OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący nieruchomości zabudowanej budynkiem hali przemysłowej, budynkiem administracyjno - socjalnym oraz budynkami biurowymi z częścią warsztatową i socjalną, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Przemysłowej nr 25A, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **PT1P/00009227/6.**

Widok na przedmiotową nieruchomości.

Wartość rynkowa ww. nieruchomości określona wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku, wynosi:	**4 390000,00 zł**

Zleceniodawca:	Syndyk Masy Upadłości Energomontaż Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej, ul. Mickiewicza 15 Katowice.

Opracował:	rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości oraz przedsiębiorstw Marcin Pilarski, 40-159 Katowice ul. Jesionowa 22/8.2.

Katowice, 10 październik 2016 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomości zabudowana budynkiem hali przemysłowej, budynkiem administracyjno socjalnym oraz budynkami biurowymi z częścią warsztatową i socjalną.
Właściciel nieruchomości:	Skarb Państwa.
Użytkownik wieczysty	Energomontaż Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej.

Obręb	Nr działki	Rodzaj użytków i klasa	Powierzchnia			
			użytków		ogólna działki	
			ha	m²	ha	m²
1	2	3	4	5	6	7
0032	365	Ba	0	9888	0	9888
Księga wieczysta			PT1P/00009227/6			

Zakres operatu szacunkowego:

Zakresem opracowania objęto stosownie do zlecenia oraz przepisów prawa ww. nieruchomość jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu i odrębnej własności budynków i budowli, wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku.

Cel operatu szacunkowego:

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb jej sprzedaży w trybie prowadzonego postępowania upadłościowego.

Krótki opis nieruchomości:

Budynek hali przemysłowej wzniesiony w 2009 roku. Powierzchnia użytkowa: 3346,97 m², powierzchnia zabudowy: 3526,15 m² i kubatura 39492,90 m³). Budynek I kondygnacyjny, w zabudowie zwartej, niepodpiwniczony, wewnątrz budynku znajduje jednoprzestrzenna hala produkcyjna z dostępem z poziomu I piętra poprzez schody o konstrukcji metalowej do części sanitarnych i socjalnych zlokalizowanych w budynku biurowym. Obiekt o bryle prostopadłościanu prostokątnego. Konstrukcję nośną stanowi szkielet stalowy. Słupy stalowe mocowane do podstaw zakotwionych w podstawach słupów betonowych zbrojonych. Słupy konstrukcyjne stalowe, ściany osłonowe z płyt wielowarstwowych wypełnionych warstwą izolacji termicznej. Ściany mocowane na konstrukcji stalowej z profili metalowych. Stropodach kryty blachą warstwową z wypełnieniem z pianki poliuretanowej, rynny i spusty z blachy, dodatkowo w dachu świetliki wykonane z płyt poliwęglanowych. Posadzki jako wylewka cementowa. Stolarka okienna stalowa. Bramy systemowe z pełną automatyką. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: instalacja elektryczna, sprężonego powietrza, wentylacyjna.

Budynek biurowy nr 1 wzniesiony w 1950 roku, po przeprowadzonym remoncie w latach 2008 – 2009. Powierzchnia użytkowa: 202,00 m², powierzchnia zabudowy: 259,00 m². Budynek I kondygnacyjny, w zabudowie zwartej, niepodpiwniczony, wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty oraz ławy fundamentowe żelbetowe. Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej, ścianki działowe murowane z cegły na zaprawie cementowo wapiennej. Dach obiektu kryty blachą trapezową, rynny i spusty z blachy ocynkowanej. Elewacja zewnętrzna: tynk mineralny z wykonana izolacją termiczną. Elewacja wewnętrzna: tynki gipsowe, w pomieszczeniach sanitarnych wykończone płytkami ceramicznymi, w pomieszczeniach biurowych ściany z okładziny z płyt kartonowo gipsowych z wykonanymi gładziami gipsowymi. Sufity podwieszane systemowe. Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe aluminiowe częściowo przeszklone, drzwi wewnętrzne płytowe fornirowane. W obrębie budynku zlokalizowane są pomieszczenia o funkcji administracyjnej oraz sanitarnej. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, teletechniczna, odgromowa.

Budynek socjalno administracyjny wzniesiony w 2009 roku. Powierzchnia użytkowa 467,64 m², powierzchnia zabudowy: 197,57 m² i kubatura 2015,20 m³. Budynek III kondygnacyjny, w zabudowie zwartej, niepodpiwniczony, wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty oraz ławy fundamentowe żelbetowe. Izolacja pozioma przeciwwilgociowa. Ściany murowane z pustaków na zaprawie cementowo wapiennej, ścianki działowe murowane z cegły na zaprawie cementowo wapiennej. Stropy o konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Schody wewnętrzne o konstrukcji żelbetowej wykończone płytkami ceramicznymi oraz wyposażone w metalowe barierki. Dach obiektu kryty blachą trapezową, rynny i spusty z blachy ocynkowanej. Przewody wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej. Elewacja zewnętrzna: tynk mineralny z wykonaną izolacją termiczną. Elewacja wewnętrzna: tynki cementowo wapienne malowane farbą emulsyjną oraz w części pomieszczeń pokryte tynkiem żywicznym, w pomieszczeniach sanitarnych wykończone płytkami ceramicznymi, w pomieszczeniach biurowych okładziny z płyt kartonowo gipsowych z wykonanymi gładziami gipsowymi. Sufity wykończone zaprawą tynkarską, w pomieszczeniach biurowych podwieszane sufity systemowe. Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe aluminiowe częściowo przeszklone, drzwi wewnętrzne płytowe fornirowane. W obrębie budynku zlokalizowane są pomieszczenia o funkcji administracyjnej, sanitarnej, socjalnej oraz gospodarczo – magazynowej. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, teletechniczna, odgromowa.

Budynek biurowo - warsztatowo - socjalny wzniesiony w 1950 roku, po przeprowadzonym remoncie w 2009 roku. Powierzchnia użytkowa: 374,00 m², powierzchnia zabudowy: 194,00 m². Budynek II kondygnacyjny, w zabudowie zwartej, niepodpiwniczony, wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty oraz ławy fundamentowe żelbetowe. Ściany murowane z cegły na zaprawie cementowo wapiennej, ścianki działowe murowane z cegły na zaprawie cementowo wapiennej. Stropy o konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Schody zewnętrzne stanowiące komunikację między kondygnacyjną o konstrukcji stalowej pokładowe. Dach obiektu kryty blachą trapezową, rynny i spusty z blachy ocynkowanej. Elewacja zewnętrzna: tynk mineralny z wykonaną izolacją termiczną. Elewacja wewnętrzna: tynki cementowo wapienne malowane farbą emulsyjną. Sufity wykończone zaprawą tynkarską, podwieszane panelami PCV oraz podwieszane systemowe. Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi oraz bez wykończeń. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe aluminiowe częściowo przeszklone oraz drzwi o konstrukcji metalowej, drzwi wewnętrzne płytowe, brama garażowa uchylna. W obrębie budynku zlokalizowane są pomieszczenia o funkcji socjalnej oraz gospodarczo – magazynowej. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania.
Budynek biurowy nr 2 wzniesiony w 2010 roku. Powierzchnia użytkowa: 231,52 m², powierzchnia zabudowy: 150,67 m² i kubatura 840,00 m³. Budynek III kondygnacyjny, w zabudowie zwartej, niepodpiwniczony, wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty oraz ławy fundamentowe żelbetowe. Izolacja pozioma przeciwwilgociowa. Ściany murowane z pustaków betonowych na zaprawie cementowo wapiennej, ścianki działowe murowane z cegły na zaprawie cementowo wapiennej. Stropy o konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Schody wewnętrzne o konstrukcji żelbetowej wykończone płytkami ceramicznymi oraz wyposażone w metalowe barierki. Dach obiektu kryty blachą trapezową, rynny i spusty z blachy ocynkowanej. Przewody wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej. Elewacja zewnętrzna: tynk mineralny z wykonana izolacją termiczną. Elewacja wewnętrzna: tynki cementowo wapienne malowane farbą emulsyjną oraz w części pomieszczeń pokryte tynkiem żywicznym, w pomieszczeniach sanitarnych wykończone płytkami ceramicznymi, w pomieszczeniach biurowych ściany z okładziny z płyt kartonowo gipsowych z wykonanymi gładziami gipsowymi. Sufity wykończone zaprawą tynkarską, w pomieszczeniach biurowych podwieszane sufity systemowe. Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe aluminiowe częściowo przeszklone, drzwi wewnętrzne płytowe fornirowane. W obrębie budynku zlokalizowane są pomieszczenia o funkcji administracyjnej, sanitarnej, socjalnej oraz portiernia. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, teletechniczna, odgromowa.

Działka ewidencyjna nr 365 o powierzchni 9888 m². Kształt działki zbliżony do czworoboku, teren równy bez deformacji, utwardzony w obrębie ciągu komunikacyjnego i placu manewrowego nawierzchnią asfaltową, pas w części wschodniej utwardzony nawierzchnią z kostki betonowej, w pozostałym zakresie pokryty zielenią zewnętrzną. Obszar działki ogrodzony płotem z gotowych elementów prefabrykowanych, bramy wjazdowe o konstrukcji metalowej; dodatkowo wjazd przez bramę główną zabezpieczony szlabanem. Oświetlenie terenu działki poprzez lampy usytuowane na elewacjach budynków. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: woda, kanalizacja, energia elektryczna.

Zestawienie zbiorcze

Księga wieczysta:	PT1P/00009227/6		
Przedmiot wyceny:	Numer działki	Powierzchnia	Wartość rynkowa
Nieruchomość zabudowana, w tym:			
- budynki i budowle		4622,13 m² p.u.	3 275800,00 zł
- działka gruntu	365	9888	1 114200,00 zł

Wartość rynkowa ww. nieruchomości określona wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku:	**4 390000,00 zł**

Słownie złotych: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt.

