ewidencyjnym 441/1, 440 o łącznej powierzchni 0,2496 położonej w Koluszkach przy ul. 11 go Listopada 62h ustalona na dzień 11 grudnia 2018 roku podejściem porównawczym, obliczono według wzoru:

$$W_{GR} = 130,70 \text{ zł/m}^2 \times 2496 \text{ m}^2$$

wynosi:

$$W_{GR} = 326 \text{ 234,33 zł}$$

Podział wartości nieruchomości między grunt a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym. Zatem, w przypadku przedmiotowej nieruchomości wartości części składowych przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_N = W_{RN} - W_{GR}$$

Gdzie:

W_N – wartość prawa własności naniesień

W_{RN} - wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej (obliczona w pkt. 8.2.)

W_{GR} – wartość pr. u.w działki gruntu

$$W_N = 426 \text{ 965,76 zł} - 326 \text{ 234,33 zł} = 100 \text{ 731,43 zł}$$

Ponadto wyceniający w myśl **art. 948 § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego** oszacował wartość budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotem oszacowania z uwzględnieniem ich stopnia zużycia, określonego na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu. Wartość wszystkich budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotową nieruchomością obliczono na podstawie danych z biuletynu cen SEKOCENBUD – wartość kosztorysowania inwestycji:

Tabela nr 7. Wartość budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotem oszacowania z uwzględnieniem ich stopnia zużycia – art. 948 §2 k.p.c.

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wart.
Budynki	87 938,54	20,60%
Budowle	6 950,47	1,63%
Pozostałe	5 842,42	1,37%
SUMA NANIESIENIA	100 731,43	23,59%
WARTOŚĆ GRUNT	326 234,33	76,41%
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (LD1B/00028127/1, LD1B/00029663/7)	426 965,76	100,00%
Wartość nieruchomości - LD1B/00028127/1	55 679,42	13,04%
Wartość nieruchomości LD1B/00029663/7	371 286,35	86,96%

Należy pamiętać, że na rynku nieruchomości, można oszacować jedynie wartość rynkową nieruchomości zabudowanej, nieruchomości niezabudowanej, wartość praw rzeczowych i wartość praw majątkowych. Oddzielenie od wartości nieruchomości wartości budynków czy budowli nie zawsze jest możliwe, gdyż zwykle nie podlegają one obrotowi. W tym przypadku, przedmiotem licytacji mają być prawa do całej nieruchomości, de facto prawa własności gruntu, budynków, budowli, innych urządzeń, przynależności i innych pożytków. Naniesienia takie jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne w oderwaniu od budynków, nie przedstawiają z punktu widzenia rynku żadnej ODREBNEJ wartości, z drugiej strony bez nich wartość nieruchomości byłaby inna choćby ze względu na wysokość rynkowych czynszów najmu czy np. ze względu na zmianę szeroko pojętego współczynnika pustostanów.

Elementy wymienione w pierwszej kolumnie powyższej tabeli, o których mowa w art. 948 § 2 takie jak budowle, inne urządzenia i przynależności prawa nie występują samodzielnie w obrocie wolnorynkowym. Ponadto w tym przypadku nie było pożytków, które mogłyby być przedmiotem odrębnej wyceny w postępowaniu egzekucyjnym.

Rynek dowodzi, że w niektórych przypadkach, naniesienia na gruntach stanowią tzw. uciążliwość, zmniejszające ich wartość, choć z punktu widzenia właściciela, mają one wysoką wartość indywidualną, ale nie wartość rynkową. Zdarzają się również przypadki, że z punktu widzenia rynku, grunt niezabudowany jest więcej wart niż grunt zabudowany. Jako, że w tym przypadku taka sytuacja nie miała miejsce nie będzie to dalej wyjaśniane.