RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

AUTOR OPERATU:

HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566

Gorzów Śl. ul. K. Miarki 18

PIEKARY Śl. 27.07.2020 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Gorzów Sl. ul. K. Miarki 18
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 2193 o powierzchni 18 044 m^2, zabudowana obiektami przemysłowymi oraz biurowym, objęta księgą wieczystą OP1L/00011285/3. Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 2193 objętej KW OP1L/00011285/3 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Księga wieczysta nieruchomości	OP1L/00011285/3
Numery działek Powierzchnia działek	2193 obręb Gorzów Śląski 1,8044 ha
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	**1 286 000 zł** **/milion dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych/**
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	**1 028 800 zł** **/milion dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych/**
Data na którą określono wartość	27.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	27.07.2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY 4
3. CEL WYCENY 4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU 4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY 5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY 5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ 5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE 10
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI 11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 23
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 23
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ 23
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY 24
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ 25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 26
9.1. OSZACOWANIE RYNKOWEGO POZIOMU CZYNSZU 26
9.2. OKREŚLENIE WIELKOŚCI STOPY KAPITALIZACJI 27
9.3. OKREŚLENIE DOCHODÓW, WOP I WYCENA NIERUCHOMOŚCI 30
10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 31
11. WNIOSKI Z WYCENY 32
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA 33
13. ZAŁĄCZNIKI 34

1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 2193 o powierzchni 18 044 m^2, zabudowana obiektami przemysłowymi oraz biurowym, objęta księgą wieczystą OP1L/00011285/3.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 2193 objętej KW OP1L/00011285/3 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 03.04.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65)/

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości"
- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości"

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 29.04.2020 r.
- badanie KW OP1L/00011285/3 w dniu 27.07.2020 r.
- informacje uzyskane od Zlecającego
- informacje zawarte na geoportalu gminy Gorzów Śląski oraz powiatu oleskiego
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego
- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	27.07.2020 r.
Data na którą określono wartość	27.07.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	29.04.2020 r.
Data sporządzenia operatu	27.07.2020 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Oleśnie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1L/00011285/3, w wyniku badania której, w dniu 27.07.2020 r. stwierdzono, że zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**3**	1, 2, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**2193**	1, 2, 3, 21
Identyfikator działki	160802_4.0046.2193	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0046, GORZÓW ŚLĄSKI	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OLESKI, GORZÓW ŚLĄSKI, GORZÓW ŚLĄSKI	
Ulica	KAROLA MIARKI 18	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**1,8044 HA**	21

			Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2010-12-06 13:36:15	---

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OLESKI, GORZÓW ŚLĄSKI, GORZÓW ŚLĄSKI	1, 2, 3, 21
Identyfikator działki	Lp. 1.	160802_4.0046.2193		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	**KAROLA MIARKI 18**			
Powierzchnia użytkowa budynku	5 980,0000 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNKI PRZEZNACZONE NA CELE BIUROWE I PRODUKCYJNE			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-04**	4

Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU ORAZ STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKI I URZĄDZENIA	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---5, 6
Skarb Państwa *(Nazwa)*	**SKARB PAŃSTWA**			

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI**	7, 8

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---7, 8, 43
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	**ASTAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI**, GORZÓW ŚLĄSKI, 53220969100000, 0000037135			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**4**	44
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI ASTAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GORZOWIE ŚLĄSKIM - NA PODSTAWIE	

	POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 27 MARCA 2020 R., SYGN. AKT V GU 27/20.	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**13**	39, 40, 41
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**14250000,00** (CZTERNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. 1 KREDYTY, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA I INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTÓW ORAZ WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCHZ WYSTAWIANYCH W RAMACH LINII GWARANCYJNYCH, BLIŻEJ OPISANE W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 03 KWIETNIA 2018 R., A) UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK18-000008 Z DNIA 28.03.2018R B) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 18/1075 Z DNIA 28.03.2018R. C) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NIEODNAWIALNEGO W RACHUNKU KREDYTOWYM NR 18/1076 Z DNIA 28.03.2018R. D) UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI W RAMACH LINII NR 4618-01270 Z DNIA 03.04.2018R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1. ROSZCZENIE BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O PRZENIESIENIE TEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD BIEŻĄCYM NUMEREM 12, PO JEJ WYGAŚNIĘCIU.	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej: OP1L / 00052117 / 4 Nr hipoteki: 3	
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA TAKŻE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE W WOŁCZYNIE, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W KLUCZBORKU PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE NR : OP1U/00077802/2, OP1U/00060934/4 ORAZ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE W BYTOMIU, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W BYTOMIU PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE NR :	

		KA1Y/00002461/6, KA1Y/00002462/3, KA1Y/00003903/4.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 WPISANO ROSZCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO**, WARSZAWA, 000017319

