

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości budynkowej położonej w
Piotrkowie Tryb. ul. Topolowa 1b

*dz. oznacz. nr 277/47 obr. 14

wykonany dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.



Autor operatu szacunkowego
Rzecznawca Majątkowy
Uprawnienia Zawodowe Nr 3068
Ryszard Gembus
ul. Obywatelska 1 97-300 Piotrków Tryb.

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI
I OBSŁUGI BUDOWNICTWA
97-300 Piotrków Tryb.
ul. Obywatelska 1
tel. (044) 647-14-15 ; kom. 0601 20-73-62
NIP 771-10-13-070

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Przedmiot wyceny –nieruchomość budynkowa **zabudowana budynkami przemysłowymi**
***dz.oznacz. nr 277/44 o pow. 1,1974ha, obr. 14**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana przy ul. Topolowej, w środkowo-północnej części Piotrkowa Tryb., w odległości ok. 1,0km od centrum miasta i ok. 300m od skrzyżowania ul. Topolowej z ul. Łódzka stanowiącej DK8

Działka gruntu zabudowana;

**nieużytkowanym budynkiem hali wannowej W-2 o łącznej pow. uż. 2173,70m²*

**nieużytkowanym budynkiem hali wannowej W-3 o łącznej pow. uż. 3 939,40m²*

**nieużytkowanym budynkiem krajalni i magazynu szkła o łącznej pow. uż. 9 901.60m²*

**infrastruktura terenu*

**utwardzonymi drogami i placami wewnętrznymi, elementami ogrodzenia z bramą wjazdową.*

Nieruchomość objęta KW PT1P/00047860/3

2. Położenie – ul. Topolowa 1b w Piotrkowie Tryb.

3. Właściciel nieruchomości ; **SKARB PAŃSTWA**

4. Użytkownik wieczysty gruntu; **CLEAN WORLD ENERGY Sp. z o.o.**

5. Przeznaczenie- brak p.m.wg. **STUDIUM UWARUNKOWAŃ-tereny produkcyjne, składy, magazyny.**

6. Media –w ulicy Topolowej sieć miejska wodociągowa, kanalizacyjna, eNN .gazowa.

7. Cel wyceny-określenie wartości rynkowej WRU nieruchomości **gruntowej zabudowanej dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.**

8. Data wykonania operatu; 2012-09-30

9. Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej (dz. nr 277/47 obr. 14)

Wn=11 174 400,0zł

słownie; jedenaście milionów sto siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta zł.

10. Podejście w wycenie; mieszane

*podejście porównawcze –wartość rynkowa pr. uż. wieczystego gruntu

*podejście kosztowe –wartość odtworzeniowa znajdujących się na gruncie naniesień budowlanych

Wykonał; **RYSZARD GEMBUS**



SPIS TREŚCI	str.
I Dane ogólne.	4
1.1. Zleceniodawca	4
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.3. Cel wyceny	4
1.4. Data ustalenia wartości	4
II Podstawy formalno-prawne wyceny	4
2.1. Podstawy prawne	4
2.2. Podstawy formalne i merytoryczne wyceny	4
2.3. Warunki i ograniczenia	5
2.4. Źródła informacji i materiały dodatkowe.	5
III Dane o nieruchomości	5
3.1. Stan prawny nieruchomości	5
3.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków oraz w Księdze Wieczystej.	5
3.3. Ustalenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	5
3.4. Opis nieruchomości	5-7
IV Określenie wartości nieruchomości	8
4.1. Uwarunkowania prawne	8
4.2. Opis procedury szacowania nieruchomości	9
4.3. Analiza rynku.	9
4.4. Określenie wartości nieruchomości	9-15
V Ustalenia i wnioski końcowe	15-16
VI Klauzule i zastrzeżenia	16
VII Załączniki.	17-20

I. Dane ogólne.

1.1. Zleceniodawca.

Podstawą sporządzenia operatu stanowi zlecenie z dn. 24-08-2012r. firmy Clean World Energy Sp. z o.o. 02-968 Warszawa ul.Przyczółkowa 100 NIP 9512335671 dla Biura Wycen Nieruchomości i Obsługi Budownictwa w Piotrkowie Tryb. ul.Obywatelska 1

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest ; nieruchomość budynkowa

**Budynki przemysłowe stanowiące oddzielny od gruntu przedmiot własności z prawem uż. wieczystego działki gruntu oznacz.nr 277/47 o pow.1,1974ha, obr.14 z lokalizacją w Piotrkowie Tryb. ul.Topolowa 1b
KW PT1P/00047860**

Zakres wyceny obejmuje ;

**-prawo użytkowania wieczystego dz. gruntu nr 277/47 o pow. 1,1974ha, obr.14
z prawem własności naniesień budowlanych na gruncie**

**1.3. Cel wyceny-określenie wartości rynkowej WRU przedmiotowej nieruchomości budynkowej- dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej Kredytodawcy.
-według stanu i cen na dzień wyceny-**

1.4. Daty istotne w operacie

Data ustalenia wartości	30-09-2012r
Poziom cen;	III kw.- 2012r.
Stan nieruchomości;	wrzesień 2012r.
Data wizji lokalnej	10,14-09- 2012r.

