



Kancelaria
Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie | tel.: 32 247-58-67; 509-911-602
ul. Mieszka I 22 | e-mail: agzyl@op.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiot wyceny

**Nieruchomość znajdująca się w Gminie Lipka
w powiecie złotowskim w rejonie ul. Osiedla Rajdowe,
stanowiąca niezabudowane działki gruntu
oraz działki zabudowane budynkami i budowlami
byłego Lotniska Debrzno.**

Opracowanie:

Reprezentacja firmy:

Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.

Nr wpisu do ewidencji działalności gospodarczej UM Siemianowice Śląskie: 16347

NIP: 627-181-58-81

Regon: 27377990247

BSK o/Chorzów – Gałęczyki:

47 1050 1243 1000 0010 0343 1036

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

1. Informacje podstawowe	str. 4
1.1. Przedmiot wyceny.	
1.2. Zakres wyceny.	
1.3. Cel wyceny.	
1.4. Daty istotne dla wyceny.	
1.5. Podstawy formalne wyceny.	
1.6. Podstawy prawne.	
1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.	
1.8. Inne źródła informacji pomocne do wyceny.	
2. Opis nieruchomości.....	str. 7
2.1. Stan prawny nieruchomości.	
2.2. Opis składnika gruntowego i lokalizacji.	
2.3. Przeznaczenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	
2.4. Opis naniesień budowlanych.	
3. Wycena nieruchomości.....	str. 20
3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny.	
3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym.	
3.3. Analiza rynku.	
3.4. Szczegółowa wycena nieruchomości.	
4. Podsumowanie	str. 60
5. Klauzule i ograniczenia	str. 61

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

	Przedmiot wyceny	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość znajdująca się w Gminie Lipka w powiecie złotowskim w rejonie ul. Osiedla Rajdowe, stanowiąca niezabudowane działki gruntu oraz działki zabudowane budynkami i budowlami byłego Lotniska Debrzno. Nieruchomość zapisana jest w: KW nr PO1Z/00046496/8, KW nr PO1Z/00046495/1, KW nr PO1Z/00046367/5.
	Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności opisanej powyżej nieruchomości według jej stanu zagospodarowania na dzień dokonania oględzin oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej.
	Cel wyceny	Wycena została sporządzona w celu oszacowania aktualnej wartości rynkowej opisanej wyżej nieruchomości na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa FT ENERGY Spółka z o.o.
	Data oględzin: Data sporządzenia wyceny: Data, na którą ustalono stan przedmiotu wyceny: Data, ustalenia wartości nieruchomości:	1 lutego 2023r. 20 lutego 2023r. 1 lutego 2023r. 20 lutego 2023r.
	Aktualna wartość rynkowa nieruchomości: Wartość dla sprzedaży wymuszonej:	24 654 500,00 zł 18 490 875,00 zł

1. Informacje podstawowe.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość znajdująca się w Gminie Lipka w powiecie złotowskim w rejonie ul. Osiedla Rajdowe, stanowiąca niezabudowane działki gruntu oraz działki zabudowane budynkami i budowlami byłego Lotniska Debrzno.

Nieruchomość zapisana jest w:

KW nr PO1Z/00046496/8. Działki o numerach:

303/13, 303/117, 303/118, 303/119, 303/120, 303/121, 303/122, 303/123, 303/124, 303/125, 303/126, 303/127, 303/128 o łącznej powierzchni: 7,8145 ha.

KW nr PO1Z/00046495/1. Działki o numerach:

303/100, 303/101, 303/103, 303/104 o łącznej powierzchni: 5,3447 ha.

KW nr PO1Z/00046367/5. Działki o numerach:

303/40, 303/42, 303/43, 303/44, 303/47, 303/49, 303/55, 303/56, 303/57, 303/58, 303/59, 303/60, 303/61, 303/62, 303/106, 303/107, 303/110 o łącznej powierzchni: 111,0636 ha.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres opracowania obejmuje ustalenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności opisanej powyżej nieruchomości.

1.3. Cel wyceny.

Wycena została sporządzona w celu oszacowania aktualnej wartości rynkowej opisanej wyżej nieruchomości na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa FT ENERGY Spółka z o.o.

1.4. Ustalenie dat istotnych w procedurze wyceny.

	Data oględzin	1 lutego 2022r.
	Data sporządzenia wyceny	20 lutego 2022r.
	Data, na którą ustalono stan przedmiotu wyceny	1 lutego 2022r.
	Data, ustalenia wartości nieruchomości	20 lutego 2022r.

Nie zachodzą żadne przesłanki, które wskazywały by, iż stan przedmiotu wyceny jaki ustalono podczas oględzin nieruchomości byłby inny w dniu poprzedzającym ogłoszenie upadłości spółki to jest 12 stycznia 2023r.

1.5. Podstawy formalne wyceny.

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie Pana Dawida Sęka sporządzającego opis i oszacowanie przedsiębiorstwa.

1.6. Podstawy prawne.

- Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. 2021 poz. 555).
- Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. 2021 poz. 555).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 poz. 615, 996, 1579).
- Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016r. poz. 1574, 1579).

1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: (KSWP – podstawowe), (KSWS – szczegółowe), (NI – noty interpretacyjne), (TNI – tymczasowe noty interpretacyjne), jako dobrowolne zasady dobrej praktyki zawodowej.
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1805)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U.2020, poz. 1740);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333)
- Ustawa z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086.)

1.8. Inne źródła informacji pomocne w wycenie.

- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 1 lutego 2023r.
- Badanie Ksiąg wieczystych KW nr PO1Z/00046496/8, KW nr PO1Z/00046495/1, KW nr PO1Z/00046367/5.
- „Nieruchomość” – kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań – Mieczysław Prystupa. PFSRM Warszawa 2003r.
- Ile jest warta nieruchomość – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel. POLTEXT Warszawa 2004r.
- Wypis z rejestru gruntów, kartoteki budynków i mapa zasadnicza zakupione w zasobach starostwa powiatowego w Złotowie.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lipka.
- Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podnajmowania decyzji kredytowych i ocen ryzyka związanego z zabezpieczeniem kredytu. Magdalena Małecka-Pilajska XVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, 22-24 września 2009r.
- <https://docplayer.pl/219239-Wartosc-dla-wymuszonej-sprzedazy-jako-istotny-instrument-odejmowania-decyzji-kredytowych-i-oceny-ryzyka-zwiazanego-z-zabezpieczeniem-kredytu.html>
- Postanowienia Sądów określające wysokość dyskonta uwzględniającego warunki wymuszonej sprzedaży:
- Postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie o sygn. akt XII Gz 936/16 z dnia 02.12.2016 r.
- Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXIII Gz 1131/19 z dnia 23.04.2020r.
- Baza danych „ŚLĄSK” w systemie WALOR firmy ProNet Sp. z o.o. zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.
- Baza danych „EVALUER” zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.
<https://evaluer.pl/>
- Własne badania - analiza aktualnych cen rynkowych na rynku nieruchomości usługowych i rolnych.

2. Opis nieruchomości.

2.1. Stan prawny nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i zapisana jest w trzech księgach wieczystych prowadzonych przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Złotowie: KW nr PO1Z/00046496/8, KW nr PO1Z/00046495/1, KW nr PO1Z/00046367/5.

Badanie KW nr PO1Z/00046496/8:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki gruntu o numerach 303/13, 303/117, 303/118, 303/119, 303/120, 303/121, 303/122, 303/123, 303/124, 303/125, 303/126, 303/127, 303/128 o łącznym obszarze 7,8145 ha.

Jako: B – grunty rolne zabudowane, Lzr - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych,

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

Właściciel - FT ENERGY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kluczborku.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

3. Inny wpis:

Wszczęto egzekucję z nieruchomości dłużnika.

Dołączenie egzekucję z nieruchomości dłużnika na rzecz kolejnych wierzycieli:

- Lp. 1. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.
- Lp. 2. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.
- Lp. 3. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.
- Lp. 4. Gmina Lipka, LIPKA, 570791371.

4. Inny wpis:

Wszczęto egzekucję z nieruchomości dłużnika na rzecz wierzyciela wpisanego w podrubryce 3.4.3.w sprawie KM 1662/19.

- Lp. 1. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.

Dział IV: hipoteki.

4. Hipoteka przymusowa na kwotę: 10 930,00 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, zarządzenie zabezpieczenia nr 2/2016/ZZ wystawione dnia 05-04-2016r. z klauzulą wykonalności.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2015r.

Na rzecz Gminy Lipka.

5. Hipoteka przymusowa na kwotę: 49 877,00 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, decyzja wydana przez wójta Gminy Lipka dnia 12-04-2018 r.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2016r.

Na rzecz Gminy Lipka.

Badanie KW nr PO1Z/00046495/1:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki gruntu o numerach 303/100, 303/101, 303/103, 303/104,
o łącznym obszarze 5,3447 ha.

Jako B – grunty rolne zabudowane, Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

Właściciel - FT ENERGY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Kluczborku.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

3. Inny wpis:

Wszczęto egzekucję z nieruchomości dłużnika.