W dniu 27.07.2020 r. na geoportalu powiatu oleskiego zawarto następujące dane:

Informacje o działce

Identyfikator	160802_4.0046.2193
Numer	2193
Obręb	0046
Nazwa obrębu	GORZÓW ŚLĄSKI
Gmina	Gorzów Śląski - miasto
Powierzchnia	18041.57

Informacje o klasoużytku

Klasoużytek	Ba

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.
Ujawnione w działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą

zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie ustalono na podstawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzów Śląski" przyjętego UCHWAŁĄ NR XXIII/157/2016 RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 25 sierpnia 2016 r. Według tegoż Studium obszar, na którym znajduje się szacowana nieruchomość ma przeznaczenie jako tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Fragment rysunku Studium[1]

[1] http://www.gorzowslaski.e-mapa.net/

6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Gorzów Śląski to miasto będące siedzibą gminy miejsko wiejskiej położonej w północno- wschodniej części województwa opolskiego. Najwyżej położony punkt w gminie zlokalizowany jest na południowy zachód od miejscowości Goła, na Płaskowyżu Helenowskim, natomiast najniżej usytuowany jest obszar położony w dolinie rzeki Prosny, w rejonie miejscowości Goła.

Powierzchnia Gminy Gorzów Śląski wynosi 154,12 km^2, z czego 18,68 km^2 położonych jest w granicach administracyjnych miasta. Natomiast pozostałą cześć gminy stanowią 14 sołectw: Budzów, Dębina, Goła, Jamy, Jastrzygowice, Kobyla Góra, Kozłowice, Krzyżanowice, Nowa Wieś, Pakoszów, Pawłowice, Skrońsko, Uszyce i Zdziechowice.

Położenie gminy w regionie jest korzystne, Wpływ na to mają szczególne walory naturalne oraz usytuowanie w pobliżu granic czterech województw: opolskiego, wielkopolskiego, łódzkiego i śląskiego, a także niedaleko miasta Opole, przez które przebiegają ważne szlaki transportowe: drogowe, kolejowe oraz wodne.

Gmina Gorzów Śląski leży na pograniczu dwóch jednostek geologicznych: monokliny przedsudeckiej i monokliny śląska- krakowskiej. Podłoże geologiczne terenu gminy stanowią utwory jury i trzeciorzędu, które przykryte są od powierzchni zmiennej miąższości warstwą utworów czwartorzędowych zarówno plejstoceńskich i holoceńskich.

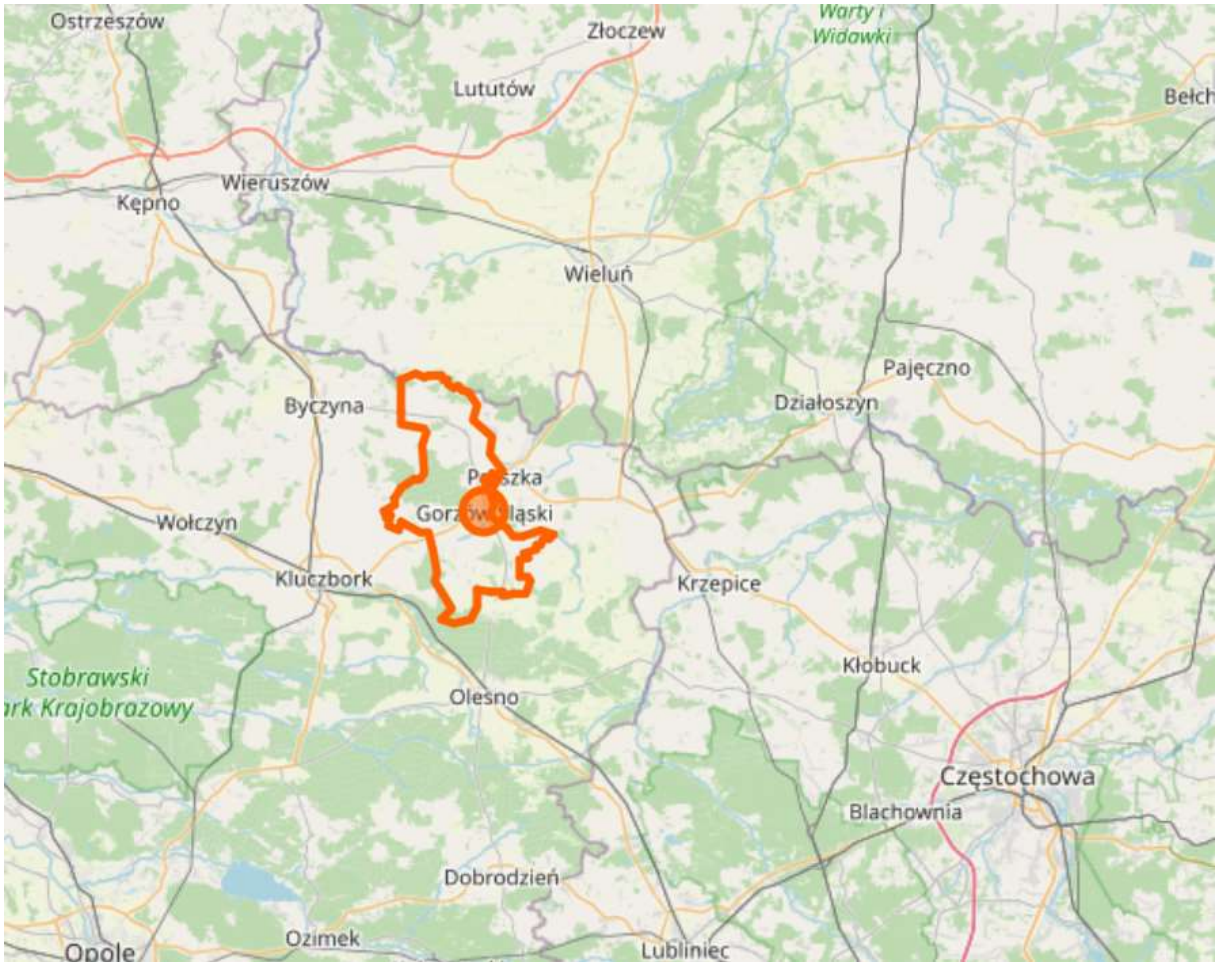
Budowa geologiczna gminy, zaznaczająca się w szczególności zdecydowaną przewagą utworów piaszczystych i piaszczysto- żwirowych genezy wodnolodowcowej i lodowcowej oraz piaskowców, mułowców, iłowców i iłów dolno i środkowojurajskich stwarza warunki do prowadzenia eksploatacji surowców mineralnych dla potrzeb lokalnej gospodarki.