II. Podstawy formalno-prawne wyceny.

2.1 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami [tekst jednolity z 2010r.Dz.U.Nr 102 poz.651 ze zmianami]
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo Bankowe
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 r.
- Rozporządzenie R.M. Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z dn. 21-09-2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /ze zmianami/
- Rozporządzenie M.S. z dnia 09 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (Dz.U.Nr 10 poz.52 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa –Prawo Budowlane.

2.2. Podstawy formalne i merytoryczne wyceny.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
- wizja lokalna na nieruchomości w dn. 10,14-09-2012r.
- mapa z projektem podziału 1:500 z 17-04-2012r.*
- *Inwentaryzacja budowlana, ocena stanu technicznego i ekspertyza budynków przemysłowo-magazynowych* –maj 2012r
- ewidencja gruntów i budynków w Urzędzie Miasta w Piotrkowie Tryb.

-informacje o cenach transakcyjnych uzyskane w Urzędach Miast i Starostwach Powiatowych woj.łódzkiego

-,System i procedury szacowania nieruchomości' R.Cymerman,A.Hopfer

-,Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej' Z.J.Boczek Sopot.98

-Materiały szkoleniowe dla ,Studium Podyplomowych'UŁ.Łódź.

2.3.Warunki i ograniczenia

Tereny zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej.

2.4.Źródła informacji i materiały dodatkowe.

-scalone normatywy do wycen kosztowych nieruchomości ,cenniki,bazy danych (SEKOCENBUD,BISTYP-CONSULTING,WACETOB III kw.2012r)

-baza danych Biura Wycen Nieruchomości i Obsługi Budownictwa w Piotrkowie Tryb

III Dane o nieruchomości.

3.1.Stan prawny nieruchomości

Prawo własności gruntu ; SKARB PAŃSTWA 1/1

Użytkownik wieczysty gruntu , właściciel prawa własności do naniesień budowlanych na gruncie / oddzielny od gruntu przedmiot własności/;

CLEAN WORLD ENERGY Sp. z o.o.

Aktualne przeznaczenie budynków usytuowanych na dz. nr 277/47 obr. 14

**budynki nieużytkowane z wykonanymi robotami wyburzeniowymi elementów zużytych i zbędnych dla zmiany sposobu użytkowania na cele produkcyjne firmy CLEAN WORLD ENERGY Sp. z o.o.*

3.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Na podstawie danych z operatu ewidencji gruntów i budynków znajdującej się i prowadzonej przez Urząd Miasta w Piotrkowie Tryb. wyceniana nieruchomość oznaczona jest;

- Województwo: **łódzkie**
- Jednostka ewidencyjna: **Piotrków Tryb.**
- Obręb: **14**

Nr działki	Powierzchnia	Nr KW
277/47	1,1974ha	KW Nr PT1P/00047860 Dz. I-prawo uż. wieczystego gruntu do dnia 05-12-2089r
-	1,1974ha	Służebność dostępu do infrastruktury ternu /dz. 277/35,41,42/ Dz. III-służebność dz. nr 277/47 Dz. IV-brak wpisów

3.3 Ustalenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Brak p.m., wg. *STUDIUM UWARUNKOWAŃ-tereny produkcyjne,składy ,magazyny.*

3.4 Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Piotrków Tryb. przy ul.Topolowej 1b

3.4.1.Działka gruntu oznaczone nr 277/47 pow.1,1974ha,obr.14

Lokalizacja.Przedmiotowa działka gruntu wraz z przyległymi działkami zabudowanymi stanowią zwarty kompleks gruntów produkcyjno-składowo-magazynowych zlokalizowanych w kwadracie ul.Hutniczej,Mireckiego,Rolniczej i linii kolejowej Koluszki-Katowice z prostopadłym do terenu (od zachodu) wjazdem ul.Topolową.

Nieuchomość usytuowana w środkowo-północnej części Piotrkowa Trybunalskiego, w odległości ok. 1,0km od centrum miasta i ok. 300m od skrzyżowania ul. Topolowej z drogą wojewódzką –ul. Łódzką.

Działka gruntu nr 277/47 usytuowana jest w środkowej części terenu, przylega bezpośrednio do linii kolejowej

Stan użytkowy. Teren działki ma kształt zbliżony do prostokąta, w obrysie działki znajdują się przedmiotowe budynki przemysłowe;

*nieużytkowany budynek hali wannowej W-2 o łącznej pow. uż. 2173,70m²

*nieużytkowany budynek hali wannowej W-3 o łącznej pow. uż. 3 939,40m²

*nieużytkowany budynek krajalni i magazynu szkła o łącznej pow. uż. 9 901,60m²

elementy przyłączy mediów, elementy infrastruktury terenu, drogi dojazdowe, elementy ogrodzenia z bramą wjazdową.

Budynki wybudowane w latach 70-tych XXw.

Teren działki posiada elementy uzbrojenia:

- sieć energetyczna
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć wodociągowa
- oświetlenie terenu.