Sporządził:

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Przedmiot i zakres opracowania str. 7
2. Cel opracowania str. 7
3. Podstawy formalno – prawne wyceny str. 7
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego str. 8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości str. 9
6. Analiza rynku nieruchomości str. 15
7. Sposób wyceny str. 23
8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości str. 25
9. Wniosek i wynik końcowy wyceny str. 40
10. Klauzule i zastrzeżenia str. 41

Załączniki:

1. Protokół z badania księgi wieczystej PT1P/00009227/6 sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Marcina Pilarskiego, dnia 03.10.2016 roku.
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.10.2016 roku, wydanego przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
3. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 03.10.2016 roku, wydanego przez Prezydenta Piotrkowa Trybunalskiego.
4. Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 03.10.2016 roku, wydanej przez Urząd Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, Referat Geodezji, Kartografii i Katastru.
5. Kopia mapy zasadniczej z dnia 03.10.2016 roku, wydanej przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
6. Karty budynków

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem niniejszego opracowania objęto nieruchomość zabudowaną budynkiem hali przemysłowej, budynkiem administracyjno socjalnym oraz budynkami biurowymi z częścią warsztatową i socjalną, położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Przemysłowej nr 25 A, w ewidencji gruntów opisaną w sposób następujący: województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, jednostka ewidencyjna: 106201_1, Piotrków Trybunalski, obręb ewidencyjny: 0032, obręb 32, miejscowość: Piotrków Trybunalski, działka ewidencyjna nr:

Obręb	Nr działki	Rodzaj użytków i klasa	Powierzchnia			
			użytków		ogólna działki	
			ha	m²	ha	m²
1	2	3	4	5	6	7
0032	365	Ba	0	9888	0	9888

dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PT1P/00009227/6**.**

Zakresem opracowania objęto stosownie do zlecenia oraz przepisów prawa ww. nieruchomość jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu i odrębnej własności budynków i budowli, wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku.

Uwaga – zakresem niniejszego opracowania objęto wszystkie części składowe nieruchomości tj. grunt, budynki, budowle i urządzenia budowlane na niej zlokalizowane, jak również urządzenia trwale z budynkami połączone (np. suwnice). Natomiast zakresem opracowania nie objęto innych środków trwałych zlokalizowanych w obrębie nieruchomości czy też samych budynków, tj. środków trwałych nie związanych trwale z budynkami bądź też odrębnie oznaczonych w ewidencji środków trwałych.

2. CEL OPRACOWANIA.

Celem niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb jej sprzedaży w trybie prowadzonego postępowania upadłościowego.

Niniejszy operat szacunkowy został wykonany ściśle do ww. celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Przyjęta metodologia określenia wartości rynkowej zgodna jest z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie oraz standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w tym przede wszystkim Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).

3. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE.

Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości ENERGOMONTAŻ - POŁUDNIE S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Mickiewicza 15 skierowane do rzeczoznawcy majątkowego, biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości oraz przedsiębiorstw Marcina Pilarskiego, 40-159 Katowice, ul. Jesionowa 22/8.2.

Autor opracowania: mgr Marcin Pilarski – rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 3460, biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości oraz przedsiębiorstw Sądu Okręgowego w Częstochowie oraz Katowicach.

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami – tekst jednolity (Dz. U. z 2015 roku, poz. 782).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).

Źródła danych merytorycznych:

- Protokół z badania księgi wieczystej PT1P/00009227/6 sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Marcina Pilarskiego, dnia 03.10.2016 roku.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 03.10.2016 roku, wydany przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 03.10.2016 roku, wydany przez Prezydenta Piotrkowa Trybunalskiego.
- Mapa ewidencyjna z dnia 03.10.2016 roku, wydana przez Urząd Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, Referat Geodezji, Kartografii i Katastru.
- Mapa zasadniczej z dnia 03.10.2016 roku, wydana przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
- Karty budynków.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU.

Data oględzin nieruchomości w terenie:	30 wrzesień 2016 r.
Data, na którą dokonano określenia wartości:	10 październik 2016 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości:	10 październik 2016 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	10 październik 2016 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej PT1P/00009227/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne
Numer działki: 365. Identyfikator działki: 106201_1.0032.365. Obręb ewidencyjny (numer): 0032, województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, ulica: Przemysłowa 25 A, sposób korzystania: tereny przemysłowe – BA, obszar całej nieruchomości: 0,9888 ha.
Budynki:
Województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, Identyfikator budynku: 106201_1.0032.1645_BUD, liczba kondygnacji: 1,0, przeznaczenie budynku: budynek przemysłowy: odrębność budynku: tak. Województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, Identyfikator budynku: 106201_1.0032.1646_BUD, liczba kondygnacji: 1,0, przeznaczenie budynku: budynek przemysłowy: odrębność budynku: tak. Województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, Identyfikator budynku: 106201_1.0032.1647_BUD, Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Przemysłowa 25A, liczba kondygnacji: 1,0, przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny: odrębność budynku: tak. Województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, identyfikator budynku: 106201_1.0032.752_BUD. Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Przemysłowa 25 A, liczba kondygnacji: 1,0, przeznaczenie budynku: budynek przemysłowy: odrębność budynku: tak. Województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, Identyfikator budynku: 106201_1.0032.753_BUD, Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Przemysłowa 25 A, liczba kondygnacji: 1,0, przeznaczenie budynku: budynek biurowy: odrębność budynku: tak. Województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, miejscowość: Piotrków Trybunalski, Identyfikator budynku: 106201_1.0032.754_BUD, Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Przemysłowa 25 A, liczba kondygnacji: 1,0, przeznaczenie budynku: budynek biurowy: odrębność budynku: tak.
Dział I – Spis praw
Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości. Okres użytkowania: 05.12.2089 rok, sposób korzystania: działka gruntu oddana w wieczyste użytkowanie oraz stanowiące odrębną własność budynki: budynek suszarni, budynek spichlerza, budynek murowany 1 kondygnacyjny, budynek administracyjny, budynek administracyjno – biurowy, wiata i obudowa suszarni, budynek punktu przyjęciowego, suszarnia spichlerza 1 kondygnacyjna, na podstawie plan nieruchomości nr 110/7/63; ZB. D. NR 4, /00000215/, wpisano dnia 17 października 1963 roku, decyzja urzędu wojewódzkiego nr RGIII7224-2/85/92 z dnia 27.10.1992 roku, wydana przez Urząd Wojewódzki Piotrków Trybunalski. Wpisano dnia 4 lutego 1992 roku.

Dział II – Właściciel
Skarb Państwa. ENERGOMONTAŻ-POŁUDNIE Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 10.02.1954 rok, 27.02.1959 rok, 30.03.1960 rok, pismo Ministra Skarbu Państwa nr DNZ-III-HW/811/3733/97 z dnia 31.10.1997 roku, decyzji zarządcy komisarycznego okręgowego przedsiębiorstwa przemysłu zbożowo – młynarskiego „PZZ” w Łodzi z dnia 07.11.1997 roku, pisma Dyrektora Urzędu Wojewódzkiego Wydziału Polityki Gospodarczej nr PG.II-MP-6415-39-906/97 z dnia 19.11.1997 roku, oświadczenia o rozwiązaniu umowy sprzedaży oraz ponownego zawarcia umowy sprzedaży Rep A nr 7581/97 z dnia 22.11.1997 roku, umowa sprzedaży Rep A nr 13951/2012 z dnia 07.07.2012 roku. Wpisano dnia 30 lipca 2012 roku.
Dział III - Ciężary i ograniczenia
Ostrzeżenie: ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika ENERGOMONTAŻ – POŁUDNIE Spółka Akcyjna w Katowicach w upadłości likwidacyjnej na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach, X Wydział Gospodarczy z dnia 28 sierpnia 2013 roku, sygnatura akt X GUP - 2/13/10 na podstawie postanowienia o zmianie prowadzenia postępowania upadłościowego XGUP – 2/13/10 z dnia 29.08.2013 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, Wydział X Gospodarczy. Wpisano dnia 6 listopada 2013 roku.
Dział IV - Hipoteki:
Hipoteka przymusowa w sumie 4129577,28 zł, zabezpieczająca wierzytelność z tytułu niezapłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za 06.2012 wraz z odsetkami, decyzja ZUS z dnia 20.08.2012 roku nr. WG RWA: 0600411DZP-DZ12/0574 na podstawie decyzji RWA: 0600411DZP-DZ12/0574 z dnia 20.08.2012 roku, wydanej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Chorzowie. Wpisano dnia 25 września 2012 roku.

Ewidencja gruntów
województwo: łódzkie, powiat: piotrkowski grodzki, jednostka ewidencyjna: 106201_1, Piotrków Trybunalski, obręb ewidencyjny: 0032, obręb 32, miejscowość: Piotrków Trybunalski, działka ewidencyjna nr: 365 o powierzchni 9888 m².

Budynki i budowle – opis i charakterystyka wg danych z ewidencji budynków.