Złoże piasków czwartorzędowych w Krzyżanowicach położone jest na północny- zachód od miejscowości Krzyżanowice. Przedmiotem eksploatacji jest piasek dla celów budowlanych.
Na terenie gminy występują także udokumentowane złoża torfu. Zlokalizowane są w obszarach zasobowych Prosna- Bezula i Prosna- Jelonki. Nie są jednak eksploatowane z uwagi na funkcję jaką pełnią w obiegu przyrodniczym.

Gmina Gorzów Śląski leży w obrębie jednostki morfologicznej zwanej Wyżyną Woźnicko-Wieluńską. Jednostka ta ma zasadniczy wpływ na urozmaicone ukształtowanie terenu.

Pod względem morfologicznym obszar gminy cechuje się rzeźbą o charakterze falisto-pagórkowatym i pagórkowatym w środkowej i południowej części gminy.

Położenie gminy[2]

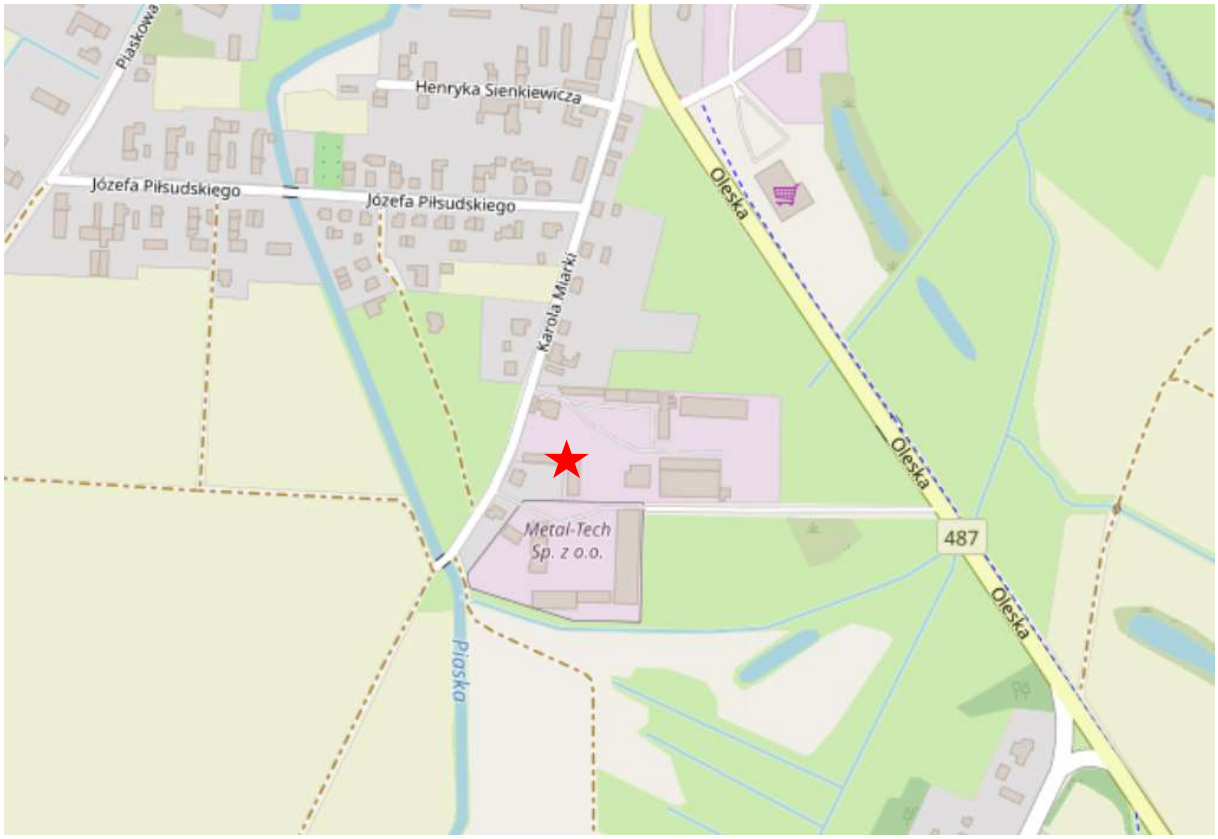


Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w Gorzowie Śląskim, w południowej części miasta. Jest to teren po dawnej Fabryce Maszyn i Urządzeń