Dojazd. Dojazd do nieruchomości z ul. Topolowej przez wewnętrzne drogi dojazdowe, dojazd od strony północnej przez dz. nr 277/36.

Sąsiedztwo. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi podobna oraz częściowo przekształcona i zaadaptowana zabudowa przemysłowa dawnej huty „Kara” z czynnymi obiektami produkującymi szkło gospodarcze, zabudowa usługowa ze składowiskami surowców wtórnych, od wschodu linia kolejowa Koluszki Katowice. Sąsiedztwo dalsze to tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i wielorodzinnej przy ul. Wysoka, Topolowa, Łódzka (os. Wysoka, os. Łódzka)

Warunki lokalizacyjne nieruchomości; dobre

Tereny z przekształcającą funkcją istniejącej zabudowy, sąsiadujące z ul. Łódzką i linią kolejową Koluszki -Katowice

Ekspozycyjność nieruchomości; średnia- nieruchomość usytuowana w środkowej części terenu zabudowanego

Ocena lokalizacji w regionie-średnia

Piotrków Trybunalski jest miastem na prawach powiatu w województwie łódzkim z ok. 80 000 mieszkańców.

Miasto usytuowane w centrum kraju przy przebiegającej wzdłuż zachodnich granic miasta autostradzie A-1 i DK8

Skrzyżowanie głównych krajowych szlaków komunikacyjnych powoduje, że miasto ma jedno z najlepszych w regionie połączeń z Warszawą, Łodzią, Krakowem, Wrocławiem, Gdańskiem oraz aglomeracją śląską.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Piotrkowie Tryb. przy ul. Topolowej w odległości ok. 1,5km od trasy DK8 do której dojazd jest ulicą Łódzką.

3.4.2. Budynki usytuowane na dz. nr 277/47 o pow. 1,1974 ha, obr. 14

Nazwa budynku, opis budynku	Pow. uż. budynku
3.4.3. Budynek hali wannowej W-2 Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, górną kondygnację stanowi antresola na którą wejście jest schodami stalowymi w zachodnio-północnej części budynku. Konstrukcja budynku mieszana żelbetowo-stalowo-murowana. Konstrukcję nośną budynku stanowią słupy żelbetowe dwugałęziowe osadzone w stopach kielichowych (siatka 6,0mx6,0m), na słupach wsparte są łukowe dźwigary dachowe strunobetonowe. Ściany zewnętrzne murowane z bloczków PGS. Stropy estakady- żelbetowe, schody stalowe, stropodach z płyt panwiowych, żelbetowych, pokrycie z papy. Ślusarka okienna, wrota, drzwi zewnętrzne stalowe. Podłóża pod posadzki –gruz z pieców hutniczych Budynek nieużytkowany, bez wyposażenia technologicznego, bez przydatnych elementów wykończeniowych i instalacji wewnętrznych	P zab.= 1 498,40m ² P uż = 2 173,70m ² Kubatura =10 700,50m³ Budynek oznacz. w oprac. <i>Inwentaryzacja budowlana</i> – literą ,A'
3.4.4. Budynek hali wannowej W-3 Budynek trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony z dwukondygnacyjną przybudówką od strony wschodniej. Konstrukcja budynku mieszana żelbetowo-stalowo-murowana. Konstrukcję nośną budynku stanowią przestrzenne ramy żelbetowe z monolitycznymi stropami płytowo-żebrowymi (siatka 6,0mx6,0m), środek hali wypełnia stalowa konstrukcja słupowo-belkowa stanowiąca oparcie dla stropów wyższych kondygnacji. Schody żelbetowe, i winda towarowa. Stropodach z płyt dachowych panwiowych opartych na ramach żelbetowych i dźwigarach kablobetonowych. Pokrycie z papy. Ściany, wypełnienia- murowane z bloczków PGS i cegły ceramicznej. Otwory okienne zabudowane fasadą stalową, wrota, drzwi zewnętrzne stalowe. Posadzki betonowe. Budynek nieużytkowany, bez wyposażenia technologicznego bez przydatnych elementów wykończeniowych i instalacji wewnętrznych /z wyjątkiem rozdzielni eNN w parterze/	P zab.= 1 629,20m ² P uż = 3 939,40m ² Kubatura =28 603,50m³ Budynek oznacz. w oprac. <i>Inwentaryzacja budowlana</i> – literą ,B'
3.4.5. Budynek krawalni i magazynu szkła Budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, wzdłuż elewacji wschodniej i południowej usytuowane są rampy załadunkowo-wyładowcze. Rampa wschodnia zadaszona. Przybudówka od strony zach. z kl. schodową i ze zsytem dla stłuczek szkła. W narożniku południowo-zachodnim znajduje się druga kl. schodowa z zejściem do piwnic, ponadto w budynku znajdują się 2-szyby wind towarowych. Konstrukcja budynku żelbetowa słupowo-płytowa z żelbetowymi ramami trzynawowymi. Ściany zewnętrzne murowane z bloczków PGS i cegły ceramicznej pełnej. Stropodach z płyt panwiowych, żelbetowych, pokrycie z papy. Otwory okienne elewacji południowej zabudowane fasadą stalową, w elewacji wschodniej i zachodniej zlikwidowano fasady, wstawiono okna PCW Ślusarka okienna, wrota, drzwi zewnętrzne stalowe. Podłóża pod posadzki –gruz z pieców hutniczych Budynek nieużytkowany, bez wyposażenia z użytymi elementami wewnętrznymi i instalacjami.	P zab.= 2 015,80m ² P uż = 9 901,10m ² Kubatura =40 542,40m³ Budynek oznacz. w oprac. <i>Inwentaryzacja budowlana</i> – literą ,C'