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	1645	--	0032, 365	przemysłowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
2009	3481	1/	mur	--

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	1646	--	0032, 365	przemysłowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
2009	30	1/	mur	--

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	1647	--	0032, 365	biurowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
2009	191	1/	mur	--

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	1658	--	0032, 365	biurowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
2010	140	2/	mur	--

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	752	--	0032, 365	biurowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
1950	52	1/	mur	--

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	753	--	0032, 365	przemysłowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
1950	142	1/	mur	--

J. rej.	Nr ewid.	Ulica/Nr	Na działkach ewidencyjnych	Podstawowa funkcja budynku
B71	754	--	0032, 365	biurowe
1	2	3	4	5
Rok budowy	Pow. zabudowy	Ilość kondygnacji	Materiał budowlany ścian	Łączna powierzchnia użytkowa (m²)
1950	265	1/	mur	--

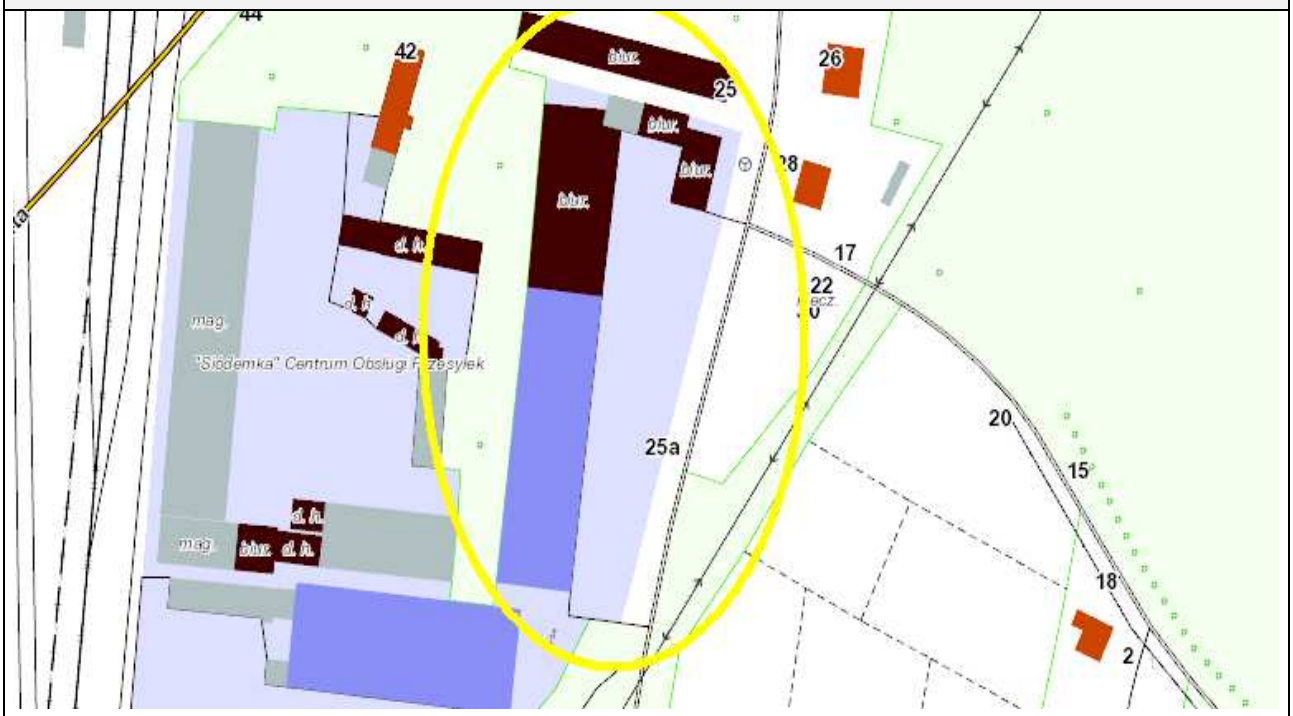
Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.
Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta XIV/297/11 z dnia 30 listopada 2011 roku, są następujące: tereny zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny (symbol P).

Sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości:				
Lp.	Numer działki	Sposób użytkowania	Nazwa obiektu	Pow. zabudowy w m²
1	2	3	4	5
1	365	działka zabudowana	budynek hali przemysłowej	3526,15
			budynek socjalno administracyjny	197,57
			budynek biurowy nr 1	259,00
			budynek -biurowo-warsztatowo socjalny	194,00
			budynek biurowy nr 1	150,67

5.3. Stan techniczno – użytkowy.

Nr księgi wieczystej	PT1P/00009227/6
Położenie:	Piotrków Trybunalski ul. Przemysłowa nr 25 A.
Stan nieruchomości na dzień	październik 2016 roku

Objęta zakresem wyceny nieruchomości położona jest w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Przemysłowej (droga o nawierzchni asfaltowej w średnim stanie technicznym). W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki i budowle przemysłowe, magazynowe, oraz tereny komunikacji kolejowej. Odległości od najbliższych przystanków komunikacji miejskiej wynosi około 50 m, od centrum administracyjnego ok. 3,6 km, od wyjazdu na autostradę A 1 odległość wynosi ok. 4,6 km (ulicą Sikorskiego).



Działka ewidencyjna nr	365
Powierzchna:	9888 m²

Działka ewidencyjna nr 365 o powierzchni 9888 m². Kształt działki zbliżony do czworoboku, teren równy bez deformacji, utwardzony w obrębie ciągu komunikacyjnego i placu manewrowego nawierzchnią asfaltową, pas w części wschodniej utwardzony nawierzchnią z kostki betonowej, w pozostałym zakresie pokryty zielenią zewnętrzną. Obszar działki ogrodzony płotem z gotowych elementów prefabrykowanych, bramy wjazdowe o konstrukcji metalowej; dodatkowo wjazd przez bramę główną zabezpieczony szlabanem. Oświetlenie terenu działki poprzez lampy usytuowane na elewacjach budynków. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: woda, kanalizacja, energia elektryczna.

6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości gruntowych.
Obszar monitorowania: obszar miasta Chorzowa oraz pozostałych miast całej aglomeracji.
Okres monitorowania: lata 2014 - 2016.
Jednostka porównawcza: m² powierzchni użytkowej budynku oraz m² gruntu.

Piotrków Trybunalski jest miastem na prawach powiatu. Leży w centralnej Polsce, w województwie łódzkim. Jego powierzchnia wynosi 67,25 km². Zamieszkują tu 74583 osoby. Największym atutem Piotrkowa Trybunalskiego jest korzystne położenie w centrum kraju, przy usytuowanej wzdłuż zachodniej granicy miasta autostradzie A-1 oraz skrzyżowaniu ważnych dróg krajowych i międzynarodowych.

W celu ustalenia odpowiednich zjawisk, relacji zachodzących na badanym rynku nieruchomości posłużono się danymi uzyskanymi przy pomocy rzeczoznawców majątkowych biorących udział w badaniu zasobów dokumentów Wydziałów Geodezji i Kartografii Urzędów Miast i Starostw Powiatowych - sygnatariuszy umowy o wzajemnej współpracy oraz wymianie danych rynkowych przy pomocy oprogramowania „*Walor”.* Dodatkowo w zakresie ustalania np. rynkowych stawek czynszu posłużono się danymi z lokalnego rynku, które uzyskano bezpośrednio od właścicieli, administratorów nieruchomości podobnych do wycenianej przede wszystkim pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych użytkowanych jako produkcyjne oraz magazynowo-składowe na terenie Piotrkowa oraz w rejonie miast sąsiednich w okresie od początku 2013 roku do 2016 roku.

Na obszarze Piotrkowa Trybunalskiego w badanym okresie czasu zanotowano zaledwie jedną transakcję dotyczącą nieruchomości podobnej do wycenianej, podobna podaż dotyczyła również miast sąsiednich - patrz tabela poniżej. Dlatego też dla potrzeb niniejszego opracowania wykorzystano również dane z całego 2014 roku.

Lp.	Data transakcji	Położenie	Pow. użytkowa w m²	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m² p.u. w zł
1	2	3	4	5	6
1	18-12-2014	Bełchatów	1159,00	878000,00	757,55
2	04-08-2014	Bełchatów	847,00	796000,00	939,79
3	20-08-2015	Wola Krzysztoporska	3880,00	4252421.08	1095,98
4	12-05-2014	Piotrków Trybunalski	3198,00	3136354,34	980,72
5	20-03-2014	Moszczenica	2150,00	2000000,00	930,23
6	03-04-2014	Moszczenica	1950,00	1400000,00	717,95
7	06-02-2014	Wieluń	974	700000	718,69
8	31-01-2014	Wieluń	2809,01	4000000	1423,99
9	03-04-2016	Moszczenica	1327	1400000	1055,01

∆ C	706,04

W obszarach poddanych analizie stwierdzić można nierównomierny rozkład liczby transakcji w rocznych okresach. rok 2014 roku była okresem, w którym odnotowano najwięcej transakcji – 7, natomiast w 2015 roku, odnotowano zaledwie 1 transakcję.

W pozostałym zakresie na terenie poddanym analizie najczęściej sprzedaży podlegają budynki przemysłowe i magazynowe, których powierzchnia użytkowa waha się w przedziale do 2000 m² - tego typu transakcje stanowiły 55 % wszystkich. Najmniej zostało sprzedanych nieruchomości, o największej powierzchni - ponad 3000 m².

Średnia wartość m² p.u. nieruchomości oscylowała w granicach 950 zł/ m² p.u. Jej maksymalne odchylenie w stosunku do średniej dla całego województwa (+/- 1500 zł/m^2) nie przekracza 14 %.

Sam rynek nieruchomości o charakterze „gospodarczym" w samym Piotrkowie podobnie jak w sąsiednich większych ośrodkach miejskich jest słabiej rozwinięty od rynku nieruchomości o charakterze mieszkaniowym o czym przede wszystkim świadczy o wiele mniejsza mających miejsce w ostatnich 3 latach liczba transakcji. Jak już wyżej wskazano dokładna analiza lokalnego rynku wykazała, iż w analizowanym okresie ostatnich trzech latach na terenie miasta odnotowano zaledwie kilka, które dotyczyły by nieruchomości podobnych pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz przede wszystkim wielkości, dlatego też dla potrzeb niniejszego opracowania sięgnięto do danych rynkowych z aglomeracji/ miast sąsiednich. Na podstawie tak zebranych informacji można jednak wygenerować pewne uniwersalne cechy danego rodzaju nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na wartość danej nieruchomości, i tak w segmencie np. nieruchomości o charakterze przemysłowym czy też magazynowym, gdzie oprócz samej lokalizacji i stanu technicznego zabudowań duże znaczenia posiada również możliwość innego wykorzystania, sposobu użytkowania (tzw. uniwersalność).

W pozostałym zakresie w związku z charakterem gospodarczym całego regionu aktualnie istnieje średnie zapotrzebowanie na tego rodzaju powierzchnie magazynowe czy też produkcyjne. W tym segmencie rynku najbardziej poszukiwane są powierzchnie zabudowane obiektami znajdującymi się w dobrym stanie technicznym i funkcjonalnym. Natomiast nieruchomości, gdzie poszczególne obiekty charakteryzują się dużą specjalizacją a co za tym idzie właśnie małą „uniwersalnością" i możliwością zaadaptowania do prowadzenia w nich innej działalności trudno znajdują nabywców czy też użytkowników.