Famak. Otoczenie stanowi zabudowa przemysłowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezagospodarowane i użytkowane rolniczo.

[2] https://www.openstreetmap.org/relation/2709666

Położenie[3]



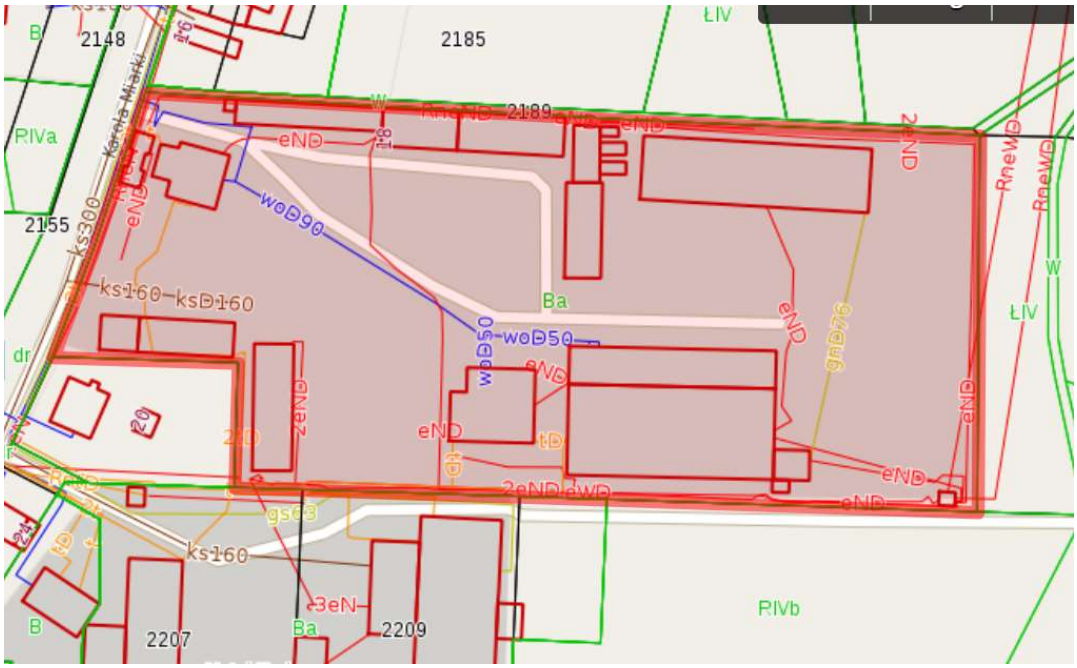
Otoczenie

[3] https://www.openstreetmap.org/search?query=gorz%C3%B3w%20%C5%9Bl%C4%85ski%20ul.%20miarki%2018#map=16/51.0208/18.4231

Dostęp do drogi publicznej
Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej ulicy Karola Miarki.

Opis działki
Szacowana nieruchomość stanowi działkę nr 2193 o powierzchni 18044 m², jest równa, płaska, o kształcie prostokąta z wcięciem od strony południowej. Działka jest ogrodzona. Nieruchomość jest zabudowana obiektem przemysłowymi oraz budynkiem biurowym, niezabudowana część nieruchomości jest częściowo utwardzona płytami betonowymi. Uzbrojenie terenu stanowi energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz.