Stan techniczny budynków; wg. opracowania „Inwentaryzacja budowlana, ocena stanu technicznego i ekspertyza budynków przemysłowo-magazynowych” –maj 2012r.

Kompleks budynków od kilku lat nieużytkowany, bez napraw i remontów bieżących.

Elementy wykończeniowe w budynkach zużyte, wyeksploatowane, zdewastowana stolarka okienna i drzwiowa. Instalacje wod-kan i elektryczne zniszczone i zdewastowane. Budynki bez wyposażenia technologicznego.

Elementy konstrukcyjne żelbetowe i stalowe budynków w stanie technicznym dobrym.

Płyty dachowe żebrowe stanowiące przekrycie dachu oraz dźwigary kablobetonowe na których są wsparte spełniają wymagania stawiane przez zmienione normy obciążenia śniegiem i wiatrem.

Wykonanie robót naprawczych i zabezpieczających przywróci konstrukcje budynków do stanu pierwotnego. Elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego jak tynki, posadzki, stolarka okienna i drzwiowa, należy traktować jako zdewastowane i uwzględnić ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla potrzeb.

Reasumując konstrukcja budynków hali wannowej W-2, W-3 oraz krawalni i magazynu szkła znajduje się w stanie technicznym pozwalającym na ich przebudowę i dalszą bezpieczną eksploatację. /str. 8-14 Inwentaryzacji/

Planowany sposób alternatywnego użytkowania budynków;

Planowane jest adaptacja i remont przedmiotowych budynków na cele produkcyjne związane z pozyskiwaniem energii elektrycznej i energii cieplnej powstałej w wyniku przetwarzania odpadów stałych /surowców wtórnych/

IV. Określenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm) wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które mogą być lub są przedmiotem obrotu.

Zgodnie z art. 152 wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść ;

porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.

Stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Przy podejściu tym określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

4.1. Uwarunkowania prawne

Dla celu określonego w pkt. 1.3. -do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się przepisy art. 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, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie R.M. Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z dn. 21-09-2004r. (ze zmianami) w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek określania wartości rynkowej nieruchomości stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Określenie aktualnej wartości rynkowej budynków o pow. użytkowej łącznej wynoszącej ok. 16 000m² jest trudne do wykonania ze względu na brak na rynku nieruchomości transakcji porównywalnych. **Planowane alternatywne wykorzystanie budynków przemysłowych na cele produkcyjne** związane z pozyskiwaniem energii elektrycznej i energii cieplnej powstałej w wyniku przetwarzania odpadów stałych potwierdza przydatność tych budynków i ich znaczenie na rynku nieruchomości.

Określona w podejściu kosztowym wartość odtworzeniowa elementów konstrukcyjnych budynków (stan surowy otwarty budynku) przydatnych do remontu i adaptacji jest porównywalna z wartością rynkową tych budynków.

Opis procedury szacowania nieruchomości

Proces szacowania wartości nieruchomości jest następujący;

W podejściu kosztowym-metodą kosztów odtworzenia-określono prawo własności znajdujących się na gruncie budynków (poz. 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5)

W podejściu porównawczym-metodą porównywania parami –określono wartość rynkową prawa uż. wieczystego działki gruntu nr 277/47 o pow. 1,1974ha obr. 14 w Piotrkowie Tryb.

Wartość nieruchomości określona zostanie wg. wzoru

$W_n = W_{pr.uz. \text{ wiecz. gruntu}} + W_{odtworz.}$

gdzie;

$W_{pr.uz. \text{ wiecz.}}$ –prawo uż. wieczystego dz. gruntu o pow. 1,1974ha

$W_{odtworz.}$ budynków poz. 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5 znajdujących się na dz. o pow. 1,1974ha

4.2. Analiza rynku.

W okresie ostatnich 10 lat powstawały transakcje sprzedaży budynków poprodukcyjnych, magazynowo-składowych i biurowych w likwidowanych zakładach Opoczna, Tomaszowa Maz, Piotrkowa Tryb, Łodzi.

Dokonywano sprzedaży wydzielonych nieruchomości budynkowych w dawnych zakładach Wistom, Mazowia, Tomtex, Sigmatex, Huty Kara, Huty Hortensja i innych

Po 2009 roku podaż podobnych nieruchomości zabudowanych znacznie zmalała, funkcjonował rynek wtórny lecz brak było podaży z rynku pierwotnego.