Dołączenie egzekucję z nieruchomości dłużnika na rzecz kolejnych wierzycieli:

Lp. 1. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.

Lp. 2. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.

Lp. 3. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.

Lp. 4. Gmina Lipka, LIPKA, 570791371.

4. Inny wpis:

Wszczęto egzekucję z nieruchomości dłużnika na rzecz wierzyciela wpisanego
w podrubryce 3.4.3.w sprawie KM 1662/19.

Lp. 1. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.

Dział IV: hipoteki.

3. Hipoteka przymusowa na kwotę: 10 930,00 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, zarządzenie zabezpieczenia nr 2/2016/ZZ wystawione dnia 05-04-2016r. z klauzulą wykonalności.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2015r.

Na rzecz Gminy Lipka.

4. Hipoteka przymusowa na kwotę: 49 877,00 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, decyzja wydana przez wójta Gminy Lipka dnia 12-04-2018 r.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2016r.

Na rzecz Gminy Lipka.

Badanie KW nr PO1Z/00046367/5:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki gruntu o numerach 303/40, 303/42, 303/43, 303/44, 303/47, 303/49, 303/55, 303/56, 303/57, 303/58, 303/59, 303/60, 303/61, 303/62, 303/106, 303/107, 303/110 o łącznym obszarze 111,0636 ha

jako R – grunty orne, Ba – tereny przemysłowe, B – grunty rolne zabudowane, Dr – drogi, Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

Właściciel - FT ENERGY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kluczborku.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków i budowli.

1. Inny wpis:

Wszczęto egzekucję z nieruchomości dłużnika (KM 1627/11).

Dołączenie egzekucję z nieruchomości dłużnika na rzecz kolejnych wierzycieli:

Lp. 1. Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo - Handlowe "Stalbud" T. Żmudzki i Spółka - Sp. J. w Człuchowie,

Lp. 2. Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo - Handlowe "Stalbud" T. Żmudzki i Spółka - Sp. J. w Człuchowie,

Lp. 1. Zdzisław Brzeski , 61012006815.

Lp. 2. Wiesław Rolbiecki , 56011214756.

- Lp. 3. Wiesław Rolbiecki , 56011214756.
- Lp. 4. Krzysztof Felski , 79072712012.
- Lp. 5. Wiesław Rolbiecki , 56011214756.
- Lp. 6. Marian Belter , 46082302595.
- Lp. 7. Kazimierz Bieluszko , 41050705958.

1. Inny wpis:

Wszczęto egzekucję z nieruchomości dłużnika.

Dołączenie egzekucję z nieruchomości dłużnika na rzecz kolejnych wierzycieli:

- Lp. 1. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.
- Lp. 2. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.
- Lp. 3. Gmina Lipka, Lipka, 570791371.
- Lp. 4. Gmina Lipka, LIPKA, 570791371.

Dział IV: hipoteki.

4. Hipoteka przymusowa na kwotę: 10 930,00 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, zarządzenie zabezpieczenia nr 2/2016/ZZ wystawione dnia 05-04-2016r. z klauzulą wykonalności.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2015r.

Na rzecz Gminy Lipka.

5. Hipoteka przymusowa na kwotę: 1 419,90 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr 28/18/2017/P z dnia 04-10-2017r.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku rolnego za 2015r. i 2016r., odsetek i kosztów upomnień.

Na rzecz Gminy Lipka.

6. Hipoteka przymusowa na kwotę: 49 877,00 zł.

Należność objęta tytułem wykonawczym, decyzja wydana przez wójta Gminy Lipka dnia 12-04-2018 r.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2016r.

Na rzecz Gminy Lipka.

7. Hipoteka przymusowa na kwotę: 209 878,00 zł

Należność objęta tytułem wykonawczym, decyzja wydana przez wójta Gminy Lipka dnia 01-003-2019 r.

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2017r.

Na rzecz Gminy Lipka.

8. Hipoteka przymusowa na kwotę: 208 110,00 zł.

Należność objęta decyzjami, decyzje wydane przez wójta Gminy Lipka z dnia 10-07-2020r. w sprawie o sygn. FIN.3120.5.2018.PP oraz o sygn. FIN.3120.5.2019.PP
Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2018r. i 2019r. Na rzecz Gminy Lipka

9. Hipoteka przymusowa na kwotę: 25 890,00 zł.

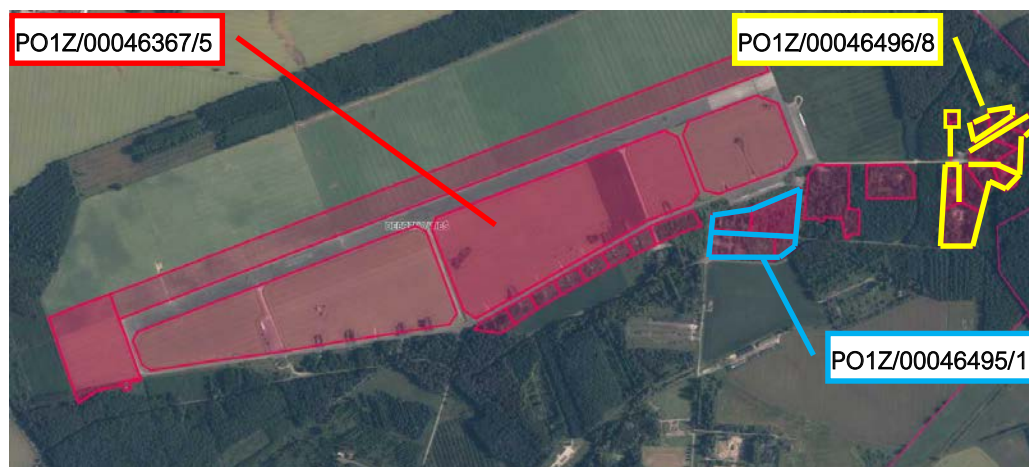
Należność objęta decyzjami, decyzje wydane przez wójta Gminy Lipka z dnia 6-09-2020r. w sprawie o sygn. FIN.3121.1-.2015.2020.PP oraz z dnia 21.09.2020 R. w sprawie o sygn. FIN.3121.1-.2016.2020.PP

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2015r. i 2016r. Na rzecz Gminy Lipka.

Badania ksiąg dokonano dnia 4 i 6 lutego 2023r. na stronie internetowej ministerstwa sprawiedliwości:

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczystee

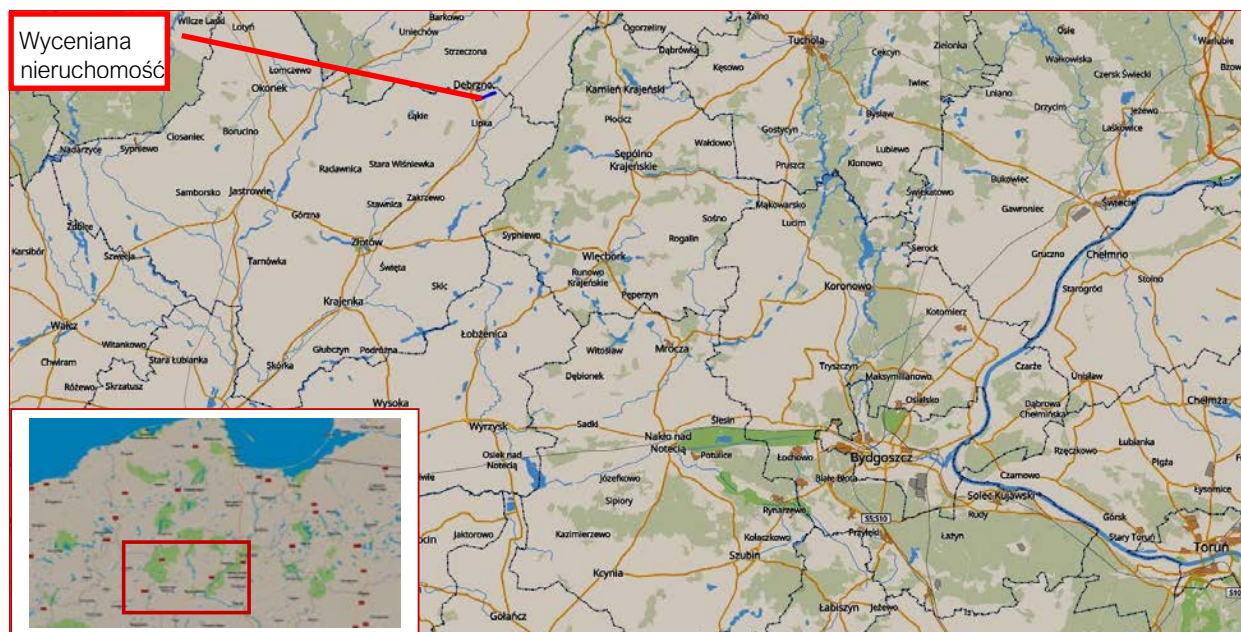
Nie odnotowana żadnych wpisów dotyczących naniesień budowlanych.