Przeprowadzona analiza obszaru całego regionu wykazała, iż podaż nieruchomościami o funkcji przemysłowej w badanym okresie również była ograniczona. Zdecydowana większość z nich dotyczyła nieruchomości zabudowanych obiektami z wskazanych wyżej lat 70 i 80 – tych XX wieku, gdzie transakcje te miały charakter pojedynczy i zazwyczaj dotyczyły obiektów starszych, przeznaczonych do remontu lub też adaptacji i które po przeprowadzeniu transakcji zazwyczaj zmieniały swoje przeznaczenie i sposób użytkowania.

Pozostałe wnioski z przeprowadzonej analizy:

- jak już wcześniej wspomniano w zakresie nieruchomości podobnych do wycenianej pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania podaż w okresie ostatnich lat

była bardzo ograniczona, dlatego też dla potrzeb niniejszego opracowania analizę rynku poszerzono również do danych z miast sąsiednich;

- w tych przypadkach najwyższe ceny transakcyjne oscylowały w granicach do 1800 zł/ m² p.u., w pozostałym zakresie przeprowadzona analiza mających miejsce transakcji wykazała, iż w przypadku nieruchomości podobnych maksymalny poziom cen transakcyjnych nie przekraczał 140 zł/ m² p.u., przy czym zdecydowana większość transakcji oscylowała w granicach ceny średniej ustalonej na poziomie 900 zł;

- jednakże z punktu widzenia cech nieruchomości niewątpliwie największe znaczenie posiada lokalizacja i położenie, w tych przypadkach najwyższe ceny transakcyjne osiągane były w miastach będących siedzibą władz gminnych czy też powiatowych, w tych przypadkach dodatkowo duże znaczenie posiada również otoczenie nieruchomości oraz jej bezpośrednie sąsiedztwo;

- stan funkcjonalny jest cechą mającą w tym przypadku mniejsze znaczenie, gdyż nabywcy zmuszeni są najczęściej do dokonywania wszelkich adaptacji i remontów specjalnie dla potrzeb własnej działalności, duże znaczenie w tym przypadku posiada tzw. „uniwersalność obiektów" tj. możliwość zmiany ich przeznaczenia i sposobu użytkowania;

- duże znaczenie w tym przypadku posiada również wielkość samego gruntu oraz możliwość jego dodatkowego wykorzystania, najczęściej na potrzeby dodatkowej ekspozycji bądź też jako źródło dodatkowych dochodów;

- z uzyskanych informacji wynika, iż w chwili obecnej nie każda nieruchomość, która trafia na rynek znajduje nabywców. Wg informacji uzyskanych od lokalnych podmiotów zajmujących się zawodowo obsługą rynku nieruchomości okres sprzedaży tego typu nieruchomości jest stosunkowo długi i w zasadzie w każdym przypadku przekracza okres 8 – 12 miesięcy – jest to czas niezbędny na wyeksponowanie nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy, ponadto mając na uwadze aktualny stan rynku nieruchomości pomimo odnotowanego minimalnego trendu wzrostu cen zrezygnowano dla potrzeb niniejszego opracowania z jego stosowania i korygowania w tym zakresie przyjętych cen transakcyjnych.

Na bazie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych z badania aktów notarialnych, ustalono następujące cechy różnicujące:

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja	- bardzo dobra - dobra - zadowalająca
Otoczenie, sąsiedztwo	- dobre - zadawalające - dostateczne
Wielkość działki	- zadawalająca - średnia - zła

Sposób i możliwości zagospodarowania	- korzystny - średni - mało korzystny
Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	- pełny - podstawowy - brak

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	2	3
Lokalizacja	Bardzo dobra	Bezpośrednio w większych i bardziej rozwiniętych ośrodkach miejskich, w lokalizacjach atrakcyjnych lub też przy głównych trasach przelotowych, dobrze skomunikowanych i eksponowanych.
	Dobra	W pozostałych aglomeracjach miejskich województwa oraz w dobrych lokalizacjach np. w pobliżu głównych dróg przejazdowych.
	Zadowalająca	W mniejszych aglomeracjach, w mniej atrakcyjnych i eksponowanych miejscach, z utrudnionym dojazdem i dostępem.
Otoczenie i sąsiedztwo	Dobre	Bezpośrednio w sąsiedztwie zabudowy o identycznej funkcji i sposobie użytkowania.
	Zadowalające	W sąsiedztwie zabudowy o mieszanej lub też podobnej funkcji.
	Dostateczne	W bezpośrednim rejonie zabudowy o innym bądź też różnym charakterze – uciążliwym dla nieruchomości wycenianej.
Wielkość działki	Zadowalająca	Powierzchnia oscylująca w granicach powierzchni działek będących najczęściej przedmiotem transakcji.
	Średnia	Powierzchnia nieznacznie odbiegająca od powierzchni działek najczęściej sprzedawanych.
	Zła	Działka o powierzchni znacznie odbiegającej od innych działek będących przedmiotem obrotu.
Sposób i możliwości zagospodarowania	Korzystny	Nieruchomość zagospodarowana bądź też z możliwością swobodnego zagospodarowana zgodnie ze swoją funkcją, z dostępem do drogi dojazdowej. Teren działki utwardzony, oświetlony i ogrodzony.
	Średni	Nieruchomość z możliwością zagospodarowana w ograniczonym stopniu oraz z dostępem do drogi publicznej. Działka tylko na części powierzchni zagospodarowana, bądź utwardzona.
	Mało korzystny	Nieruchomość bez możliwości swobodnego zagospodarowania oraz z utrudnionym dostępem do drogi publicznej. Teren działki nie utwardzony, nie zagospodarowany.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Pełny	Nieruchomość uzbrojona we wszystkie dostępne urządzenia infrastruktury technicznej.
	Podstawowy	Nieruchomość uzbrojona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej.
	Brak	Nieruchomość nie wyposażona w jakiekolwiek urządzenia infrastruktury technicznej.

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja	- atrakcyjna - średnio atrakcyjna - mało atrakcyjna
Położenie i sąsiedztwo	- korzystne - średnio korzystne - słabe
Stan techniczny budynku	- dobry - zadowalający - zły
Stan funkcjonalny budynku	- dobry - średni - niski
Uniwersalność (możliwość innego wykorzystania)	- istnieje - ograniczona - brak
Wielkość i kształt działki	- powyżej 0,3 ha - poniżej 0,3 ha - poniżej 0,1 ha

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	2	3
Lokalizacja	Atrakcyjna	Bezpośrednio w większych i bardziej rozwiniętych ośrodkach miejskich, w lokalizacjach atrakcyjnych lub też przy głównych trasach przelotowych, dobrze skomunikowanych i eksponowanych.
	Średnio atrakcyjna	W pozostałych aglomeracjach miejskich województwa oraz w dobrych lokalizacjach np. w pobliżu głównych dróg przejazdowych.
	Mało atrakcyjna	W mniejszych aglomeracjach, w mniej atrakcyjnych i eksponowanych miejscach, z utrudnionym dojazdem i dostępem.

Położenie i sąsiedztwo	Korzystne	Bezpośrednio w sąsiedztwie zabudowy o podobnej funkcji, z dogodnym dostępem komunikacyjnym oraz możliwością swobodnej ekspozycji i użytkowania obiektu zgodnie ze swoją funkcją i przeznaczeniem.
	Średnio korzystne	Przy głównych drogach lecz z utrudnionym dostępem, ewentualnie przy ulicach bocznych, w sąsiedztwie zabudowy o mieszanej funkcji.
	Słabe	Lokalizacja z dala od głównych tras komunikacyjnych, z utrudnionym dostępem i ekspozycją, w bezpośrednim rejonie o innym charakterze – uciążliwym dla nieruchomości wycenianej.
Stan techniczny budynków	Dobry	Budynki wybudowane w okresie ostatnich 20 lat z dobrej jakości zastosowanych materiałów budowlanych. Gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco.
	Zadowalający	Budynki użytkowane od co najwyżej 20-40 lat, po częściowym remoncie i adaptacji z dobrej jakości materiałów, z systematycznie prowadzoną gospodarką remontową. Wszystkie elementy utrzymane w należytym stanie.
	Zły	Budynki, w których nie ma na bieżąco prowadzonej gospodarki remontowej. W poszczególnych elementach występują ubytki i uszkodzenia. Budynki w eksploatacji od co najmniej 40 lat, wymagające generalnego remontu w celu dostosowania do działalności w nich prowadzonej.
Stan funkcjonalny budynków	Dobry	Budynki z dobrymi rozwiązaniami funkcjonalnymi oraz dobrej klasy zastosowanymi materiałami wykończeniowymi (stolarka okienna i drzwiowa, posadzki).
	Średni	Poszczególne elementy wykończeniowe wymagają remontu i odnowienia, w przypadku pozostałych elementów zastosowano typowe materiały wykończeniowe.
	Niski	Niefunkcjonalne rozwiązania architektoniczne oraz konieczny remont i odnowienie poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych.
Uniwersalność – możliwość innego wykorzystania	Istnieje	Budynki w każdej chwili mogą być wykorzystywane na potrzeby innej działalności
	Ograniczona	Budynki mogą być wykorzystywane w inny sposób ale po dokonaniu niezbędnych przeróbek w tym zakresie.
	Brak	Bez możliwości podjęcia innej działalności w budynkach.

Wielkość i kształt działki	Korzystny	Działka o powierzchni ponad 0,5 ha o regularnym kształcie, z możliwością dalszego zagospodarowania, uzbrojona we wszystkie dostępne urządzenia infrastruktury technicznej.
	Średni	Działka o powierzchni poniżej 0,5 ha o kształcie nieregularnym z ograniczonymi możliwościami dalszej zabudowy oraz uzbrojone w co najmniej podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej.
	Mało korzystny	Działka o powierzchni poniżej 0,10 ha o kształcie nieregularnym z ograniczonymi możliwościami dalszej zabudowy.

Rynek czynszów najmu.

Każda nieruchomość, która trafia na rynek zyskuje najemców. Okres potrzebny do wynajęcia oscyluje zazwyczaj w przedziale od 1 do 5 miesięcy, jest to czas niezbędny na wyeksponowanie nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy. Jednakże lokalny rynek najmu charakteryzuje się bardzo dużym rozdrobieniem najemców. Dotychczasowe preferencje najemców ograniczały się przede wszystkim do dobrej lokalizacji z dogodnym dostępem komunikacyjnym. W przypadku pozostałych obiektów często występujące takie czynniki jak nieciekawa architektura, zaniedbany wygląd samego budynku czy też działki, kiepski stan użytkowy i techniczny sprawia, że wskazany powyżej okres ekspozycji może znacznie się wydłużyć.