Niewielka podaż nieruchomości pojawiła się w Piotrkowie Tryb, w 2007- 2010r. przez zbycie nieruchomości zabudowanych w Opocznie przy ul. Piotrkowskiej ul. Inowłodzkiej, ul. Zakątnej nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Opocznie przy ul. Przemysłowej,

17-go Stycznia, Inowłodzkiej, wydzielonych nieruchomości budynkowych w Piotrkowie Tryb.

przy ul. Dmowskiego-Zakładów Sprzętu Precyzyjnego „PZL-ZSM” S.A oraz przy

ul. Mireckiego-Karolinowska Przetwórstwo Szkła „Karanowa”.

Podaż podobnych nieruchomości oferuje ZSP Niewiadów w Niewiadowie gm. Ujazd. Najczęściej podaż wynikała ze złej kondycji finansowej firm i jednostek samorządowych (Gmin)

Wydzielone nieruchomości zabudowane budynkami przydatnymi do dalszego użytkowania dobrze wypromowane z niezłą lokalizacją, zawsze znajdują potencjalnych nabywców. Trudniej jest sprzedać nieruchomości których podstawowy atrybut-lokalizacja – ma niskie oceny, nawet gdy nieruchomość sąsiaduje lub jest objęta *Specjalną Strefą Ekonomiczną*. Wyceniana nieruchomość budynkowa, pomimo dobrej lokalizacji przy ul. Topolowej w Piotrkowie Tryb. jest nieruchomością trudno sprzedawalną, dlatego wartość budynków znajdujących się na gruncie określono w podejściu kosztowym, analizując określoną wartość z cenami sprzedaży budynków o podobnym przeznaczeniu i konstrukcji lecz o mniejszych powierzchniach i kubaturze.

Ceny nieruchomości na badanym rynku lokalnym w okresie objętym analizą wynoszą od 700,0zł/m² do 1600,0zł/1m² pow. użytkowej budynków, ceny sprzedaży prawa własności gruntów wynoszą od 112,0zł do 184,0zł/m²

W okresie objętym analizą nie stwierdzono zamiany cen z tytułu upływu czasu – trend czasowy $rt=0$

4.3. Określenie wartości nieruchomości

Dla potrzeb niniejszej wyceny wartość przedmiotowej nieruchomości określe;

4.3.1. Podejściem kosztowym-metoda kosztów odtworzenia-prawo własności znajdujących się na gruncie budynków (poz. 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5)

4.3.2. Podejściem porównawczym-metoda porównywania parami -prawo uż. wieczystego działki gruntu nr 277/47 o pow. 1,1974ha obr. 14 w Piotrkowie Tryb.

Wartość nieruchomości określona zostanie wg. wzoru

$W_n = W_{pr. uż. wiecz. gruntu} + W_{odtworz.}$

gdzie;

$W_{pr. uż. wiecz.}$ – prawo uż. wieczystego dz. gruntu o pow. 1,1974ha

$W_{odtworz.}$ budynków poz. 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5 znajdujących się na dz. o pow. 1,1974ha

ADN.4.3.1. Określenie wartości odtworzeniowej znajdujących się na dz. nr 277/47 budynków i infrastruktury technicznej

Wartość odtworzeniową budynków określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową.

Wartość odtworzeniową budynków określono wg. wzoru;

$W_{odtworz. budynku} = J \times C_j \times W_{prz} \times W_{dok} \times W_{reg} \times Z \times S_{zuż.}$; gdzie;

J -jednostka przyjęta do określenia wartości budynku /m², mb, szt./

C_j -katalogowa cena jednostkowa

W_{prz} -współczynnik zwiększający za wykonane przyłącza mediów, infrastrukturę techniczną terenu=1,03

W_{dok} -współczynnik zwiększający za poniesione koszty dokumentacji i nadzorów =1,04

$W_{reg.}$ -współczynnik dla regionu łódzkiego =1,018

Z -zakres elementów budynku przydatnych do remontu i adaptacji

Poz. 3.4.3. = 0,686 + 0,046 - 5,3 = 0,732 - 0,053 = 0,679

Poz. 3.4.4. = 0,679

Poz. 3.4.5. = 0,679

Szuż.-łączny współczynnik zużycia elementów budynku przydatnych do remontu i adaptacji=50%-3.4.3., 50%-3.4.4., 40%-3.4.5.

Podstawa przyjęcia Cj:

BISTYP-CONSULTING Katalog Cen jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych 2012r.