Rysunek nr 1 – Rozmieszczenie nieruchomości zapisanych w poszczególnych księgach wieczystych

2.2. Opis składowika grunтового oraz lokalizacji.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Gminie Lipka, powiat złotowski województwo wielkopolskie, w rejonie ulicy Osiedle Rajdowe i stanowi niezabudowane działki gruntu oraz działki zabudowane nieczynnymi budynkami i budowlami byłego Lotniska Debrzno.



Rysunek nr 2 – Lokalizacja ogólna przedmiotowej nieruchomości



Rysunek nr 3 – Lokalizacja szczegółowa na ortofotomapie.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie Gminy Lipka w jej północno – wschodniej części. Gmina Lipka położona jest w północnej części województwa wielkopolskiego i jest najbardziej na północ wysuniętą gminą w powiecie złotowskim. Północną i zachodnią granice gminy stanowią zarazem granice ww. powiatu i województwa odpowiednio z powiatami człuchowskim i sępoleńskim w województwach pomorskim i kujawsko-pomorskim. Centralnym ośrodkiem administracyjno – handlowym gminy jest Lipka, położona w odległości około 20-25 km na północny wschód od stolicy powiatu – Złotowa i 170 km na północ od stolicy województwa - Poznania.

Nieruchomość w większości stanowi niezabudowane działki gruntu użytkowane rolniczo gdzieśgdzie utwardzone oraz pojedyncze działki zabudowane zdewastowanymi budynkami gospodarczymi oraz kompleks działek ulokowanych pośród terenów zalesionych zabudowanych hangarami dla samolotów z porośniętymi dachami w celu kamuflażu.

Składnik gruntowy wycenianych nieruchomości to obszar **1 242 228 m²**.

Kształt działek nieregularny, foremny, wydłużony równoleżnikowo.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, droga wojewódzka nr 188 prowadząca z Piły przez Krajenkę i Złotów do Człuchowa.

Odległość od autostrady A1 to 175 km.

Teren płaski bez deniwelacji na znacznej powierzchni utwardzony i zabudowany. Posesja ogrodzona i posiadająca oświetlenie zewnętrzne.

Uzbrojenie w sieci komunalne: nieruchomość nieuzbrojona posiada dostęp do sieci Wodnej i Elektrycznej.

Położenie, dostępność komunikacyjną, sąsiedztwo nieruchomości określa się jako – niekorzystną.

Potencjał inwestycyjny, stan zagospodarowania działki jako – poniżej przeciętnej.

Wielkość (areal) nieruchomości określono jako niekorzystny.

Brak informacji dotyczących skażeń wycenianej nieruchomości, wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno-budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz środowiska naturalnego.

Nie występuje obowiązek rekultywacji terenu nieruchomości.

Wypis z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

2.3. Uwarunkowania planistyczne.

Dla terenu, na którym leży wyceniana nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 26 listopada 2021r. uchwalono Uchwałę Nr XXXII/264/21 Rady Gminy Lipka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Debrzno-Wieś, przy drodze wojewódzkiej nr 188, w Gminie Lipka.

W dniu 14 grudnia 2022r. wydano Obwieszczenie Wójta Gminy Lipka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Debrzno-Wieś, przy drodze wojewódzkiej nr 188, w Gminie Lipka.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipka obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość opisany został jako:



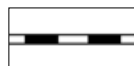
Tereny predystynowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej.

Na południowy wschód od części nieruchomości zapisanej w KW nr PO1Z/00046496/8 zaplanowano:



Potencjalną lokalizację biogazowni z orientacyjną strefą oddziaływania.

Na południe od przedmiotowej nieruchomości zaplanowano lokalizację bocznicy kolejowej.

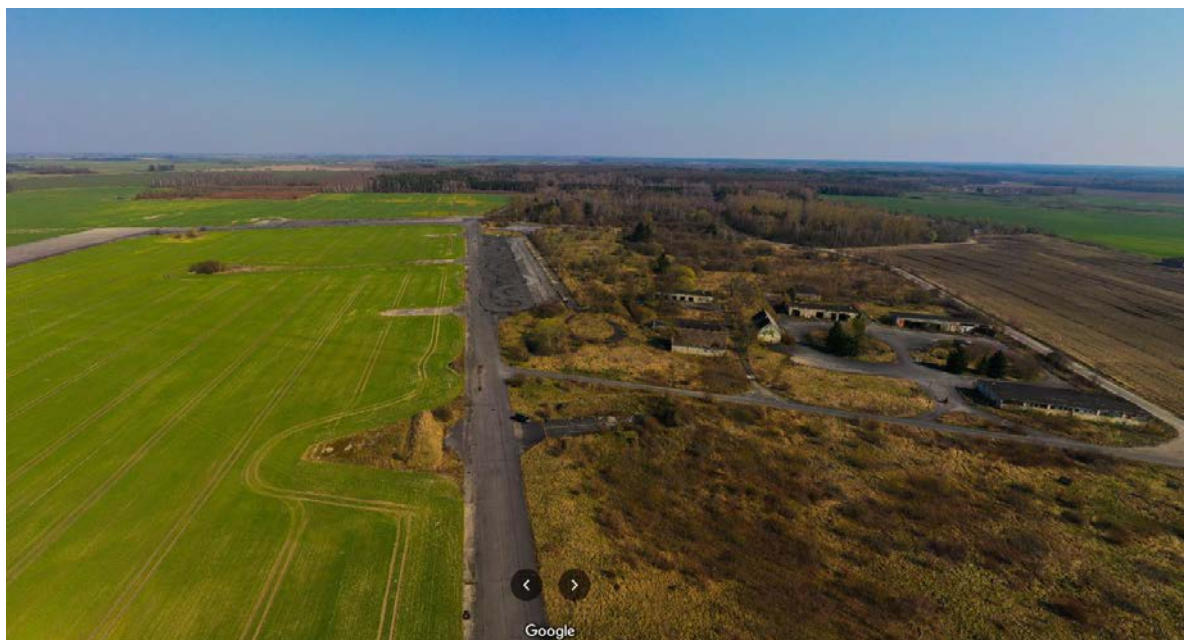


Projektowana bocznica kolejowa

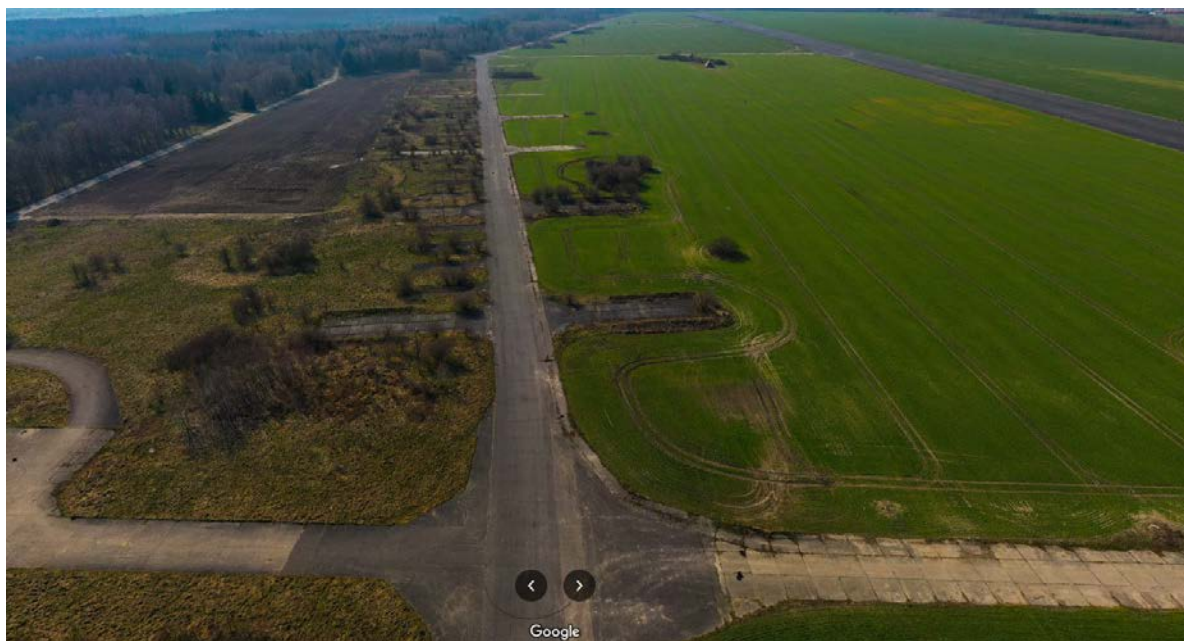


Rysunek nr 4 – Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Fotografia sferyczna przedmiotowej nieruchomości zamieszczona w serwisie gogle street view.



Widok na stronę wschodnią kompleksu.



Widok na stronę zachodnią kompleksu.

2.5. Opis naniesień budowlanych.

1. Nieruchomość zapisana w KW nr PO1Z/00046496/8.

Ta część nieruchomości znajduje się we wschodniej części kompleksu poza terenem lotniska na terenie zalesionym i zabudowana jest 12 identycznymi budynkami byłych hangarów na samoloty wojskowe. Urządzenia te występują na działkach o numerach: 303/118, 303/119, 303/120, 303/121, 303/122, 303/123, 303/124, 303/125, 303/126, 303/127, 303/128 i niewidoczne są na żadnej ogólnodostępnej mapie.