Przeprowadzona analiza lokalnego rynku nieruchomości wykazała, że stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej kształtuje się w granicach od 8 do ponad 15 zł/ m² p.u. Jak już wcześniej wspomniano podstawowymi czynnikami wpływającymi na stawki czynszu jest położenie i lokalizacja. Spory wpływ na wysokość stawki czynszu ma również stan techniczny budynku, w mniejszym stopniu wpływ na wysokość stawki czynszowej wywiera standard i wyposażenie budynku, co związane jest z tym, że zazwyczaj każda zmiana najemcy pociąga za sobą nakłady na adaptacje i zmiany dostosowawcze niezbędne do nowej działalności.

W wyniku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości uzyskano następujące informacje o wysokościach stawek czynszowych, aktualnie kształtujących się na rynku:

L.p.	Data	Lokalizacja - ulica	P.u.	Czynsz najmu (zł)	Stawka (zł/1m² p.u)
L.p.	1	2	3	4	5
Powierzchnia produkcyjna					
1	10.2016	Piotrków Trybunalski (ul. Słowackiego)	400	4000	10,00
2	10.2016	Piotrków Trybunalski	640	6400	10,00
3	10.2016	Piotrków Trybunalski	2000	20000	10,00
4	10.2016	Piotrków Trybunalski	300	3300	11,00
5	10.2016	Piotrków Trybunalski(ul. Słowackiego)	800	12000	15,00
6	10.2016	Piotrków Trybunalski	2611	32541	12,00
7	10.2016	Piotrków Trybunalski	800	6464	8,00

8	10.2016	Piotrków Trybunalski	525	4725	9,00
9	10.2016	Piotrków Trybunalski	340	4080	12,00
10	10.2016	Piotrków Trybunalski	750	9000	12,00
11	10.2016	Piotrków Trybunalski (ul. Roosevelta)	4100	44110	11,00
12	10.2016	Piotrków Trybunalski (ul. Roosevelta)	2136	23496	11,00
13	10.2016	Piotrków Trybunalski (ul. Roosevelta)	1944	21384	11,00
14	10.2016	Piotrków Trybunalski	500	600	12,00
15	10.2016	Piotrków Trybunalski	1450	1450	10,00
16	10.2016	Piotrków Trybunalski	1500	15000	10,00
Średnia stawka za 1m² p.u.					10,87

L.p.	Data	Lokalizacja - ulica	P.u.	Czynsz najmu (zł)	Stawka (zł/1m² p.u)
L.p.	1	2	3	4	5
Powierzchnia administracyjno socjalna					
1	10.2016	Piotrków Trybunalski (ul. Dmowskiego)	313	6900	22,00
2	10.2016	Piotrków Trybunalski (rynek główny)	1500	28500	19,00
3	10.2016	Piotrków Trybunalski	460	11500	25,00
4	10.2016	Piotrków Trybunalski	336	8400	25,00
5	10.2016	Piotrków Trybunalski	280	5040	18,00
6	10.2016	Piotrków Trybunalski	200	4800	24,00
7	10.2016	Piotrków Trybunalski	300	5400	18,00
8	10.2016	Piotrków Trybunalski	200	4400	22,00
9	10.2016	Piotrków Trybunalski	270	5000	19,00
10	10.2016	Piotrków Trybunalski	600	9000	15,00
Średnia stawka za 1m² p.u.					20,70

7. SPOSÓB WYCENY.

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, uwzględniając normy zawodowe obowiązujące rzeczoznawców majątkowych określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości. Treść przepisów – podstaw prawnych wskazanych w pkt. 3 opracowania wskazuje podstawowe uwarunkowania istotne dla wyboru samego sposobu określenia wartości wycenianej nieruchomości, tj.:

- art. 150 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami *„dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową";*

- art. 151 ust. 1 ustawy ..... „ *wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy".*

Z kolei zgodnie z definicją zawartą w „Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym nr 1" „*wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy*". Ponadto zgodnie z założeniami ww. standardu przedmiotem niniejszego opracowania będzie określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz określenie sposobu optymalnego jej użytkowania, który w tym przypadku oznacza „*najbardziej prawdopodobne wykorzystanie, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające jej największą wartość – pkt. 3.4. KSWP nr 1".*

7.2. Wybór podejścia, metody określenia wartości.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia oraz aktualne przeznaczenie nieruchomości, wielkość lokalnego rynku nieruchomości, wyceny dokonano przy pomocy podejścia porównawczego, metody porównywania parami oraz metody korygowania ceny średniej.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Posługując się natomiast metodą porównywania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do ostatecznej wartości rynkowej dochodzi się poprzez korektę ceny średniej uzyskanej ze zbioru współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Ponadto dla potrzeb konfrontacji uzyskanych wyników wartość rynkową części przedmiotowej nieruchomości określono również przy pomocy podejścia dochodowego. Zgodnie z standardem III. 6 pkt. 1.2. podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, którą uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Zgodnie z § 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu, dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów stosuje się metodę inwestycyjną, w tym technikę kapitalizacji prostej. Wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej określa się jako iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji. Można to zapisać w postaci wzoru:

$$W_N = D \times W_K$$

gdzie:

W_N - wartość nieruchomości
D - dochód
W_K - współczynnik kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości.

Zastosowanie takiego sposobu wyceny zdaniem autora niniejszego opracowania, w przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej części nieruchomości jest uzasadnione, gdyż:

- nieruchomość może być źródłem uzyskiwanych dochodów w postaci czynszów najmu lub też dzierżawy;
- budynki zlokalizowane na nieruchomości znajdują się w stanie technicznym umożliwiającym po przeprowadzeniu określonych prac remontowych normalną eksploatację, co tym samym powoduje, iż w dłuższym okresie czasu mogą przynosić właścicielowi stabilne strumienie dochodu;
- pomimo aktualnej sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości, istnieje rynek porównywalnych stawek czynszowych dotyczących podobnych obiektów, a sam popyt i podaż na tego typu nieruchomości kształtują się na słabym ale stabilnym poziomie.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI.

8.1. Określenie wartości rynkowej przy pomocy podejścia porównawczego wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

Do obliczenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości przyjęto trzy nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotowej i na podstawie ich cen, korygując odpowiednio różnice w cechach rynkowych przeliczonych kwotowo, stosując wagi cech uzyskano średnią arytmetyczną wartość jednego metra kwadratowego. Po przeliczeniu przez ilość metrów powierzchni użytkowej budynków otrzymano wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

Opis i charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań.

Do obliczeń przyjęto transakcje z rynku nieruchomości objętego zakresem analizy. Wszystkie transakcję wykorzystane już bezpośrednio w procesie wyceny dotyczyły nieruchomości zabudowanych budynkami o podobnym przeznaczeniu i sposobie wykorzystania i wszystkie one pochodziły z rynku wtórnego.

Transakcja nr 3 – Wola Krzysztoporska ul. Fabryczna	Cena transakcyjna: 4252421,08 zł, p.u. 3880 m², pow. działki 12793 m². Data transakcji 20-08-2015. Nieruchomość zabudowana budynkiem produkcyjnym o powierzchni użytkowej 3880 m² wybudowanym w 1970 roku, a zmodernizowanym w 2015 roku. Stan techniczny budynku – dobry, teren uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa magazynowo – usługowo - produkcyjna oraz tereny komunikacji kolejowej.
Transakcja nr 4 – Piotrków Trybunalski ul. Gliniana	Cena transakcyjna 3136354,34 zł, p.u. 3198 m², pow. działki 20357 m². Data transakcji 12-05-2014. Nieruchomość zabudowana murowanymi budynkami: dwukondygnacyjnym biurowym o powierzchni 255 m^2 i jednokondygnacyjnym produkcyjnym o powierzchni 3100 m^2 Obiekty wzniesione w 2007 roku. -Stan techniczny budynków – bardzo dobry, teren uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzony utwardzony nawierzchnią asfaltową w obrębie szlaków komunikacyjnych, w pozostałym zakresie zagospodarowany zielenią. Najbliższe sąsiedztwo stanowi podobna zabudowa przemysłowa oraz niezabudowane działki gruntu.
Transakcja nr 9 – Moszczenica ul. Kosowska	Cena transakcyjna: 1400000,00 zł, p.u. 1327 m², pow. działki 8201 m². Data transakcji 03-04-2016. Nieruchomość zabudowana budynkiem hali produkcyjnej o powierzchni użytkowej 1327 m², budynkiem warsztatowym, budynkiem portierni oraz wiatą. Zabudowa wzniesiona w konstrukcji tradycyjnej murowana. Teren nieruchomości ogrodzony, utwardzony. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz niezabudowane działki gruntu.

1	20-08-2015	Wola Krzysztoporska	3880	4252421.08	1095,98
2	12-05-2014	Piotrków Trybunalski	3198	3136354,34	980,72
3	03-04-2016	Moszczenica	1327	1400000	1055,01
∆ C					706,04

Określenie wag cech rynkowych.

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ceny nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku nieruchomości, z uwagi na jego stan oraz duże ograniczenia w dostępie do informacji źródłowych tj. opisów nieruchomości zamieszczanych w umowach sprzedaży wyliczenie analityczne tych wag cech jest niemożliwe. W związku z czym, dla potrzeb niniejszego opracowania wagi cech określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych uczestników rynku nieruchomości podobnych rodzajowo oraz w oparciu o analizę rynku ofert sprzedaży tego rodzaju nieruchomości.

Lp.	CECHA	WAGA CECHY	KWOTA W ZŁ/M²
1	Lokalizacja	25	176,51
2	Położenie i sąsiedztwo	10	70,60
3	Stan techniczny budynku	20	141,21
4	Stan funkcjonalny budynku	20	141,21
5	Uniwersalność – możliwość innego wykorzystania	10	70,60
6	Wielkość i kształt działki	15	105,91
Razem:		100	706,04

Charakterystyka przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych wg cech rynkowych.