Poz. BCOI.3.084 Hala produkcyjno-magazynowa ,pow. uż. = 3014m²,kubat=25 311,10m³

Cj=2 297,03zł/m²

SEKOCENBUD –Biuletyn cen obiektów budowlanych (obiekty kubaturowe ,obiekty inżynierskie)

Poz.2220 Hala przemysłowa o konstrukcji żelbetowej,pow. uż. =1142m²,kubat=5310 m³

Cj=1318,0 zł/m² (stan zerowy + stan surowy otwarty =4,60% + 68,6%=73,20%)

Cśr = (2 297,03zł/m² + 1318,0zł/m²) ; 2 = 1 807,50zł/m²

Określenie wartości odtworzeniowej budynków;

ADN.3.4.3. Budynek hali wannowej W-2 o pow. uż.1415,80m²

Przyjęto Puż= /2173,0m²-757,20m²(antresola)/=1415,80m²/

W odtworz.budynku 3.4.3.=1415,80m²x1807,50zł/m² x 1,03x1,04x1,018x0,679x0,50=
=947 411,0zł

W odtworz budynku 3.4.3.=947 411,0zł

ADN.3.4.4. Budynek hali wannowej W-3 o pow. uż. 3939,40m²

W odtworz.budynku 3.4.4.=3939,40m²x1807,50zł/m² x 1,03x1,04x1,018x0,679x0,50=
=2 636 128,0zł

W odtworz budynku 3.4.4.= 2 636 128,0zł

ADN.3.4.5. Budynek krajalni i magazynu szkła o pow. uż. 8347,20m²

Przyjęto Puż= /9901,10m²-1553,90m²(piwnice)/=8347,20m²/

W odtworz.budynku 3.4.5.=8347,20m²x1807,50zł/m² x 1,03x1,04x1,018x0,679x0,60=
=6 702 834,0zł

W odtworz budynku 3.4.5.=6 702 834,0zł

Zestawienie wartości budynków

3.4.3.Budynek hali wannowej W-2 o pow. uż. 2173,70m²	947 411,0zł
3.4.4. Budynek hali wannowej W-3 o pow. uż. 3939,40m²	2 636 128,0zł
3.4.5. Budynek krajalni i magazynu szkła o pow. uż.8347,20m²	6 702 834,0zł
	10 286 373,0zł

4.3.2.Określenie wartości rynkowej prawa uż. wieczystego dz. nr 277/47 o pow.1,1974ha obr. 14 w Piotrkowie Tryb.

Podejście porównawcze,metoda porównywania nieruchomości parami.

Wartość rynkowa pr. uż.wiecz.działki gruntuokreślona zostanie wg. wzoru:

Wg pr. uż. wiecz.=Puż x W1m² śr. x W pr. uż. wiecz. 1m²; ‘ gdzie;

Wg pr. uż. wiecz.-według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania oraz cen na dzień wyceny.

Puż-powierzchnia działki gruntu

W1m²śr-wartość rynkowa 1m² powierzchnidziałki,skorygowana średnia arytmetyczna określona w podejściu porównawczym.

W pr. uż. wiecz. 1m² –współczynnik korygujący uwzględniający okres wykorzystania prawa użytkowania wieczystego dz. gruntu

Charakterystykę rynku określono poprzez:

- rodzaj rynku –rynek n/zabudowanych nieruchomości gruntowych o funkcji związanej z produkcją ,usług,handlu
- obszar rynku-rynek lokalny m. Piotrków Tryb.
- okres badania rynku-2010-2012r.
- relacje pomiędzy popytem i podażą-równowaga popytu i podaży.

Analiza rynku wykazała ,że na ceny nieruchomości mają wpływ następujące cechy:

- *Lokalizacja nieruchomości
- *Przeznaczenie w p.m.
- *Media
- *Powierzchnia działki
- *Kształt działki
- *Dojazd

Na podstawie analizy rynku ustalono wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości i określono wagę tych cen w %

*Lokalizacja	30%
*Przeznaczenie w p.m.	20%
*Media	10%
*Powierzchnia działki	15%
*Kształt działki	15%
*Dojazd	10%

Przyjęto następujące założenia:

Lokalizację uznano za ;(3)

- b.dobłą-nieruchomość zlokalizowana w strefie centralnej ,przy głównych ciągach komunikacyjnych miasta
- dobłą-nieruchomość zlokalizowana w strefie pośredniej z bliskim sąsiedztwem głównego ciągu komunikacyjnego miasta.
- średnią- nieruchomość zlokalizowana w strefi pośredniej z odległym dojazdem do głównego ciągu komunikacyjnego miasta,

Przeznaczenie w p.m.(3) –Prod / P-U / U

Dostępność mediów; (2)(eNN+wod-kan/ eNN,wod-kan +gaz)

Powierzchnia działki <5000m², 5000-10 000m², >10 000m²

Kształt działki (3) –korzystny (kształt działki zbliżony do prostokąta ,szer >20mb
-średnio korzystny (kształt szer. >20,0mb
-niekorzystny (kształt nieregularny szer <20,0mb

Dojazd (2)-pośredni –bezpośredni

Opis przyjętych transakcji

A-lipiec 2011r. ul.Orla w Piotrkowie Tryb. n/zab.dz. o pow. 0,5408ha,wg. studium P,sprzedaż udziału 115/144 z pow. 0,6772ha za cenę 605 000,0zł ,lokalizacja dobra,wjazd bezpośredni,media eNN,wod-kan,gaz-112,0zł/m²

B- październik 2010r. ul. 17-go Stycznia w Opocznie, n/zab. działka gruntu o pow. 0,5940ha, wg. studium P-U, lokalizacja b. dobra, media eNN, wod-kan, wjazd bezpośredni, kształt prostokąta-126,0zł/m²

C-maj 2011r. ul. Żelazna w Piotrkowie Tryb. n/zab. dz. o pow. 0,2659ha, lokalizacja b. dobra, wg. studium P, cena 602 700,0zł, lokalizacja dobra, media eNN, wod-kan, droga asfaltowa, -184,0zł/m²

Ustalenie wartości działki.