Ponadto działka nr 303/119 poza częścią zabudowaną dwoma hangarami posiada niezabudowaną powierzchnię (7 000m²), na której występuje pozostałość po hangarze w postaci wału ziemi. Ta część działki została wyceniona dodatkowo.

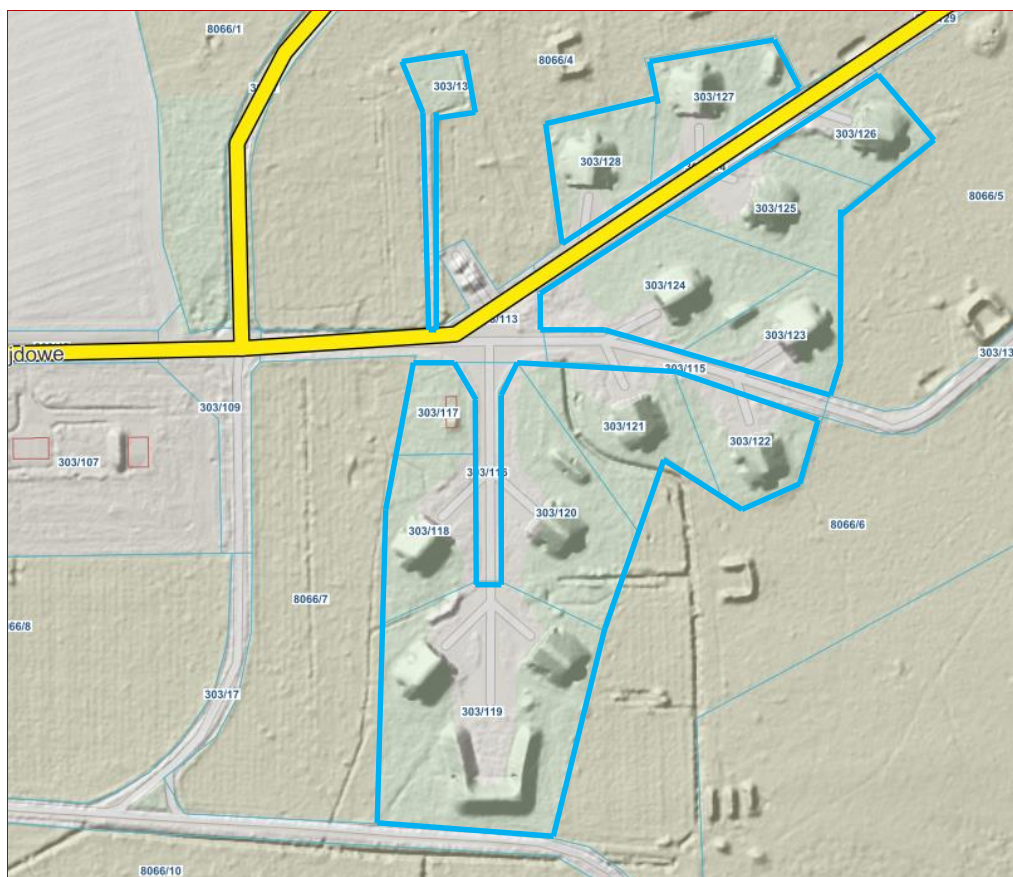
Na działce nr 303/117 ulokowany jest budynek gospodarczy nr inw. 455, który jest niemal całkowicie zdewastowany.

Ponadto na działkach występuje utwardzenie terenu bitumiczne oraz płytami żelbetowymi.

Działka nr 303/13 jest w 100% zalesiona, a w jej obrębie znajduje się trudna do zidentyfikowania zdewastowana budowla.



Rysunek nr 5 – Ortofotomapa działek zapisanych w KW nr PO1Z/00046496/8.



Rysunek nr 6 – Mapa ukształtowania terenu z widocznymi zarysami hangarów na działkach zapisanych w KW nr PO1Z/00046496/8.

Hangary samolotowe:



Parametry urządzeń:

Ilość: 12 sztuk

Powierzchnia użytkowa – 420,00 m²

Powierzchnia zabudowy – 670,00 m²

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie pomiarów fotogrametrycznych przeprowadzonych na:

https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0&actions=acShowWgPlot

Układ funkcjonalny:

Każdy hangar posiada wewnątrz jedno pomieszczenie bez żadnych ścianek działowych. Dostęp przez bramę rozwieralną na całą szerokość hangaru.

Konstrukcja:

Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana.

Fundamenty w postaci łąw żelbetowych, posadzka z płyt żelbetowych.

Sklepienie półkoliste (ściany i dach) z płyt żelbetowych prefabrykowanych.

ściany i dach dla kamuflażu przysypane ziemią i porośnięte drzewami i krzewami.



Hangary na samoloty wojskowe.

Budynek gospodarczy nr inw. 455:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 108,80 m²

Powierzchnia zabudowy – 128,00 m²

Rok budowy – 1970r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)



Budynek gospodarczy nr inw. 455 na działce nr 303/117.

Działka nr 303/13 z zabudową:



Utwardzone drogi i place.

2. Nieruchomość zapisana w KW nr PO1Z/00046495/1.

Ta część nieruchomości znajduje się na południe od zasadniczego kompleksu lotniska.



Rysunek nr 7 – ortofotomapa z granicami działek i budynkami.



Rysunek nr 8 – mapa własnościowa z numerami inw. budynków.

Działki o numerach 303/101 i 303/103 pozostają niezabudowane

Działka nr 303/100 zabudowana jest 5 zdewastowanymi budynkami gospodarczymi o numerach inw. 496, 497, 498, 500, 501 oraz drogami i placami o zniszczonej nawierzchni bitumicznej.

Działka nr 303/104 zabudowana jest 5 zdewastowanymi budynkami gospodarczymi o numerach inw. 55, 56, 502, 503, 504 oraz drogami i placami o zniszczonej nawierzchni bitumicznej.



Rysunek nr 9 – mapa działki nr 303/100 z infrastrukturą podziemną.



Rysunek nr 10 – mapa działki nr 303/104 z infrastrukturą podziemną.



Rysunek nr 11 – Zdjęcie lotnicze wycenianej nieruchomości.

1. Budynek gospodarczy nr inw. 496:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 386,75 m²

Powierzchnia zabudowy – 445,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)



2. Budynek gospodarczy nr inw. 497:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 22,10 m²

Powierzchnia zabudowy – 26,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)



3. Budynek gospodarczy nr inw. 498:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 289,00 m²

Powierzchnia zabudowy – 340,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



4. Budynek gospodarczy nr inw. 500:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 174,25 m²

Powierzchnia zabudowy – 205,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



5. Budynek gospodarczy nr inw. 501:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 374,00 m²

Powierzchnia zabudowy – 440,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany – murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



6. Budynek gospodarczy nr inw. 502:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 135,00 m²

Powierzchnia zabudowy – 159,00 m²

Rok budowy – 1930r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek pierwotnie mieszkalny z poddaszem.

Konstrukcja:

Ściany – murowane z cegły.

Dach – dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.



7. Budynek gospodarczy nr inw. 503:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 169,15 m²

Powierzchnia zabudowy – 199,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany – murowane z cegły.

Dach – brak.

Budynek kompletnie zdewastowany. Zużycie techniczne – 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



8. Budynek gospodarczy nr inw. 504:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 255,85 m²

Powierzchnia zabudowy – 301,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany – murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



9. Budynek gospodarczy nr inw. 55:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 134,30 m²

Powierzchnia zabudowy – 158,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany – murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



10. Budynek gospodarczy nr inw. 56:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 134,30 m²

Powierzchnia zabudowy – 158,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Budynek całkowicie rozebrany.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).



Poza opisanymi budynkami w obrębie nieruchomości znajdują się utwardzenie terenu nawierzchnią bitumiczną oraz płytami żelbetowymi drogi wewnętrzne o bardzo złym stanie techniczny.



3. Nieruchomość zapisana w KW nr PO1Z/00046367/5.

Ta część nieruchomości zawiera zasadniczy kompleks działek związanych z lotniskiem.

W księdze wieczystej zapisane są działki:

1. Niezabudowane działki użytkowane rolniczo. Są to działki o numerach: 303/40, 303/42
2. Duże działki użytkowane rolniczo z pozostałościami po hangarach na samoloty w postaci utwardzonej powierzchni gruntu płytami żelbetowymi oraz wałami ziemnym i częścią murowaną budynków. Są to działki o numerach: 303/44 (5 pozostałości po hangarach), 303/47 (8 pozostałości po hangarach), 303/49 (3 pozostałości po hangarach).
3. Kompleks małych działek po południowej stronie ulicy Osiedle Rajdowe z pozostałościami po hangarach na samoloty w postaci utwardzonej powierzchni gruntu płytami żelbetowymi oraz wałami ziemnym i częścią murowaną budynków (po jednej na każdej działce, w sumie 8 sztuk). Są to działki o numerach: 303/55, 303/56, 303/57, 303/58, 303/59, 303/60, 303/61 i 303/62.
4. Działki zabudowane budynkami gospodarczymi. Są to działki o numerach: 303/106 i 303/110. (3 zdewastowane budynki), 303/107 (2 budynki użytkowane podczas oględzin) oraz 303/43 (budynek z pasieką).