Lp	CECHA	PRZEDMIOT WYCENY	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE		
			A (3)	B (4)	C (9)
	Cena 1 m² p.u.	X	1095,98 zł	980,72 zł	1055,01 zł
1	Lokalizacja	Atrakcyjna	Średnio atrakcyjna	Atrakcyjna	Średnio atrakcyjna
2	Położenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Korzystne	Korzystne
3	Stan techniczny budynków	Zadowalający	Dobry	Dobry	Dobry
4	Stan funkcjonalny budynków	Średni	Dobry	Dobry	Średni
5	Uniwersalność – możliwość innego wykorzystania	Ograniczona	Istnieje	Istnieje	Istnieje

6	Wielkość i kształt działki	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Przedmiot wyceny i nieruchomość A

Lp.	CECHA	WAGA CECHY	KWOTA W ZŁ/M²	POPRAWKI W ZŁ
1	Lokalizacja	25	176,51	+ 88,25
2	Położenie i sąsiedztwo	10	70,60	0,00
3	Stan techniczny budynku	20	141,21	- 70,60
4	Stan funkcjonalny budynku	20	141,21	- 70,60
5	Uniwersalność – możliwość innego wykorzystania	10	70,60	- 35,30
6	Wielkość i kształt działki	15	105,91	0,00
RAZEM				- 88,25

Cena 1 m² p.u. nieruchomości A wynosi: 1095,98 zł.
Skorygowana wartość 1 m² p.u. nieruchomości A wynosi: 1007,73 zł.

Przedmiot wyceny i nieruchomość B

Lp.	CECHA	WAGA CECHY	KWOTA W ZŁ/M²	POPRAWKI W ZŁ
1	Lokalizacja	25	176,51	0,00
2	Położenie i sąsiedztwo	10	70,60	0,00
3	Stan techniczny budynku	20	141,21	- 70,60
4	Stan funkcjonalny budynku	20	141,21	- 70,60
5	Uniwersalność – możliwość innego wykorzystania	10	70,60	- 35,30
6	Wielkość i kształt działki	15	105,91	0,00
RAZEM				- 176,50

Cena 1 m² p.u. nieruchomości B wynosi: 980,72 zł.
Skorygowana wartość 1 m² p.u. nieruchomości B wynosi: 804,22 zł.

Przedmiot wyceny i nieruchomość C

Lp.	CECHA	WAGA CECHY	KWOTA W ZŁ/M²	POPRAWKI W ZŁ
1	Lokalizacja	25	176,51	+ 88,25
2	Położenie i sąsiedztwo	10	70,60	0,00
3	Stan techniczny budynku	20	141,21	- 70,60

4	Stan funkcjonalny budynku	20	141,21	0,00
5	Uniwersalność – możliwość innego wykorzystania	10	70,60	- 35,30
6	Wielkość i kształt działki	15	105,91	0,00
RAZEM				- 17,65

Cena 1 m² p.u. nieruchomości C wynosi: 1055,01 zł.
Skorygowana wartość 1 m² p.u. nieruchomości C wynosi: 1037,36 zł.

Wartość 1 m² p.u. obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych.

$$\frac{1007{,}73\ zł + 804{,}22\ zł + 1037{,}36\ zł}{3}$$

Wartość rynkowa 1 m² p.u. wynosi: 949,77 zł.

W = 949,77 zł/ p.u. x 4622,13 m² p.u. = 4 389960,41 zł

Przyjęto: 4 390000,00 zł

Słownie złotych: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt.

8.2. Określenie wartości rynkowej przy pomocy podejścia dochodowego wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku.

Założenia przyjęte w procesie wyceny:

- szacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z możliwości generowania dochodu (dochód z czynszu), uzyskiwanego na bazie posiadanego majątku;

- potencjalny nabywca uzależnia zapłatę za nieruchomość od wysokości przyszłego spodziewanego lub wymaganego dochodu i stopy zwrotu z nieruchomości. Dochód ten może wystąpić jako wartość przepływów gotówki z najmu (cyklicznych, stałych lub zmiennych);

- podstawą tego podejścia są stawki czynszu przyjmowane w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku w zależności od lokalizacji, sposobu wykorzystania nieruchomości i jej stanu technicznego i funkcjonalnego;

- zastosowana technika kapitalizacji prostej jest procesem zamiany jednorocznego stałego dochodu z nieruchomości w wartość dochodową przy użyciu stopy kapitalizacji. Technika ta zakłada, że prognozowany strumień dochodów będzie stały (w cenach realnych). Dlatego też wartość nieruchomości stanowić będzie skapitalizowany wolny strumień przepływów pieniężnych możliwych do osiągnięcia przy rynkowej stawce czynszu dzierżawnego z pominięciem wartości tych zasobów wchodzących w skład nieruchomości, które są zbędne dla generowania dochodu;

- z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych do wycenianej wynika, iż dla przedmiotowej nieruchomości stawki czynszu oscylują w granicach od 8 do 25 zł/m². Dodatkowo przy tak określonej stawce czynszu najemcy opłacają koszty wszystkich mediów oraz koszty drobnych napraw i remontów;

- średni czas trwania określonej umowy wynosi 2-3 lata i wynika z faktu dokonywania określonych prac adaptacyjnych przez Najemców w momencie obejmowania budynku w posiadanie dla potrzeb własnej działalności, natomiast sam okres niezbędny na znalezienie nowego Najemcy wynosi średnio około 2- 4 miesiące. Dlatego też określając efektywny dochód brutto możliwy do uzyskania z nieruchomości „stopień wykorzystania" określono na poziomie 95 %.

L.p.	Data	Lokalizacja - ulica	P.u.	Czynsz najmu (zł)	Stawka (zł/1m² p.u)
1	2	3	4	5	6
Powierzchnia produkcyjna					
5	10.2016	Piotrków Trybunalski	800	12000	15,00
11	10.2016	Piotrków Trybunalski	4100	32800	8,00
Średnia stawka za 1m² p.u.					10,87

L.p.	Data	Lokalizacja - ulica	P.u.	Czynsz najmu (zł)	Stawka (zł/1m² p.u)
1	2	3	4	5	6
Powierzchnia administracyjno socjalna					
4	10.2016	Piotrków Trybunalski	336	8400	25,00
10	10.2016	Piotrków Trybunalski	600	9000	15,00
Średnia stawka za 1m² p.u.					20,70

Zestawienie powierzchni (mogącej generować dochód z czynszów najmu):		
1	Powierzchnia produkcyjna:	3720,97 m²
2	Powierzchnia administracyjno - socjalna:	901,16 m²

Określenie wysokości możliwych do uzyskania stawek czynszu.

Dla ustalenia średnich stawek czynszu najmu w oparciu o które określono wartość rynkową nieruchomości, posłużono się danymi i informacjami własnymi, uzyskanymi podczas przeprowadzonej analizy rynku. Dla potrzeb niniejszego opracowania ustalono możliwe do osiągnięcia na rynku stawki czynszu w rozróżnieniu na rodzaj „wynajmowanej powierzchni zlokalizowanej w budynku" oraz jej stan techniczny i funkcjonalny. Wyniki uzyskane przy pomocy jednej z wykorzystywanych w wycenie nieruchomości i określaniu wartości rynkowej zaprezentowane zostały poniżej.

		Stawki czynszu minimalne	Stawki czynszu maksymalne	Stawka średnia
1	powierzchnia produkcyjna	8,00 zł/ m² p.u.	15,00 zł/ m² p.u.	10,87 zł/ m² p.u.

Wartości brzegowe		$W_{BMax.}$	$W_{BMin.}$
1	powierzchnia produkcyjna	1,38	0,74

Określenie wag cech rynkowych		Waga cechy w %	Ocena
1	Lokalizacja	30	- atrakcyjna - średnio atrakcyjna - mało atrakcyjna
2	Stan techniczny budynków	25	- dobry - średni - zły
3	Funkcjonalność budynków	25	- dobra - średnia - niska
4	Wielkość powierzchni	20	- mała - średnia - duża

Powierzchnia produkcyjna				
1	Lokalizacja	Średnio atrakcyjna	Średnio atrakcyjna	Średnio atrakcyjna
2	Stan techniczny budynków	Średni	Dobry	Zły
3	Funkcjonalność budynków	Średnia	Dobra	Średnia
4	Wielkość powierzchni	Duża	Średnia	Duża

Ocena nieruchomości za pomocą współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
Powierzchnia produkcyjna				
1	Lokalizacja	30	0,414 – 0,222	0,318
2	Stan techniczny budynków	25	0,345 – 0,185	0,265
3	Funkcjonalność budynków	25	0,345 – 0,185	0,185
4	Wielkość powierzchni	20	0,276 – 0,148	0,148

Określenie wysokości stawek czynszu – $W_{Cz} = C_{ŚR} \times \Sigma v_i$		
1	Powierzchnia produkcyjna: 10,87 zł x 0,916 = 9,96	10,00 zł

		Stawki czynszu minimalne	Stawki czynszu maksymalne	Stawka średnia
1	powierzchnia administracyjno - socjalna	15,00 zł/ m² p.u.	25,00 zł/ m² p.u.	20,70 zł/ m² p.u.

Wartości brzegowe		$W_{BMax.}$	$W_{BMin.}$
1	powierzchnia biurowo socjalna	1,21	0,73

Określenie wag cech rynkowych		Waga cechy w %	Ocena
1	Lokalizacja	30	- atrakcyjna - średnio atrakcyjna - mało atrakcyjna
2	Stan techniczny budynków	25	- dobry - średni - zły
3	Funkcjonalność budynków	25	- dobra - średnia - niska
4	Wielkość powierzchni	20	- mała - średnia - duża

Powierzchnia administracyjno - socjalna				
1	Lokalizacja	Średnio atrakcyjna	Średnio atrakcyjna	Średnio atrakcyjna
2	Stan techniczny budynków	Średni	Dobry	Średni
3	Funkcjonalność budynków	Średnia	Dobra	Średnia
4	Wielkość powierzchni	Duża	Mała	Średnia

Ocena nieruchomości za pomocą współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynnikó w korygujących	Wartość współczynnika
Powierzchnia administracyjno - socjalna				
1	Lokalizacja	30	0,363 – 0,220	0,291
2	Stan techniczny budynków	25	0,302 – 0,182	0,182
3	Funkcjonalność budynków	25	0,302 – 0,182	0,182
4	Wielkość powierzchni	20	0,243 – 0,146	0,146

Określenie wysokości stawek czynszu – $W_{Cz} = C_{ŚR} \times \Sigma v_i$		
1	Powierzchnia administracyjno - socjalna: 20,70 zł x 0,801 = 16,58 zł	16,60 zł

Określenie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.