Do porównań przyjęto działki A,B,C znajdujące się na podobnym obszarze, będące przedmiotem transakcji wolnorynkowej.

Obliczenie wartości.

$$C = C_{\max} - C_{\min} = 184,0 - 112,0 = 72,0 \text{ zł}$$

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy w zł.	
1.	Lokalizacja		30%	21,60
2.	Przeznaczenie w p.m.		20%	14,40
3.	Media		10%	7,20
4.	Powierzchnia działki		15%	10,80
5.	Kształt działki		15%	10,80
6.	Dojazd		10%	7,20
			100,0%	72,00

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości.			
		X	A	B	C
1.	Położenie	dobra	dobra	b. dobra	dobra
2.	Przeznaczenie w p.m.	Przem-Mag	P	P- U	P
3.	Media	4	4	3	3
4.	Powierzchnia działki	1,1974ha	0,6772ha	0,5940ha	0,2659ha
5.	Kształt działki	prostokąt	nieregularny	prostokąt	regularny –prostokąt
6.	Dojazd	pośredni	pośredni	bezpośredni	bezpośredni

Tabela porównawcza X-A,X-B ,X-C.

Lp.	Cecha różniąca	Udział % w całości	Zakres kwotowy zł	Różnica pomiędzy		
				X i A	X i B	X i C
1.	Położenie	30%	21,60	-	-10,80	-
2.	Przeznaczenie w p.m.	20%	14,40	+4,80	-4,80	+4,80
3.	Media	10%	7,20	-	+3,60	+3,60
4.	Powierzchnia dz.	15%	10,80	-3,60	-3,60	-10,80
5.	Kształt działki	15%	10,80	+5,40	-	-5,40
6.	Dojazd	10%	7,20	-	-3,60	-3,60
		100%	72,00	+6,60	-19,20	-11,40

Wartość 1m² działki X w stosunku do działki A,B,C.

$$WA = 112,0 + 6,60 = 118,60$$

$$WB = 126,0 - 19,20 = 106,80$$

$$WC = 184,0 - 11,40 = 172,60$$

$$Wsr1m^2 = (WA + WB + WC) / 3 = (118,60 + 106,80 + 172,60) / 3 = 132,70 \text{ zł/m}^2$$

$$Wsr.1m^2 = 132,70 \text{ zł/m}^2 / \text{prawo własności 1m}^2 \text{ działki gruntu/}$$

Zgodnie z par.69 Ustawy ogn oraz na podstawie Rozporządzenia R.M. Dz. U.

Nr 207 poz. 2109 z dn.21-09-2004r (ze zmianami) w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. ustalą wartość prawa użytkowania wieczystego działki
Wartość prawa użytkowania wieczystego działki określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego dz. gruntu ;

$$W_{pr.uz.w.} = W_{pr. wł.} \times W_k ;$$

$$W = (1 - Sr/R) \times t/T + 0,25 \times (T-t) / T ;$$

$$\text{dla } T=99\text{lat, } t=77\text{ lat, } Sr=3\%, R=11,0\%$$

$$W = (1 - 0,03/0,11) \times 77/99 + 0,25 \times (99-77)/99 = 0,6211$$

$$W_{pr.uz.w.1m^2} = 132,70 \text{ zł/m}^2 \times 0,6211 = 82,42 = 82,40 \text{ zł/m}^2$$

$$E=0,90\text{-współczynnik zmniejszający za służebności obciążające nieruchomość}$$

Przyjęta z porównawczego ;

Wartość rynkowa prawa uz. wieczystego działki gruntu nr 277/47 o pow.1,1974ha obr. 14 usytuowanej przy ul.Topolowej 1b w Piotrkowie Tryb.

$$W_g = P \times C1m^2 \times E = 11\,974m^2 \times 82,40 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 = 887\,992,0 \text{ zł}$$

przyjęto

$$W_g \text{ pr. uz. wiecz.} = 887\,990,0 \text{ zł}$$

=====

Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej obejmująca prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 277/47 o pow.1,1974ha z oddzielnym od gruntu prawem własności budynków budowli , infrastruktury terenu znajdującej się na gruncie . z lokalizacją przy ul.Topolowej 1b w Piotrkowie Tryb.,wynosi;

$$W_n = W_{odtworz\ bud.} + W_{pr. uz. wiecz. gruntu} = 887\,990,0 \text{ zł} + 10\,286\,373,0 \text{ zł} = 11\,174\,363,0 \text{ zł}$$

przyjęto

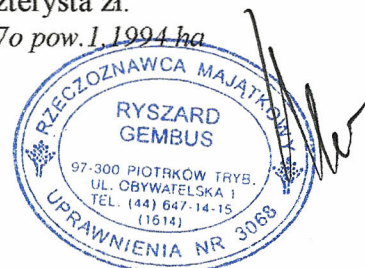
$$W_n = 11\,174\,400,0 \text{ zł}$$

słownie; jedenaście milionów sto siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta zł.