Działka na której ulokowany jest główny pas startowy nie wchodzi w zakres opracowania i stanowi własność osoby trzeciej.



Rysunek nr 12 – Wschodnia część nieruchomości z działkami niezabudowanymi i z działkami na których posadowione były hangary.



Rysunek nr 13 – Zachodnia część nieruchomości z działkami 303/106, 303/107 i 303/110 zabudowanymi budynkami gospodarczymi.



Rysunek nr 14 – Działka nr 303/43 zabudowana budynkiem z pasieką.



Rysunek nr 15 – Mapa własnościowa z numerami inw. budynków.



Rysunek nr 16 – Część zabudowana działki nr 303/107 z infrastrukturą podziemną.

1. Budynek gospodarczy nr inw. 456:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 197,20 m²

Powierzchnia zabudowy – 232,00 m²

Rok budowy – 1970r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Fundament – ławy żelbetowe.

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany kryty papą na lepiku.

Stolarka okienna drewniana.

Brama wjazdowa – stalowa.

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodna i kanalizacyjna.

Budynek użytkowany.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)



2. Budynek gospodarczy nr inw. 510:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 243,10 m²

Powierzchnia zabudowy – 286,00 m²

Rok budowy – 1970r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy z garażem.

Konstrukcja:

Fundament – ławy żelbetowe.

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany, kryty papą na lepiku.

Okiennice – stalowe.

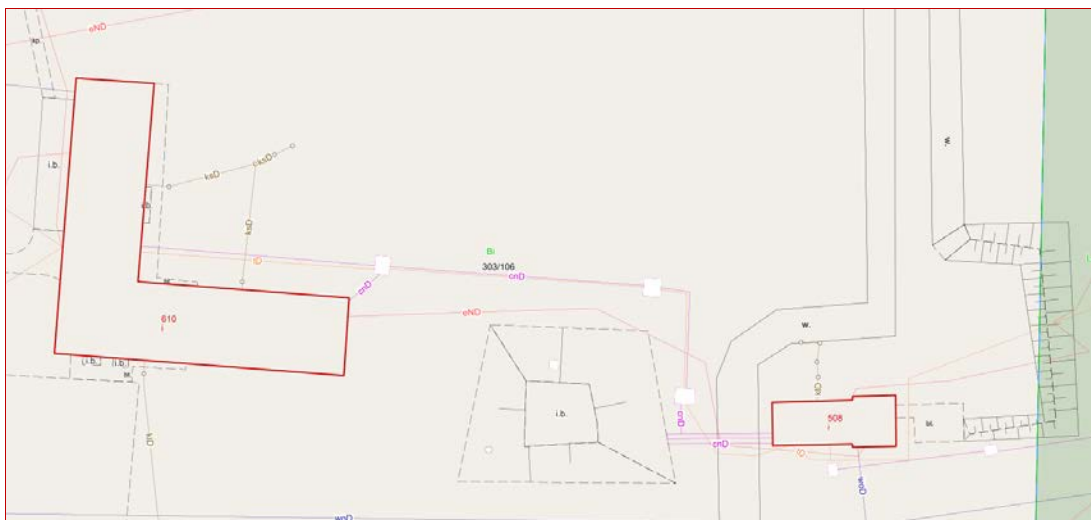
Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodna i kanalizacyjna.

Budynek użytkowany.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)



Posesja zabudowana powyżej opisanymi dwoma budynkami ogrodzona płotem z siatki stalowej.



Rysunek nr 17 – Część zabudowana działki nr 303/106 z infrastrukturą podziemną.

3. Budynek gospodarczy nr inw. 508:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 81,60 m²

Powierzchnia zabudowy – 96,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)

4. Budynek gospodarczy nr inw. 509:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 44,20 m²

Powierzchnia zabudowy – 52,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108).

5. Budynek gospodarczy nr inw. 610:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 44,20 m²

Powierzchnia zabudowy – 52,00 m²

Rok budowy – 1968r.

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie wypisu z rejestru budynków.

Układ funkcjonalny:

Parterowy budynek gospodarczy.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Budynek zdewastowany. Zużycie techniczne – bliskie 100 %.

Rodzaj wg. KŚT uwidoczniiony w wypisie z rejestru budynków: pozostałe budynki niemieszkalne (109).





Rysunek nr 18 – Działka nr 303/43 zabudowana budynkiem z pasieką

6. Budynek z pasieką:



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa – 44,20 m²

Powierzchnia zabudowy – 52,00 m²

Dane liczbowe dane liczbowe na podstawie obliczeń fotogrametrycznych

Układ funkcjonalny:

Budynek parterowy, niepodpiwniczony.

Konstrukcja:

Ściany murowane z cegły i pustaków.

Dach – stropodach płaski prefabrykowany.

Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana.

Elewacja – tynkowana.

Budynek użytkowany

Budynek nie widnieje w rejestrze budynków ani nie jest ujawniony na mapach.





Rysunek nr 19 – Działki, na których ulokowane były hangary.



Rysunek nr 20 – Zdjęcie lotnicze działek, na których ulokowane były hangary

Działki niezabudowane:



Działki z pozostałościami po hangarach:



3. Wycena nieruchomości.

3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny.

Cel niniejszej wyceny determinuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi: „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.”

Stosownie do art. 154.1. 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.”

Art. 155. 1. Podaje: „Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3 a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 3 b) rejestrach zabytków;
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- 6 a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- 6 b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
- 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

Wycenę nieruchomości dla wszystkich lokalizacji wykonano:

- podejściem porównawczym,
- metodą korygowania ceny średniej.

3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

„Art.153.1 Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej.”

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§4.1 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. 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.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust.2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI1) Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” :

3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2 Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystywanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

4.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

4.2 Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

4.2.1 Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

4.2.2 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

4.2.3 Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

4.2.4 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

4.2.5 Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

4.2.6 Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

4.2.7 Charakterystyka wycenionej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

4.2.8 Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

4.2.9 Obliczanie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

4.2.10 Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

4.2.11 Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

5.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

3.3. Analiza rynku.



Na obszarze powiatu złotowskiego najlepiej rozwinięty jest rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowanymi pod zabudowę mieszkaniową. Na przestrzeni ostatnich trzech lat zaobserwowano około kilkadziesiąt transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości zabudowanych, z czego ponad 90% dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Odnotowano kilka transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowo – składowymi i produkcyjnymi. Były to transakcje dotyczące nieruchomości nie spełniających kryterium nieruchomości podobnych ze względu na małą powierzchnię użytkową i bardzo zły stan techniczny obiektów lub o nieznanej powierzchni użytkowej.

Analizowany rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo i magazynowo składową oraz zabudowanych budynkami magazynowo – .składową i przemysłową.

Ustalony w ramach przeprowadzonego monitoringu zbiór transakcji obejmujący badany segment rynku, nie pozwala na wybór takich par sprzedaży nieruchomości podobnych, których porównanie i analiza umożliwiłyby stwierdzenie, że w okresie pomiędzy poszczególnymi transakcjami miała miejsce zmiana cen tych nieruchomości wywołana wyłącznie wpływem czasu. W oparciu o analizy rynków równoległych oraz informacje pochodzące z analiz branżowych przyjęto trend czasowy równy 0%.

3.4. Ustalenie wartości jednostkowej dla poszczególnych rodzajów nieruchomości.

3.4.1. Działki niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę przemysłową.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<u>Rodzaj rynku</u> – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w Planie lub studium pod zabudowę przemysłową i magazynowo-składową.
	<u>Obszar rynku</u> – analizie poddano transakcje na terenie miejscowości powiatów: nakielskiego, złotowski, człuchowskiego, bydgoskiego, tucholskiego, sępoleńskiego, nakielskiego, pilskiego i waleckiego.
	<u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 3 lat od daty wykonania operatu. Nie odnotowano dającego się wyliczyć trendu czasowego.

Jako cenę jednostkową do porównania przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

Ustalenie atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości i ich wag:

W wyniku analizy cen jednostkowych całego zbioru transakcji określono jakie cechy nabywanych nieruchomości są atrakcyjne dla nabywców. Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe.

Ponadto porównywano nieruchomości które różniły się tylko jednym atrybutem a pozostałe miały takie same w parach.

Procedura ta doprowadziła do ustalenia atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości oraz ich procentowego wpływu na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych na badanym obszarze zauważono, iż cechami nieruchomości, które najbardziej wpływa na cenę nieruchomości jest jej lokalizacja i dostępność komunikacyjna a następnie uzbrojenie oraz kształt i możliwość zagospodarowania.