Szacowana nieruchomość[4]



[4] http://olesno.giportal.pl/

Opis zabudowy
Szacowana nieruchomość zabudowana jest:

Budynkiem administracyjno-biurowym
- powierzchnia zabudowy 158,30 m^2
- powierzchnia użytkowa 340 m^2
- kubatura 1868,67 m^3
- 2 kondygnacje nadziemne
- częściowo podpiwniczony
- fundamenty – ławy betonowe
- ściany murowane z cegły
- stropy drewniane
- instalacje: elektryczna, telefoniczna, odgromowa, alarmowa, wodno-kanalizacyjna, CO.

Budynkiem kotłowni i kompresorowni
- ławy betonowe
- ściany murowane
- dach konstrukcji stalowej kryty papą
- posadzka betonowa
- tynki cementowo-wapienne
- ślusarka otworowa stalowa
- komin stalowy 30 m

Budynkiem socjalnym
- powierzchnia zabudowy 330 m^2
- powierzchnia użytkowa 300 m^2
- kubatura 1245,37 m^3
- 1 kondygnacja nadziemna
- fundamenty ławy betonowe
- ściany murowane z cegły
- stropy drewniane
- dach drewniany kryty papą
- instalacje: elektryczna, telefoniczna, wodno-kanalizacyjna, CO, sprężonego powietrza, odgromowa.

Budynkiem stacji transformatorowej
- powierzchnia zabudowy 12,50 m^2
- powierzchnia użytkowa 10,00 m^2
- kubatura 82 m^3
- ilość kondygnacji 1/2

- fundamenty ławy betonowe
- ściany murowane z cegły
- instalacja elektryczna.

Budynkiem śrutowni (wiata stalowa obudowana)
- powierzchnia zabudowy 275 m^2
- powierzchnia użytkowa 275 m^2
- kubatura 825 m^3
- jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony
- stopy fundamentowe żelbetowe
- słupy i wiązary dachowe stalowe
- ściany osłonowe stalowe z blachy płaskiej
- pokrycie dachu blachą trapezową
- instalacje: elektryczna, sprężonego powietrza,
- suwnica 2T.

Budynkiem warsztatowo-biurowym
- powierzchnia zabudowy 388 m^2
- powierzchnia użytkowa 360 m^2
- kubatura 1993 m^3
- część warsztatowa jednokondygnacyjna, część biurowa dwukondygnacyjna
- fundamenty ławy betonowe
- ściany murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej
- stropy częściowo drewniane, częściowo ogniotrwałe
- dach jednospadowy kryty papą
- schody drewniane
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, CO, telefoniczna, odgromowa.

Budynkiem hali z prefabrykatów
- powierzchnia zabudowy 1516 m^2
- powierzchnia użytkowa 1400 m^2
- kubatura 10 988 m^3
- jednokondygnacyjny
- fundamenty żelbetowe prefabrykowane
- ściany prefabrykowane
- słupy prefabrykowane
- dach – płyty montażowe próżniowe kryte papą
- instalacje: elektryczna, odgromowa, CO, sprężonego powietrza, telefoniczna
- dwie suwnice pomostowe 0,5T.

Budynkiem magazynowym
- powierzchnia zabudowy 272 m^2
- powierzchnia użytkowa 192 m^2
- kubatura 576 m^3
- wiata konstrukcji stalowej obudowana blachą trapezową
- budynek składa się z części obudowanej oraz zadaszenia
- ławy fundamentowe betonowe oraz stopy fundamentowe żelbetowe
- słupy oraz wiązary stalowe
- instalacja elektryczna.

Budynkiem magazynowym prefabrykowanym
- powierzchnia zabudowy 288 m^2
- powierzchnia użytkowa 270 m^2
- kubatura 980 m^2
- fundamenty – ławy betonowe
- ściany prefabrykowane
- instalacje: elektryczna, telefoniczna, odgromowa.

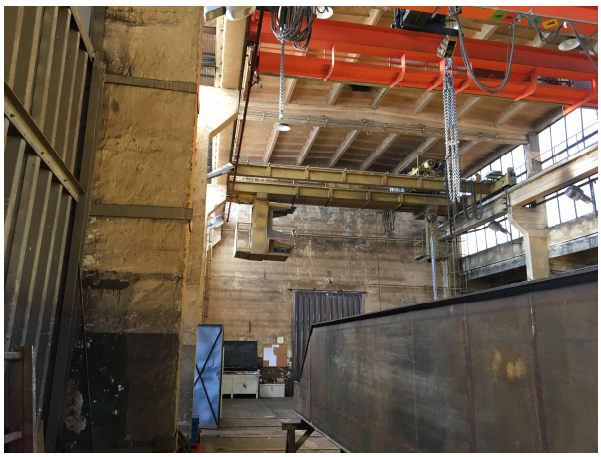
Budynkiem portierni
- powierzchnia zabudowy 56 m^2
- kubatura 160 m^3
- jednokondygnacyjny
- fundamenty – ławy betonowe
- ściany murowane z cegły
- dach dwuspadowy kryty papą
- instalacje: elektryczna, telefoniczna.