/wartość rynkowa prawa uz. wieczystego dz.gruntu oznacz. nr 277/47o pow.1,1994 ha

$$W_g \text{ pr. uz. wiecz.} = 887\,990,0 \text{ zł/}$$

=====



V Ustalenia i wnioski końcowe.

*wartość nieruchomości budynkowej przyjęta z podejścia porównawczego i podejścia kosztowego jest wartością realną, porównywalną z cenami sprzedaży na rynku nieruchomości po spełnieniu warunków wynikających z uogn.

*Wpływ na oszacowaną wartość 1m² pow. użytkowej budynków ma lokalizacja i planowane przeznaczenie nieruchomości budynkowej na cele produkcyjne związane z pozyskiwaniem energii elektrycznej i energii cieplnej powstałej w wyniku przetwarzania odpadów stałych, stan techniczny konstrukcji budynków umożliwiające adaptację budynków na cele alternatywne, wielkość powierzchni użytkowej oraz rodzaj prawa do gruntu

*w 2012 roku na rynku nieruchomości brak jest tzw. „okazyjnych tzn. po „niskiej cenie” oferowanych nieruchomości zabudowanych. W okresie ostatnich 20-lat ukształtowały się podmioty gospodarcze dysponujące wystarczającymi środkami inwestycyjnymi na zakup podobnych nieruchomości z budynkami w zadowalającym stanie technicznym z pełną (kosztowną do wykonania na gruntach niezabudowanych) infrastrukturą.

VI Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat szacunkowy służy wyłącznie do celu w nim określonego
2. Operat został wykonany zgodnie z PKZW-PFSRM
3. Określona wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej.
4. Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub w części oraz udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
5. Wyceniający nie ma żadnych powiązań ze Zleceniodawcą.
Fakt zatrudnienia Rzeczoznawcy do sporządzenia operatu jak i wynagrodzenie nie mają wpływu na określenie wartości nieruchomości.
6. Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą techniczną budynku, budowli i urządzeń,
7. Dla Kredytodawcy operat szacunkowy powinien mieć znaczenie wyłącznie posiłkowe, nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
8. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, w szczególności podatkiem VAT.

VII Załączniki.

- wypis z rejestru gruntów
- wrys z mapy ewidencyjnej,
- mapa z budynkami A,B,C objętymi inwentaryzacją 1:500,
- fotografie budynków znajdującego się na dz. nr 277/47 przy ul. Topolowej 1b w Piotrkowie Tryb.



**ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA
ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY**

dz. nr 277/47 obr. 14 Piotrków Tryb. ul. Topolowa 1b

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotu zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdza, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Informacje zawarte w księdze wieczystej, wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów oraz innych dostępnych dokumentach są zgodne, co do zawartych w nich danych o nieruchomości. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności, nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie zapisów w dziale III KW oraz załączonych do zbioru w KW oświadczeń i innych dokumentów, stwierdzono, iż nieruchomość jest obciążona prawami i ograniczeniami, które przy nieruchomościach gruntowych na których występuje infrastruktura przemysłowa nie wpływa na wartość nieruchomości a tym samym nie zwiększa ryzyka pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwia jej sprzedaż.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym znajdujących się na gruncie i realizowanych naniesień budowlanych

Budynki przemysłowe w dacie opracowania operatu szacunkowego są nieużytkowane, Stan techniczny konstrukcji budynków opisany w opracowaniu - Inwentaryzacja budowlana, ocena stanu technicznego i ekspertyza budynków przemysłowo-magazynowych “ – maj 2012r – umożliwia wykonanie remontu i adaptacji budynków na cele alternatywne /produkcyjne/

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami określonymi w nob.p.m. i Studium uwarunkowań opracowanym dla Piotrkowa Tryb. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania nie posiadam dodatkowej wiedzy, do istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany decyzji dotyczącej przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (drogi miejskiej) ul. Topolowa w Piotrkowie Tryb.

Nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się niską płynnością.

Czas ekspozycji na rynku może przekroczyć okres. 36 m-cy.

Przedmiotowa nieruchomość z zabudową budynkami przemysłowymi należy do grupy nieruchomości na które jest niski popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości.

Na podstawie dostępnych źródeł informacji nie stwierdziłem istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie uogn z 21 sierpnia 1997r.

Dokładna analiza obszarów ryzyka pozwala stwierdzić, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest przydatna w zadawalającym stopniu jako zabezpieczenie hipoteczne.



**BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI
I OBSŁUGI BUDOWNICTWA**

97-300 Piotrków Tryb.
ul. Obywatelska 1
tel.(044) 647-14-15 ; kom. 0601 20-73-62
NIP 771-10-13-070