Nie odnotowano ani jednej transakcji o tak dużym areale jak nieruchomość podlegająca wycenie.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:

Lp.	Cechy rynkowe	ΔC (waga cechy)
1.	Lokalizacja.	30 %
2.	Warunki dojazdu, dostępność.	30 %
3.	Uzbrojenie.	20 %
4.	Wielkość (areal) działek	10 %
5.	Kształt działki, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	10 %

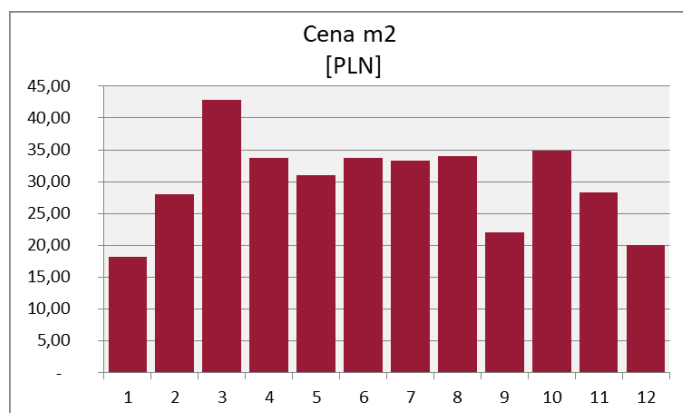
Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Lokalizacja.	Korzystna	Położenie w strefie śródmiejskiej lub w obrębie terenów inwestycyjnych o dobrych perspektywach rozwojowych, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych (istniejące obiekty o charakterze komercyjnym, usługowym, produkcyjnym, itp.)
	Przeciętna	Położenie w strefie peryferyjnej lub w małym ośrodku miejskim (poniżej 100 tys. mieszkańców), dobry stan zagospodarowania terenów przyległych (istniejące obiekty o charakterze komercyjnym, usługowym, produkcyjnym)
	Niekorzystna	Położenie w odległości kilku kilometrów od ośrodków miejskich, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych (nieliczne obiekty o charakterze komercyjnym, usługowym, produkcyjnym, itp.),
 Warunki dojazdu, dostępność.	Korzystna	Położenie w pobliżu węzłów autostradowych lub w sąsiedztwie dróg krajowych
	Przeciętna	Dogodny dostęp do sieci dróg krajowych i wojewódzkich oraz innych sieci komunikacyjnych
	Niekorzystna	Położenie w odległości kilku/kilkunastu kilometrów od istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich oraz od innych linii komunikacyjnych, brak realnych planów rozbudowy sieci komunikacyjnych w tym rejonie
 Uzbrojenie.	Korzystna	Sieci uzbrojenia doprowadzone do wycenianej nieruchomości lub dogodna możliwość podłączenia sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Nawierzchnia dróg dojazdowych utwardzona
	Przeciętna	Dostęp do pełnego.
	Niekorzystna	Brak. Możliwość doprowadzenia sieci elektrycznej i wodociągowej.
 Wielkość.	Korzystna	Do 1,5 ha
	Przeciętna	Od 1,5 do 3,0 ha
	Niekorzystna	Powyżej 3,0 ha

 Kształt, możliwość zagospodarowania.	Korzystna	Regularny kwadrat lub prostokąt o odpowiedniej proporcji oraz długość boków. Teren płaski, bez deniwelacji, szkód górniczych i terenów narażonych na zalanie.
	Przeciętna	Nieregularny prostokąt lub wielokąt lub teren z niewielkimi deniwelacjami.
	Niekorzystna	Wydłużona, zbyt wąski lub nieregularny wielokąt. Szkody górnicze, duże deniwelacje, skarpy.

Wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 12 transakcji:

Data transakcji	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu [m ²]	Cena [PLN]	Cena m ² [PLN]	Przeznaczenie gruntu (funkcja dominująca)	Przeznaczenie - typ dokumentu	Numer działek	Numer Rep.
2022-08-18	kujawsko-pomorskie	bydgoski	Siczenko (gmina wiejska)	Szczutki	3 001,00	60 000,00 zł	19,99	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	SUIKZP	50/79	5726/2022
2022-02-26	kujawsko-pomorskie	tucholski	Tuchola (miasto)	Tuchola	16 253	460 840,00 zł	28,35	Tereny zabudowy usługowej, Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	MPZP	3663; 3664	1669/2021
2021-01-20	pomorskie	człuchowski	Człuchów (gmina miejska)	Człuchów	5 588	195 000,00 zł	34,90	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	MPZP	8/28	60/2021
2021-01-13	kujawsko-pomorskie	bydgoski	Siczenko (gmina wiejska)	Teresin	1 913	42 276,42 zł	22,10	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	MPZP	8/5	442/2021
2020-12-22	pomorskie	człuchowski	Człuchów (gmina wiejska)	Rychnowy	2 350	80 000,00 zł	34,04	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	SUIKZP	106/3	15157/2020
2020-11-16	pomorskie	człuchowski	Człuchów (gmina wiejska)	Rychnowy	20 226	674 458,00 zł	33,35	Tereny składów i magazynów, Tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, Tereny obiektów produkcyjnych	MPZP	603/5; 603/6	6887/2020
2020-09-22	pomorskie	człuchowski	Człuchów (gmina wiejska)	Kołdowo	2 466	83 008,13 zł	33,66	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	SUIKZP	598/5; 598/6	3195/2020
2020-09-01	wielkopolskie	złotowski	Lipka (gmina wiejska)	Lipka	991	30 721,00 zł	31,00	Brak informacji. Pod zabudowę	WZ	1000/10	8569/2020
2020-08-26	wielkopolskie	złotowski	Jastrowie (miasto)	Jastrowie	21 900	738 000,00 zł	33,70	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjnych	MPZP	2282/1	1300/2020
2020-08-25	wielkopolskie	złotowski	Krajenka (obszar wiejski)	Żeleźnica	1 962	84 000,00 zł	42,81	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	MPZP	90/12	6346/2020
2020-06-28	wielkopolskie	złotowski	Lipka (gmina wiejska)	Lipka	1 424	40 000,00 zł	28,09	Brak informacji. Pod zabudowę	WZ	46/5	2015/2020
2020-06-10	kujawsko-pomorskie	nakielski	Szubin (miasto)	Szubin	8 914	162 601,63 zł	18,24	Tereny składów i magazynów, Tereny obiektów produkcyjn.	MPZP	717/7; 717/6	2607/2020



Rysunek nr 21 – Wykres cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych z próbki reprezentacyjnej.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 12

Data min: 2020-06-10

Data max : 2022-08-18

Cena jednostkowa.

Cena min: 18,24

Cena śr: 30,02

Cena max: 42,81

Mediana: 31,00

Powierzchnia.

Powierzchnia min: 991

Powierzchnia śr.: 7 248

Powierzchnia max: 21 900

Powierzchnia łączna: 86 998

Cena transakcyjna.

Cena min: 30 721,00

Cena śr: 220 908,77

Cena max: 738 000,00

Cena łączna: 2 650 905,18

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,61$

Górny - $G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,43$

Opis cech nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o $C_{\min}$	Nieruchomość o $C_{\max}$
Lokalizacja.	Niekorzystna	Przeciętna	Przeciętna
Warunki dojazdu, dostępność.	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
Uzbrojenie.	Niekorzystna „+”	Niekorzystne	Korzystne
Wielkość (areal) działek.	Niekorzystna	Przeciętna	Korzystny
Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	Przeciętne	Przeciętna	Korzystny

Na podstawie analizy określono główne cechy rynkowe i stopień ich wpływu na cenę.

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących ΣU_i
			Min	Max		
1.	Lokalizacja.	30 %	0,19	0,43	Niekorzystna	0,19
2.	Warunki dojazdu, dostępność.	30 %	0,18	0,43	Niekorzystna	0,18
3.	Uzbrojenie.	20 %	0,12	0,29	Niekorzystna „+”	0,14
4.	Wielkość (areal) działek.	10 %	0,06	0,14	Niekorzystna	0,06
5.	Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	10 %	0,06	0,14	Przeciętne	0,10
Razem :		100,00%	0,61	1,43		0,67

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni niezabudowanego gruntu przeznaczonego pod zabudowę wynosi :

$$W_{jg_1} = C_{g\acute{s}r_1} \times \Sigma U_i \times E$$

gdzie :

$C_{g\acute{s}r_1}$ - średnia cena jednostkowa – 30,02 zł/m²

ΣU_i - suma współczynników korygujący – 0,67

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występuje, przyjęto: 1,00).

$$W_{jg} = 30,02 \text{ zł/m}^2 \times 0,67 \times 1,00 = \mathbf{20,11 \text{ zł/m}^2}$$

3.4.2. Działki zabudowane użytkowanymi budynkami gospodarczymi.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<u>Rodzaj rynku</u> – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjnymi i magazynowo – składowych.
	<u>Obszar rynku</u> – analizie poddano transakcje na terenie miejscowości województw: wielkopolskiego, kujawsko – pomorskiego oraz pomorskiego.
	<u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 3 lat od daty wykonania operatu. Nie odnotowano dającego się wyliczyć trendu czasowego.

Jako cenę jednostkową do porównania przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Ustalenie atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości i ich wag:

W wyniku analizy cen jednostkowych całego zbioru transakcji określono jakie cechy nabywanych nieruchomości są atrakcyjne dla nabywców. Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe.

Ponadto porównywano nieruchomości które różniły się tylko jednym atrybutem a pozostałe miały takie same w parach.

Procedura ta doprowadziła do ustalenia atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości oraz ich procentowego wpływu na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Analizując rynek nieruchomości produkcyjnych i magazynowo - składowych na badanym obszarze zauważono, iż czynnikiem, który najbardziej wpływa na cenę nieruchomości jest jej lokalizacja i dostępność komunikacyjna a następnie stan techniczny, wykończenie i funkcjonalność budynków.

Wielkość (pow. użytkowa) naniesień budowlanych nie wpływa na cenę jednostkową.

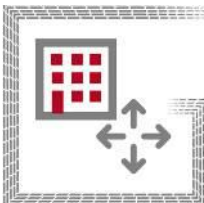
Również funkcja użytkowa budynków i rodzaj nabywanego prawa nie ma wpływu na wartość jednostkową.

W wyniku analizy cen jednostkowych całego zbioru transakcji określono jakie cechy nabywanych nieruchomości są atrakcyjne dla nabywców. Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe. Procedura ta doprowadziła do ustalenia atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości oraz ich procentowego wpływu na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech. Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:

Lp	Cechy rynkowe	ΔC (waga cechy)
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo.	40 %
2.	Stan techniczny budynku, standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	30 %
3.	Potencjał inwestycyjny nieruchomości i stan zagospodarowania działki.	30 %

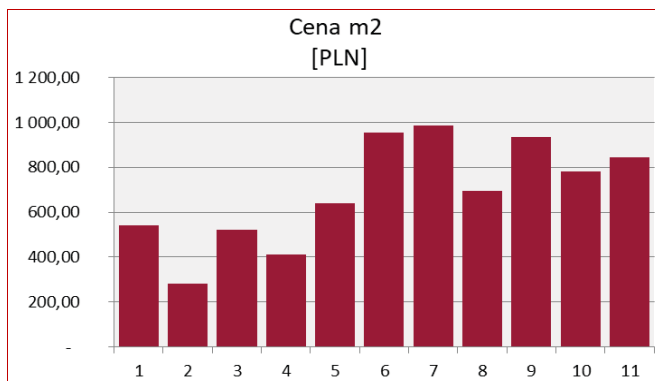
Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo.	Korzystna	Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Położenie w sąsiedztwie autostrady.
	Przeciętna	Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich
	Niekorzystna	Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, bezpośredni dojazd drugorzędnymi ulicami
 Stan techniczny budynku, standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	Korzystna	Budynek wzniesiony w ostatnich 10 latach lub po remoncie kapitalnym; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie bardzo dobrym. Pełne wyposażenie w instalacje; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych
	Przeciętna	Budynek wzniesiony w ostatnich 30 latach lub po remoncie; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie dobrym
	Niekorzystne	Budynek wzniesiony w latach 60/70-tych, lub remontowany w ostatnich latach, elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność niewielkich napraw lub wymiany elementów wykończeniowych

Potencjał inwestycyjny nieruchomości i stan zagospodarowania.	Korzystne	Ogrodzenie, urządzony parking dla pracowników i klientów, oświetlenie, zieleni pielęgnowana, możliwość rozbudowy i możliwości adaptacji do oczekiwanej funkcji budynku.
	Przeciętne	Cechy pośrednie.
	Niekorzystne	Działka zbyt mała lub bardzo duża znacznie zabudowana brak możliwości zaadaptowania obiektów do innej funkcji użytkowej lub ograniczenia ochronne i planistyczne. Zabudowana obiektami zabytkowymi.

W toku analizy rynku wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 11 transakcji:

Data transakcji	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Nr	Pow. użytk. budynku [m ²]	Pow. zabud. [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² [PLN]	Funkcja użytkowa budynku	Rok budowy	Numer Rep.
2022-03-17	wielkopolskie	czarnkowsko-trzcianecki	Trzcianka (miasto)	Trzcianka	ul. 27 Stycznia	42C	130,40	163,00	110 000,00 zł	843,56	Nieruchomość przemysłowa	1980-1989	3394/2022
2022-02-18	wielkopolskie	czarnkowsko-trzcianecki	Czarnków (gmina wiejska)	Brzeźno	ul. Krótka	1A	128,00	160,00	100 000,00 zł	781,25	Cegielnia	1980-1989	1127/2022
2021-11-10	wielkopolskie	obornicki	Rogoźno (obszar wiejski)	Gościejewo		93b	1303,00	1334,00	1 216 000,00 zł	933,23	Zakład stolarski	1990-1999	6959/2021
2021-11-03	wielkopolskie	obornicki	Rogoźno (miasto)	Rogoźno	ul. Rolna	25a	431,80	508,00	300 000,00 zł	694,77	Nieruchomość przemysłowa	1970-1979	12802/2021
2021-10-29	wielkopolskie	piłski	Piła (gmina miejska)	Piła	ul. Długosza	15	1157,60	1305,00	1 138 211,38 zł	983,25	Nieruchomość przemysłowa	1960-1969	7633/2021
2021-09-21	zachodniopomorskie	łobeski	Łobez (miasto)	Łobez	ul. Rolna	18c	183,60	204,00	175 000,00 zł	953,16	Magazyn klasy C	1950-1959	5199/2021
2021-07-14	pomorskie	starogardzki	Oświecna (gmina wiejska)	Szlachta	ul. Przemysłowa	82	727,00	808,00	465 000,00 zł	639,61	Fabryka mebli	1980-1989	10038/2021
2021-07-05	kujawsko-pomorskie	bydgoski	Białe Błota (gmina wiejska)	Kruszyn Krajeński	ul. Łochowska	3	651,20	532,00	268 138,21 zł	411,76	Magazyn klasy C	2010	1582/2021
2021-05-25	wielkopolskie	czarnkowsko-trzcianecki	Trzcianka (miasto)	Trzcianka	ul. gen. Sikorskiego	82	2500,00	3300,00	1 301 000,00 zł	520,40	Nieruchomość przemysłowa	2001	3094/2021
2021-04-23	wielkopolskie	chodzieski	Chodzież (gmina wiejska)	Kamionka		7	218,00	242,00	61 111,38 zł	280,33	Magazyn klasy C	Brak informacji	4739/2021
2021-04-13	wielkopolskie	chodzieski	Chodzież (gmina miejska)	Chodzież	ul. Ignacego Łukasiewicza	2	295,00	328,00	160 000,00 zł	542,37	Nieruchomość przemysłowa	1960-1969	4350/2021



Rysunek nr 22 – Wykres cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych z próbki reprezentacyjnej.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 11

Data min: 2021-04-13

Data max : 2022-03-17

Cena jednostkowa.

Cena min: 280,33

Cena śr: 689,43

Cena max: 983,25

Mediana: 694,77

Powierzchnia użytkowa.

Powierzchnia min: 128,00

Powierzchnia śr.: 702,33

Powierzchnia max: 2 500,00

Powierzchnia łączna: 7 725,60

Cena transakcyjna.

Cena min: 30 721,00

Cena śr: 220 908,77

Cena max: 738 000,00

Cena łączna: 2 650 905,18

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $Gd = C_{min} / C_{\text{śr}} = 0,41$

Górny - $Gg = C_{max} / C_{\text{śr}} = 1,43$

Opis cech nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C_{min}	Nieruchomość o C_{max}
Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo.	Niekorzystna	Przeciętna „-„	Korzystna
Stan techniczny budynku, standard robót wykończeniowych, wyposażenia.	Przeciętny	Niekorzystna	Przeciętny „+”
Potencjał inwestycyjny nieruchomości i stan zagospodarowania działki.	Przeciętny „-„	Niekorzystne	Korzystne

Na podstawie analizy określono główne cechy rynkowe i stopień ich wpływu na cenę.

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących ΣU_i
			Min	Max		
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo.	40 %	0,17	0,57	Niekorzystna	0,18
2.	Stan techniczny budynku, standard robót wykończeniowych, wyposażenia.	30 %	0,12	0,43	Przeciętny	0,29
3.	Potencjał inwestycyjny nieruchomości i stan zagospodarowania działki.	30 %	0,12	0,43	Przeciętny „-„	0,25
Razem :		100,00%	0,41	1,43		0,72

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynków gospodarczych wynosi :

$$W_{jb} = C_{b\dot{s}r_1} \times \Sigma U_i \times E$$

gdzie :

$C_{b\dot{s}r_1}$ - średnia cena jednostkowa – 689,43 zł/m²

ΣU_i - suma współczynników korygujących – 0,72

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występuje, przyjęto: 1,00).

$$W_{jb} = 689,43 \text{ zł/m}^2 \times 0,74 \times 1,00 = \mathbf{510,18 \text{ zł/m}^2}$$

3.4.3. Działki zabudowane nieużytkowanymi hangarami.

Po przeprowadzonej analizie kosztów odtworzenia dla poszczególnych konstrukcji budynków, jako wartość jednostkową dla hangarów przyjęto kwotę w wysokości 80% wartości jednostkowej ustalonej dla użytkowanych budynków gospodarczych:

$$W_{jH} = 510,18 \text{ zł/m}^2 \times 0,80 = \mathbf{408,14 \text{ zł/m}^2}$$

3.4.4. Działki zabudowane zdewastowanymi budynkami gospodarczymi.

Koszt rozbiórki 1 m² powierzchni użytkowej zdewastowanych budynków gospodarczych ustalono na podstawie wartości rynkowej użytkowanych budynków gospodarczych ustalonej w punkcie 3.4.2. na 510,18 zł/m²

Jednostkowy koszt rozbiórki tych budynków ustalono na poziomie 25,00% wartości rynkowej budynków.