Założenia:

- w procesie wyceny przyjęto zgodnie z metodologią i celem wyceny aktualny stan wycenianej nieruchomości;
- stawki czynszu przyjęto z obliczeń zawartych w pkt. powyżej. Stawka ta uwzględnia lokalizację, standard, stan techniczny, funkcjonalność i wykończenie, wyposażenie w media, jak również wielkość powierzchni gruntu przypadającej do obsługi składnika budowlanego gruntu, który służy do obsługi tej nieruchomości.

Tak więc potencjalny dochód brutto stanowi przychody możliwe do uzyskania z nieruchomości możliwe do uzyskania na wolnym rynku w przeciągu jednego roku. Z kolei efektywny dochód brutto uwzględnia straty spowodowane zaległościami czynszowymi bądź też pustostanami.

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości ustalone powyżej, mające istotny wpływ na wysokość stawek czynszowych oraz przyjęte w pkt. powyżej założenia, stwierdzono iż możliwe jest w przypadku nieruchomości wycenianej uzyskanie następujących wielkości:

Lp.	Przedmiot	Powierzchnia (m²)	Stawka czynszu (zł/m²)	Dochód miesięczny w zł	Dochód roczny w zł
1	2	3	4	5	6
1	Powierzchnia produkcyjna:	3720,97 m²	10,00 zł	37209,70 zł	446516,40 zł
2	Powierzchnia administracyjno - socjalna:	901,16 m²	16,60 zł	14959,26 zł	179511,12 zł

W wyniku wcześniej przeprowadzonych badań dotyczących min. aktualnie kształtującej się sytuacji na rynku, uwzględniając w tym przede wszystkim straty spowodowane zaległościami czynszowymi i pustostanami, wysokość efektywnego dochodu brutto ustalono na poziomie:

Potencjalny dochód brutto	Stopień wykorzystania	Efektywny dochód brutto
1	2	**3**
626027,52 zł	95 %	594727,14 zł

Określenie wysokości wydatków operacyjnych.

Zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną III.6 pkt. 4.8 do wydatków operacyjnych zaliczamy m.in.: podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczenia mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji, na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów) ani podatku dochodowego.

Do określenia kosztów operacyjnych przyjęto następujące założenia:

- najemca ponosi koszty dostarczania wszelkich mediów;
- najemca ponosi pozostałe koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania obiektów w niepogorszonym stanie technicznym, z uwagi na stan techniczny obiektów wycenianych przyjęto nakłady na bieżącą konserwację w wysokości 5 zł/m^2 p.u./rok;
- wielkość podatków od nieruchomości i innych opłat publiczno prawnych, jak również koszty dozoru ustalono w oparciu o dane uzyskane bezpośrednio od służb księgowych Zamawiającego;

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Wysokość kosztów
1	2	3
1	Podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (budynki 4622,13 m² X 22,20 zł/m², grunt 0,9888 ha X 0,89 zł/m²) (opłata za użytkowanie wieczyste gruntu)	8800,32 zł 103499,28 zł 30343,29 zł
2	Koszty remontów i eksploatacji (5 zł x 4622,13 m² p.u.)	23110,65 zł
3	Ubezpieczenie budynków	2500,00 zł

4	Koszty zarządu, administracji oraz dozoru (500 zł x 12 miesięcy)	6000,00 zł
Razem:		174253,54 zł

Określenie dochodu operacyjnego netto.

Efektywny dochód brutto	Wydatki operacyjne	Dochód operacyjny netto
1	2	3
594726,14 zł	174253,54 zł	420472,60 zł

Określenie stopy kapitalizacji oraz współczynnika kapitalizacji.

W raportach różnych podmiotów działających na zawodowo na rynku nieruchomości (*patrz np Jones Lang LaSalle*) często podnoszone jest, że równolegle ze zwiększonym zainteresowaniem inwestorów rynkiem polskim, stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości utrzymywały się na poziomie ok. 6-7 % (lub niższym w przypadku transakcji wyjątkowych). Wartość ta ma zastosowanie do dobrze zlokalizowanych, niedawno oddanych budynków zabezpieczonych długoterminową (minimum 10 lat) umową najmu. W przypadku obiektów z krótszym okresem najmu oraz tych gorszej jakości, osiągalna cena musi zostać odpowiednio obniżona. Perspektywy rynku wskazują, że w 2016 roku i latach kolejnych stopy kapitalizacji w sektorze magazynowym utrzymywać się będą na podobnym poziomie. Z drugiej strony obecnie różnica między stopami dla obiektów pierwszej i drugiej klasy wynosi od 100 do 250 p.b., dlatego też w przypadku nieruchomości wycenianych różnica wynikająca z chociażby stanu technicznego i funkcjonalnego zabudowy winna być dużo wyższa.

Z uwagi na brak możliwości ustalenia stopy kapitalizacji na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości, dla potrzeb niniejszego opracowania zgodnie z § 12 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stopę kapitalizacji określono na podstawie danych z rynku finansowego tj. rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości.

1. Średnia rentowność obligacji skarbowych 4 letnich wynosi 2,478 %. Poziom prognozowanej inflacji przyjęto na poziomie 0,2 %. Dlatego też wysokość realnej stopy procentowej wolnej od ryzyka określono na poziomie:

r – [(1+ 2,478 %) / (1 + 1,012 %)] – 1 = 101,26 %

2. Oszacowanie wielkości ryzyk.

Sama procedura oszacowania premii za poszczególne ryzyka polega na:
- określeniu przeciętnej rynkowej premii z tytułu ryzyka danego kraju (ryzyko systematyczne);
- skorygowaniu tego ryzyka za pomocą relacji ryzyka inwestycji w nieruchomości w odniesieniu do ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym,
- przeanalizowaniu i ewentualnym skorygowaniu premii za ryzyko inwestycji w nieruchomości ze względu na specyficzne cechy nieruchomości wycenianej

Przeciętne rynkowe premie z tytułu ryzyka w różnych krajach wyznaczane na podstawie długoletnich obserwacji rynków przez wyspecjalizowane agencje i instytuty, wskazują że dla rynków rozwijających się rynkowa premia za ryzyko na rynku kapitałowym wynosi od 7,5 do 8,5 %. Ponadto z wieloletnich badań rentowności rynku nieruchomości wynika, że jest ona większa od rentowności obligacji oraz niższa od rentowności samych akcji. Ponieważ im wyższe ryzyko danej lokaty kapitału tym wyższa jest oczekiwana stopa zwrotu – dlatego też ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości jest z reguły niższe niż ryzyko inwestycji w akcje. Uwzględniając dodatkowo stan rozwoju polskiego rynku kapitałowego przyjmuje się zasadę ostrożności polegającą na zastosowaniu współczynnika korygującego na poziomie 0,75.
Ryzyko specyficzne nieruchomości interpretowane jest w odniesieniu do możliwości generowania DON na zakładanym poziomie. Może ono wynikać z gorszej lokalizacji, potencjalnego zużycia zarówno technicznego jaki funkcjonalnego, które nie zostało w pełni uwzględnione w poziomie stawek czynszowych czy też na etapie określania WO. Tak więc dla nieruchomości bardziej „ryzykownych" niż przeciętnie ryzykowne na rynku przyjmuje się wartości dodatnie, natomiast dla nieruchomości najlepszych wartości te będą ujemne.

Szczegółowa procedura wyliczenia stopy kapitalizacji i współczynnika kapitalizacji prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Parametr	Wysokość
1	Stopa bezpieczna	1,26 %
2	Przeciętna rynkowa premia za ryzyko kraju	7,50 %
3	Korekta uwzględniająca niższe ryzyko inwestowania w nieruchomości	0,85
4	Ryzyko rynku nieruchomości (2 x 3)	6,375 %
5	Korekta wynikająca ze specyficznych cech nieruchomości	3,00 %
6	Premia za ryzyko (4 + 5)	9,375 %
7	Stopa zwrotu (1 + 6)	10,635 %
9	Współczynnik kapitalizacji	9,41

Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Dochód operacyjny netto	Współczynnik kapitalizacji	Wartość rynkowa nieruchomości
1	2	3
420472,60 zł	9,41	3 956647,17 zł
Przyjęto:		3 956600,00 zł

Słownie złotych: trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset.

Zestawienie zbiorcze – określenie wartości rynkowej części nieruchomości:

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określona przy pomocy podejścia porównawczego wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku:	**4 390000,00 zł**
Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określona przy pomocy podejścia dochodowego wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku:	**3 956600,00 zł**

Mając na uwadze przede wszystkim cel niniejszego opracowania jako ostateczną przyjęto wartość rynkową ustaloną przy pomocy podejścia porównawczego tj.:

4 390000,00 zł

Słownie złotych: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt.

8.3. Określenie wartości rynkowej gruntu.

Komentarz: należy podkreślić, iż podział wartości nieruchomości między grunt, a jego części składowe jest zadaniem o charakterze czysto obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny, gdyż na rynku nieruchomości, można oszacować jedynie wartość rynkową - w tym przypadku całości. Tak więc inne a niżeli obliczeniowe oddzielenie od wartości nieruchomości wartości budynków czy budowli nie zawsze jest możliwe, gdyż zwykle nie podlegają one obrotowi w takiej właśnie formie. Identycznie zdaniem biegłego sytuacja przedstawia się w przypadku pozostałych naniesień czy też urządzeń budowlanych takich jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne, które w oderwaniu od budynku, nie przedstawiają z punktu widzenia „rynku" żadnej ODRĘBNEJ wartości.

Określenie wartości gruntu – działki ewidencyjnej nr 365.

Wykaz transakcji – nieruchomości gruntowe (prawo własności).