Wiatą stalową obudowaną (hala montażowa i malarska)
- powierzchnia zabudowy 630 m^2
- powierzchnia użytkowa 630 m^2
- kubatura 3780 m^3
- jednokondygnacyjna
- fundamenty – ławy betonowe i stopy betonowe
- ściany z blachy
- słupy stalowe
- dach na wiązarach stalowych
- instalacje: elektryczna, sprężonego powietrza
- suwnica pomostowa.

Stan techniczny obiektów określono na podstawie oględzin, wieku budynków oraz prowadzonej gospodarki remontowej jako dostateczny.

Szacowana nieruchomość

4+41 A5



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.
Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.
Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.
Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2020 r., które za przedmiot miały nieruchomości przemysłowe, zaś obszar analizy obejmował obszar powiatu oleskiego.
W analizowanym okresie nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami przemysłowymi.
Zidentyfikowana liczba transakcji nieruchomościami użytkowymi o podobnej funkcji jest niewystarczająca do wyciągnięcia logicznych wniosków niezbędnych do dalszej analizy.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami magazynowymi są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowej nieruchomości można określać wartość rynkową.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do 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, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie 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 oraz cechy tych nieruchomości.

Ponieważ przeprowadzona analiza rynku wykazała, że rynek nieruchomości przemysłowych w powiecie oleskim nie jest rozwinięty, stąd zastosowanie podejścia porównawczego jest wykluczone.

Bardziej rozwinięty rynek najmu powierzchni przemysłowych i pokrewnych oraz zdolność nieruchomości do generowania dochodów pozwala zastosować podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 2 mówi, że podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego mówi, że w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów. Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 2 technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu

dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$W_R = DON \times \frac{1}{R}$ lub $W_R = DON \times W_K$

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,
DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,
R – stopa kapitalizacji,
W_K – współczynnik kapitalizacji.

8.3. Procedura zastosowania podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej

Procedura postępowania przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej przedstawia się następująco:

- ustalenie czynszu rynkowego tj. ustalenie dochodów z nieruchomości podobnych na lokalnym rynku obejmujących wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie czynszów na lokalnym rynku nieruchomości,
- określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z szacowanej nieruchomości, dochód ten określa się na podstawie analizy rynkowych czynszów za najem podobnych nieruchomości na lokalnym rynku,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych (WOP) związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości, WOP określa się jako sumę następujących wydatków:
  W_1 podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego
  W_2 ubezpieczenie nieruchomości
  W_3 nakłady na konserwację i remonty bieżące
  W_4 koszty zarządzania nieruchomością

- określenie dochodu operacyjnego netto(DON) jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości w celu wyliczenia stopy kapitalizacji,
- ustalenie współczynnika kapitalizacji Wk opartego na średniej stopie kapitalizacji lub określenie współczynnika kapitalizacji na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej,
- obliczenie wartości wycenianej nieruchomości.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Oszacowanie rynkowego poziomu czynszu

W celu określenia rynkowego poziomu czynszu najmu dla szacowanej nieruchomości analizie poddane umowy najmu zawarte w ostatnich dwóch latach poprzedzających datę wyceny, które za przedmiot miały podobne nieruchomości położone w powiecie polkowickim.
W toku analizy stwierdzono, że rynek najmu jest rynkiem dosyć rozwiniętym i stosunkowo często dochodzi na nim do zawarcia transakcji najmu, jednak w większości przypadków wynajmujący odmówili udzielenia bliższych informacji na temat zawartej umowy najmu ze względu na tajemnicę handlową. Stawki czynszów uzyskiwane w transakcjach zawartych w warunkach rynkowych zawierają się w przedziale 6-14 zł/m^2. Stawki te są odbiciem cen ofertowych. Na lokalnym rynku zidentyfikowano m.in. następujące oferty najmu powierzchni produkcyjno-magazynowych:

Na podstawie powyższych ustaleń przyjęto stawkę czynszu dla szacowanej nieruchomości na rynkowym poziomie:

Obiekt	Powierzchnia	Stawka czynszu
Biurowy	340	20
Socjalny	300	8
Śrutownia	275	6
Warsztatowo-biurowy	360	8
Hala	1400	8
Magazynowy	192	6
Magazynowy pref.	270	8
Wiata obudowana	630	6