Wynosi on:

$$W_{jlikwid} = 510,18 \text{ zł/m}^2 \times 0,25 = - 127,55 \text{ zł/m}^2$$

3.4.5. Działki zabudowane pozostałościami po hangarach.

Po przeprowadzonej analizie koszty usunięcia pozostałości po hangarach określono przy pomocy współczynnika korygującego wynoszącego:

0,90 – wartości działek niezabudowanych dla kompleksu małych działek położonych po południowej stronie ulicy Osiedle Rajdowe oraz dla części działki 303/19.

0,95 – wartości działek niezabudowanych dla dużych działek położonych po północnej stronie ulicy Osiedle Rajdowe.

3.5. Wyliczenie wartości poszczególnych nieruchomości.

Wartość nieruchomości zapisanych w poszczególnych księgach wieczystych wyliczono na podstawie wartości jednostkowych ustalonych w poprzednim punkcie oraz powierzchni gruntów wynikającej z wypisu z rejestru gruntów oraz powierzchni użytkowej budynków wynikającej z wypisu z ewidencji budynków (Załączniki do opracowania).

KW nr PO1Z/00046496/8.						
Numer działki	Wartość jednostkowa (zł/m ²)	Pow. gruntu (m ²)	Pow. użytkowa (m ²)	Wsp. korygujący	Koszt likwidacji (zł)	Wartość /w zaokrągleniu/
303/13	20,11	1 945		0,9		35 200,00 zł
303/117	20,11	2 349	108,8	1,0	-13877,44	33 400,00 zł
303/118	408,14	5 065	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/119		17 962				483 600,00 zł
część zabudowana	408,14	10 962	840,0	1,0		342 800,00 zł
część niezabudowana:	20,11	7 000		0,9		140 800,00 zł
303/120	408,14	8 775	420,0	0,9		171 400,00 zł
303/121	408,14	6 337	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/122	408,14	4 386	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/123	408,14	4 261	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/124	408,14	8 362	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/125	408,14	5 486	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/126	408,14	3 836	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/127	408,14	5 093	420,0	1,0		171 400,00 zł
303/128	408,14	4 188	420,0	1,0		171 400,00 zł
					Razem	2 266 200,00 zł

KW nr PO1Z/00046495/1.

Numer działki	Wartość jednostkowa (zł/m ²)	Pow. gruntu (m ²)	Pow. użytkowa (m ²)	Wsp. korygujący	Koszt likwidacji (zł)	Wartość /w zaokrągleniu/
303/100	20,11	19 059	1246,1	1,0	-	224 300,00 zł
303/101	20,11	4 115		1,0	158940,1	82 800,00 zł
303/103	20,11	20 477		1,0		411 800,00 zł
303/104	20,11	9 796	694,3	1,0	-	108 400,00 zł
					Razem	827 300,00 zł



Kancelaria Rzecznawcy Majtkowego „AG”
Aleksander Gzyl

KW nr PO1Z00046367/5						
Numer działki	Wartość jednostkowa (zł/m2)	Pow. gruntu (m2)	Pow. użytkowa (m2)	Wsp. korygujący	Koszt likwidacji (zł)	Wartość /w zaokrągleniu/
303/40	20,11	236 670		1,0		4 759 400,00 zł
303/42	20,11	74 614		1,0		1 500 500,00 zł
303/43	510,18	1 291	44,2	1,2		27 100,00 zł
303/44	20,11	293 355		0,95		5 604 400,00 zł
303/47	20,11	302 130		0,95		5 772 000,00 zł
303/49	20,11	96 497		0,95		1 843 500,00 zł
303/55	20,11	6 845		0,9		123 900,00 zł
303/56	20,11	6 246		0,9		113 000,00 zł
303/57	20,11	5 739		0,9		103 900,00 zł
303/58	20,11	5 697		0,9		103 100,00 zł
303/59	20,11	5 722		0,9		103 600,00 zł
303/60	20,11	5 833		0,9		105 600,00 zł
303/61	20,11	5 986		0,9		108 300,00 zł
303/62	20,11	11 057		0,9		200 100,00 zł
303/106	20,11	33 176	170,0	1,0	-21683,5	645 500,00 zł
303/107	510,18	19 721	438,3			446 000,00 zł
część zabudowana	510,18	14 221	438,3	1,5		335 400,00 zł
część niezabudowana:	20,11	5 500		1,0		110 600,00 zł
303/110	20,11	57		1,0		1 100,00 zł
					Razem	21 561 000,00 zł

4. Podsumowanie.

1. Aktualną wartość rynkową nieruchomości zlokalizowanej w Gminie Lipka w powiecie złotowskim w rejonie ul. Osiedla Rajdowe, stanowiącą niezabudowane działki gruntu oraz działki zabudowane budynkami i budowlami byłego Lotniska Debrzno stanowiącą własność przedsiębiorstwa FT ENERGY Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej ustalono na:



24 654 500,00 zł

W tym:

- Składnika budowlany: 782 800,00 zł
- Składnik gruntowy: 23 871 700,00 zł

Jest to wartość netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

Ustalona wartość jest wartością rozumianą w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami jako szacunkową kwotę, 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 rynku i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Otrzymany wynik wycenianej nieruchomości:

- uwzględnia dane uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości w okresie trzech lat od dnia wykonania operatu.
- uwzględnia atrybuty i tendencje mające wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości.

W ocenie rzeczoznawcy wartość 1 m² szacowanego składnika gruntowego nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnego rodzaju na rynku lokalnym. W związku z tym otrzymany wynik wartości nieruchomości można uznać za realny i zgodny z rynkiem, a otrzymany wynik wartości rynkowej nieruchomości za najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za daną nieruchomość na rynku.

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej.

Przyjmowane „zwyczajowo” współczynniki korygujące wartość rynkową do wartości dla wymuszonej sprzedaży, kształtują się na poziomie zbliżonym do obniżek cen wywoławczych przy licytacji komorniczej (o $\frac{1}{4}$ w pierwszej i $\frac{1}{3}$ w drugiej licytacji) oraz w przetargach, gdy sprzedającym jest gmina tj. od 65% do 80%. Dyskonto 80% dotyczy nieruchomości najbardziej atrakcyjnych w warunkach rynku wzrostowego. Ustalono z ostrożności, iż cena nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może ulec obniżeniu o 25%.

Na zasadzie analogii do przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego dotyczących drugich licytacji komorniczych oraz zgodnie z przytoczonymi w punkcie 1.8. artykułem i postanowieniami Sądów ustalono, iż przy transakcji wymuszonej sprzedaży nieruchomości, odbywającej się przy krótkim wyeksponowaniu oferty na rynku, cena transakcyjna wynosić będzie 75 % aktualnej wartości rynkowej.

2. Wartość rynkową dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości zlokalizowanej w Gminie



Lipka w powiecie złotowskim w rejonie ul. Osiedla Rajdowe, stanowiąca niezabudowane działki gruntu oraz działki zabudowane budynkami i budowlami byłego Lotniska Debrzno stanowiąca własność przedsiębiorstwa FT ENERGY Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej ustalono na:

18 490 875,00 zł

W tym:

- Składnika budowlany: 587 100,00 zł
- Składnik gruntowy: 17 903 775,00 zł

Jest to wartość netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

W tym:

KW nr PO1Z/00046496/8: 1 699 650,00 zł

KW nr PO1Z/00046495/1: 620 475,00 zł

KW nr PO1Z00046367/5: 16 170 750,00 zł

5. Klauzule i ograniczenia

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i obowiązującymi Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w celu określonym w opracowaniu i nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem.

Stan własnościowy poszczególnych naniesień budowlanych nie widniejących w księdze wieczystej przyjęto na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości.

Ustalona wartość nieruchomości może ulec zmianie na skutek zmian na obszarze nieruchomości oraz gwałtownych zmian na rynku nieruchomości i zmian koniunktury gospodarczej związanych np. z nawrotem pandemii koronawirusa COVID 19 oraz pogłębieniem się kryzysu energetycznego związanym z nasileniem działań wojennych na terenie Ukrainy.

Ustalona w opracowaniu kwota aktualna jest na dzień opracowania oraz przez okres następnego roku bez aktualizowania opracowania.

Autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za nieujawnione przez uczestników postępowania fakty, które mogą wpłynąć na zmianę wartości wycenianej nieruchomości, jak również za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.

Opracowanie:



Aleksander Gzyl
41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22
tel.: 32 247-58-67; 509-911-602. e-mail: agzyl@op.pl

Siemianowice Śląskie, dnia 20 lutego 2023 r.