Lp.	Data transakcji	Położenie	Rodzaj prawa	P.u. w m²	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m² w zł
1	2	3		4	5	6
1	25-10-2016	Piotrków Trybunalski	w	1812	280000	154,52
2	05-18-2016	Piotrków Trybunalski	w	965	125000	129,53
3	05-25-2016	Piotrków Trybunalski	w	976	135000	138,32
4	30-03-2016	Piotrków Trybunalski	w	1700	144500	85,00
5	29-03-2016	Piotrków Trybunalski	w	1170	100000	85,47
6	03-03-2016	Piotrków Trybunalski	w	1678	130000	77,47
7	08-02-2016	Piotrków Trybunalski	w	2020	180000	89,11
8	15-02-2016	Piotrków Trybunalski	w	1322	100000	75,64
9	28-08-2014	Radomsko	w	61789	4059000	65,69
10	22-12-2015	Radomsko	w	21103	1376468,4	65,23
11	23-07-2014	Pajęczno	w	5096	307500	60,34

Wykaz transakcji – nieruchomości gruntowe (użytkowanie wieczyste).

Lp.	Data transakcji	Położenie	Rodzaj prawa	P.u. w m²	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m² w zł
1	2	3		4	5	6
1	05-18-2016	Piotrków Trybunalski	uw	1918	210980	110,00
2	05-24-2016	Piotrków Trybunalski	uw	1050	467400	445,14
3	17-02-2016	Piotrków Trybunalski	uw	1839	180134	97,95
4	08-04-2016	Piotrków Trybunalski	uw	1025	147452	143,85
5	30-03-2016	Piotrków Trybunalski	uw	790	250000	316,45
6	14-01-2016	Piotrków Trybunalski	uw	1911	684004	357,93
7	14-01-2016	Piotrków Trybunalski	uw	1706	559650	328,04
8	29-12-2015	Piotrków Trybunalski	uw	33831	2361600	69,80
9	29-12-2014	Piotrków Trybunalski	uw	29667	8575246	289,05

Określenie relacji pomiędzy prawem własności i prawem użytkowania wieczystego

1	25-10-2016	Piotrków Trybunalski	1812	280000	154,52
4	08-04-2016	Piotrków Trybunalski	1025	147452	143,85
Relacja:					0,93
2	05-18-2016	Piotrków Trybunalski	965	125000	129,53
1	05-18-2016	Piotrków Trybunalski	1918	210980	110,00
Relacja:					0,85
Średnia relacji					0,89

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

Do obliczenia wartości rynkowej działki gruntu przyjęto nieruchomości/ działki gruntu najbardziej podobne do przedmiotowej i na podstawie ich cen, korygując odpowiednio różnice w cechach rynkowych przeliczonych kwotowo, stosując wagi cech, uzyskano średnią arytmetyczną wartość jednego metra kwadratowego gruntu. Po przeliczeniu przez powierzchnię działki otrzymano jej wartość rynkową.

Określenie wag cech rynkowych.

Zbyt mała ilość transakcji identycznych nieruchomości/ działek gruntu jak szacowne, różniących się jedynie jedną cechą, nie daje możliwości obliczenia wartości wag cech w sposób analityczny. Wartość wag wyznaczono na podstawie obserwacji rynku, a także analizy informacji pozyskanych z biur obrotu nieruchomościami.

C_{min} = 60,34 zł		$C_{max.}$ = 154,52 zł		$C_{śr.}$ = 93,30 zł		
$W_{BMin.}$ =	$\frac{C_{min}}{C_{śr.}}$	= 0,65		$W_{BMax.}$ =	$\frac{C_{max.}}{C_{śr.}}$	= 1,66

1	25-10-2016	Piotrków Trybunalski	w	1812	280000	154,52
2	23-07-2014	Pajęczno	w	5096	307500	60,34
Średnia cena 1m²						93,30

Opis i charakterystyka transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej

Do obliczeń przyjęto transakcje z lokalnego rynku nieruchomości objętego zakresem analizy. Wszystkie transakcję wykorzystane już bezpośrednio w procesie wyceny dotyczyły nieruchomości gruntowych podobnych pod względem wielkości powierzchni i przeznaczenia i wszystkie one były przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.

Lp.	Data transakcji/ położenie	Opis transakcji
Transakcja o cenie minimalnej		
2	23-07-2014 Pajęczno	Działka o powierzchni 5096 m². Kształt nieregularny. Teren płaski bez znaczących deformacji. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
Transakcja o cenie maksymalnej		
1	25-10-2016 Piotrków Trybunalski	Działki o powierzchni 1812 m². Teren działek bez znaczących i widocznych deformacji. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią nieruchomości zabudowane budynkami o charakterze przemysłowym. Teren nieruchomości pokryty zielenią w stanie nieurządzonym.

Ocena nieruchomości za pomocą współczynników korygujących.

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Max.	Nieruchomość Min.
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra
2	Otoczenie, sąsiedztwo	Dobre	Dobre	Zadowalające
3	Wielkość działki	Średnia	Zadowalająca	Średnia
4	Sposób i możliwości zagospodarowania	Korzystny	Korzystny	Średnio korzystny
5	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Podstawowy	Podstawowy	Podstawowy

Lp.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			maks	min.	
1	Lokalizacja	25	0,415	0,162	0,415
2	Otoczenie, sąsiedztwo	15	0,249	0,098	0,249

3	Wielkość działki	20	0,332	0,130	0,130
4	Sposób i możliwości zagospodarowania	20	0,332	0,130	0,332
5	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	20	0,332	0,130	0,231
Razem:		100	1,66	0,65	1,357

$W_{m^2} = C_{ŚR} \times \Sigma W_i$ = 93,30 zł/m² x 1,357 = 126,61 zł/ m²

Lp.	Oznaczenie działki	Powierzchnia działki w m²	Wartość 1 m² gruntu w zł	Określona wartość rynkowa w zł	
					Przyjęto:
1	365	9888	126,61	1 251919,68	1 251900,00

Określenie wartości rynkowej.						
Księga wieczysta				PT1P/00009227/6		
Lp.	Oznaczenie działki	Pow. działki w m²	Wartość 1 m² gruntu w zł	Współczynnik relacji (p.u.w/ p.w.)	Określona wartość rynkowa w zł	
						Przyjęto:
1	365	9888	126,61 zł	0,89	1114208,52 zł	1 114200,00 zł

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określona powyżej wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku wynosi 4 390000,00 zł. Wartość ta obejmuje wartość składnika budowlanego i gruntu wraz z jego urządzeniem. Dla potrzeb określenia wartości rynkowej budynków z wartości tej wyodrębniono wartość rynkową gruntu. Wartość rynkowa budynków wynosi zatem:

W_B = 4 390000,00 zł – 1 114200,00 zł = 3 275800,00 zł

Zestawienie zbiorcze			
Księga wieczysta:	PT1P/00009227/6		
Przedmiot wyceny:	Numer działki	Powierzchnia	Wartość rynkowa
Nieruchomość zabudowana, w tym:			
- budynki i budowle		4622,13 m² p.u.	3 275800,00 zł
- działka gruntu	365	9888	1 114200,00 zł

Wartość rynkowa ww. nieruchomości określona wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku:	**4 390000,00 zł**

Słownie złotych: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt.

9. WNIOSEK I WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości objętej zakresem niniejszego opracowania, szczegółowo opisanej w pkt. 1 opracowania, określona wg stanu i poziomu cen z października 2016 roku, wynosi:

4 390000,00 zł

Słownie złotych: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt.

Jako ostateczną przyjęto wartość wyższą (ustaloną przy pomocy podejścia porównawczego) kierując się przy tym przede wszystkim celem dla którego niniejsze opracowanie zostało sporządzone. Oszacowana w ten sposób wartość rynkowa 1 m^2 p.u. budynku (przyjęta jednostka porównawcza) wynosi 950 zł/m^2. W stosunku do średnich cen transakcyjnych uzyskiwanych za 1 m^2 p.u obiektów podobnych, na badanym terenie, obszarze rynku jest to wskaźnik oscylujący w granicach średnich cen transakcyjnych.

Ustalona powyżej wartość przedmiotowej nieruchomości może stanowić podstawę do prowadzenia przez Zamawiającego wszelkich czynności związanych z jej rozporządzaniem. Określona została bowiem w oparciu o założenie, że ewentualna transakcja, której przedmiotem miała by być przedmiotowa część nieruchomości nastąpi w normalnych warunkach tzn. przy odpowiednim jej wyeksponowaniu na rynku i bez żadnych ograniczeń w tym zakresie. O ile też wartość określona w niniejszym opracowaniu może nie być ostateczną ceną sprzedaży, to na pewno będzie pomocna przy jej ostatecznym ustalaniu.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejszy operat szacunkowy został wykonany ściśle do ww. celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Przyjęta metodologia określenia wartości rynkowej zgodna jest z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie do celów w jakich został sporządzony.

- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

- Określona w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

- Jak również określona w opracowaniu wartość rynkowa jest wartością netto i nie zwiera ewentualnego podatku VAT.

- W procesie wyceny wszystkie informacje przyjęto i wykorzystano w dobrej wierze. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za istnienie okoliczności, których występowania nie mógł stwierdzić na podstawie istniejącej i udostępnionej mu dokumentacji prawnej i technicznej.

- Ocena stanu technicznego budynku i budowli zlokalizowanych na przedmiotowych nieruchomościach i stopnia ich zużycia nie stanowi ekspertyzy technicznej w tym zakresie, jak również rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.

- W operacie nie uwzględniono jakichkolwiek kwestii związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem lub skażeniem gruntu jakie mogłyby wyniknąć w przyszłości w związku z dotychczasową działalnością. Odpowiedzialność za tego rodzaju wady (zanieczyszczenia i skażenia) przyjęta została zgodnie z aktualnymi regulacjami krajowych przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.

- Autor operatu szacunkowego przy określeniu wartości nieruchomości bazował na stanie prawym i poziomie cen obowiązującym w dniu wyceny. Określona wartość zachowuje swoją ważność do czasu zmiany cen na rynku nieruchomości lub stanu prawa w tym zakresie.

- Operat szacunkowy przekazano Zleceniodawcy w dwóch egzemplarzach.

Opracował:

Katowice, 10 październik 2016 roku