9.2. Określenie wielkości stopy kapitalizacji

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Zatem w pierwszym kroku określenia stopy kapitalizacji określa się stopę dyskontową. Przy określaniu stopy dyskontowej należy uwzględnić dużo większe ryzyko związane z inwestycją w konkretną nieruchomość od długoterminowych lokat środków

pieniężnych w bankach lub papierach wartościowych o najniższym ryzyku np. w obligacjach skarbu państwa.
Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów-nabywców nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a nakładami jakie należy ponieść na jej zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.
Stopa dyskontowa składa się więc z dwóch elementów: stopy wolnej od ryzyka (stawka bazowa) oraz premii za ryzyko. Stopa wolna od ryzyka równa jest oprocentowaniu długoterminowych, bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji skarbowych.
W premii za ryzyko uwzględnia się natomiast elementy:

- ryzyka systematycznego (inwestycyjnego), związanego z faktem inwestowania w danych warunkach gospodarczych - przyjmuje wartości między 2 a 7%
- ryzyka operacyjnego (indywidualnego), z uwzględnieniem zróżnicowania ryzyka towarzyszącego różnym rynkom i różnym nieruchomościom - przyjmuje wartości między 2 a 7%.

W przypadku konkretnej, wycenianej nieruchomości należy ocenić czy jej zakup jest mniej lub bardziej ryzykowny niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystna lokalizacja) ryzyko jest mniejsze, to i premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa.

Stopę dyskontową wylicza się według wzoru:

r = rb + rs + ro

gdzie:
r – wymagana stopa zwrotu (stopa dyskontowa)
rb – wartość bazowa
rs – ryzyko systematyczne
ro – ryzyko operacyjne

Wartość bazowa to przeciętna rentowność bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym oczyszczona z wpływu inflacji.

Wartość bazową wyliczono na podstawie:

2-letnich Obligacji Skarbu Państwa DOS0622	1,00%
3-letnich Obligacji Skarbu Państwa TOZ0623	1,10%
4-letnich Obligacji Skarbu Państwa COI0624	1,30%
10-letnich Obligacji Skarbu Państwa EDO0630	1,70%

Średnia wartość oprocentowania obligacji skarbowych wynosi 1,275 %.

Źródło „www.obligacjeskarbowe.pl"

Cel inflacyjny zakładany w projekcie ustawy budżetowej na rok 2020 wynosi 2,5%.
Stawkę bazową (realną, czyli oczyszczoną z wpływu inflacji wylicza się według wzoru Fishera:

$$r_b = \frac{(1+r_n)}{(1+i)} - 1$$

gdzie:
r_b – realna stopa (wartość bazowa)
r_n – stopa nominalna
i – stopa inflacji

Wielkość realnej stopy bazowej wynosi -1,20 %, co oznacza, że lokowanie środków pieniężnych w obligacjach Skarbu Państwa nie chroni ich przed utratą wartości ze względu na występującą inflację.
Analitycy firmy Colliers[5] w raporcie rocznym za rok 2019 zauważają:
- silny popyt na aktywa inwestycyjne spowodował spadek stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i magazynowym
- stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy spadły w ciągu roku z 5,2% do 4,25%, a na rynkach regionalnych z 5,9% do 5,5%
- z uwagi na mniejszą liczbę inwestorów, stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości handlowych nieznacznie wzrosły i obecnie wynoszą ok. 5,25%
- najlepsze nieruchomości magazynowe typu BTS, z długimi umowami najmu oraz najlepszymi najemcami, wyceniane są przy stopie kapitalizacji 4,25%
- najlepsze magazyny tradycyjne osiągają stopę zwrotu 5,6%.
Jak wynika z powyższych danych, stopa oszacowana i przyjęta do dalszych obliczeń w wysokości 12% jest na bardzo bezpiecznym poziomie i odzwierciedla zarówno lokalizację szacowanej nieruchomości jak i popyt na tego typu powierzchnie na lokalnym rynku oraz jej stan techniczny.

[5] http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport-Market-Insights-Raport-roczny-2020.pdf?smclient=939c78d5-f1f1-4a7c-a46c-bc402217dd11&utm_source=salesmanago&utm_medium=contactForm&utm_campaign=default

9.3. Określenie dochodów, WOP i wycena nieruchomości

Założenie do wyceny:
- z analizy zawartych na lokalnym rynku umów najmu wynika, że koszty mediów przenoszone są na najemców – w związku z tym tylko koszty obciążające właściciela zostaną uwzględnione w wydatkach operacyjnych.

Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) z szacowanej nieruchomości
Potencjalny dochód brutto odzwierciedla wszystkie możliwe do osiągnięcia dochody z nieruchomości szacowanej.
Na podstawie dostępnych rzeczoznawcy majątkowemu danych potencjalne przychody brutto określono w stosunku do szacowanej nieruchomości w wysokości:
2017,20 m^2 x 12,00 zł/m^2 = 24 206,40 zł
24 206,40 zł x 12 miesięcy = **290 476,80 zł**

Współczynnik wykorzystania powierzchni
Poziom strat z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych na podstawie obserwacji lokalnego rynku nieruchomości określono na 30%, co odpowiada założeniu, że przy średnim 5 letnim okresie zajmowania powierzchni przez najemcę czas na poszukiwanie następnego najemcy w przypadku nieruchomości w tej lokalizacji i w takim stanie technicznym wynosi około roku tj. 18 miesięcy/60 = 0,20.

Określenie wydatków operacyjnych dla szacowanej nieruchomości
Wydatki operacyjne określono na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i zweryfikowano je z danymi z lokalnego rynku nieruchomości

Podatek od nieruchomości	75000
UW	17000
Koszty zarządzania	12000
Ubezpieczenie	3000
Koszty dodatkowe (2%PDB)	7685,28
RAZEM	114685,28

W wydatkach uwzględniono koszty dodatkowe obejmujące np. nagłe naprawy w wysokości 2% potencjalnego dochodu brutto.

Wycena nieruchomości

Potencjalny dochód brutto	384 264 zł
Współczynnik wykorzystania powierzchni	0,7
Efektywny dochód brutto	268 985 zł
WOP	114 685 zł
Dochód operacyjny netto DON)	154 300 zł
Stopa kapitalizacji	12,00
Współczynnik kapitalizacji (Wk)	8,33
Wartość nieruchomości (DON x Wk)	1 285 829 zł

"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"

Przyjęto: 1 286 000 zł /milion dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych/

10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.
W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

1 286 000 zł x 0,8 = 1 028 800 zł /milion dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych/

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami przemysłowymi i biurowym, położonej w Gorzowie Śląskim przy ul. K. Miarki 18 wynosi **1 286 000 zł /milion dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych/.**

Określona wartość rynkowa jako wynik podejścia dochodowego uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości takie jak lokalizacja, stan techniczny, standard, wyposażenie w media, które maja swoje odzwierciedlenie w uzyskiwanych stawkach czynszów najmu. Oszacowana wartość rynkowa znajduje także odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

Na datę wyceny zidentyfikowano m.in. ofertę sprzedaży:

Gorzów Śląski, oleski, opolskie
Lokal Gorzów Śląski
3 121 m^2
Aktualizacja: 27.07.2020

871 200 zł
279 zł/m^2

Opis ogłoszenia

Nieruchomość produkcyjna - magazyny, szwalnie.
Duży przydział mocy, własne ujęcie wody, na uboczu, sąsiedzi nie mają zastrzeżeń do prowadzenia działalności.

Działka o powierzchni 0,5960 ha, zabudowana następującymi budynkami: budynek przędzalni bawełny o funkcji produkcyjno - magazynowo - administracyjnej z przyległą wiatą (obiekt w całości piętrowy, niepodpiwniczony, wzniesiony na planie litery H.
Wyposażony w instalacje:
- wodno - kanalizacyjną,
- elektroenergetyczną,
- telekomunikacyjną,
- centralny odkurzacz, sprężone powietrze,
- c.o.
- wentylacyjną mechaniczną i grawitacyjną,
- p-pożarową i odgromową.

Powierzchnia użytkowa 2 783,21 m2, część zadaszenia budynku podparta na stalowym szkielecie tworzy wiatę o powierzchni 267, 01 m2); budynek techniczny - sprężarkownia (obiekt w zabudowie półzwartej, parterowy, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 25,62 m2) oraz budowla stacji transformatorowej (wolnostojąca o powierzchni użytkowej 46,00 m2).

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, w skład której wchodzi działka gruntu o powierzchni 0.3970 ha, oznaczona jako pastwisko (Ps) klasy IV, dojazd do nieruchomości poprzez działki sąsiednie oznaczone w ewidencji jako drogi; działka częściowo ogrodzona,

stanowi teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjną i magazynową, z możliwością podłączenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Nieruchomość może być wykorzystana na działalność magazynową, produkcyjną. Teren jest częściowo ogrodzony, posiada własny parking.

link do oferty: https://gratka.pl/nieruchomosci/lokal-gorzow-slaski/ob/892974

UWAGA! W dacie wyceny rynek znajduje się w okresie niepewności spowodowanej epidemią COVID-19, transakcje w dużej mierze zostały wstrzymane, nie ma jednak podstaw do dokonywania korekt (w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu.

12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1L/00011285/3 z dnia 27.07.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu: