

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz
tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : janusz.mojsiewicz@wp.pl
biuro: Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny - nieruchomość objęta KW nr GW1G/00043063/6 składającą się z działek gruntu nr 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 8458m², zabudowana budynkiem biurowym oraz budynkami przemysłowymi.

Lokalizacja - Gorzów Wlkp., ul. Kosynierów Gdyńskich 56

Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków:

Fabryka Maszyn Do Drewna "GOMAD" Spółka z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wlkp. w upadłości

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej i likwidacyjnej nieruchomości jako podstawy do jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym z uwzględnieniem potencjału jaki posiada nieruchomość.

**Wartość nieruchomości KW GW1G/00043063/6
według jej stanu i poziomu cen na dzień 11.08.2022r.:**

	Wartość rynkowa	Wartość likwidacyjna
prawo użytkowania wieczystego działek gruntu (bez zabudowań) (alternatywny sposób wykorzystania nieruchomości)	$W_{RUW} = 4.320.000 \text{ zł}$	$W_{LUW} = 3.672.000 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski 16 sierpnia 2022r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kosynierów Gdyńskich 56 objętej KW nr GW1G/00043063/6 składającej się z działek gruntu nr 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 8458m² zabudowana budynkiem biurowym oraz budynkami przemysłowymi o łącznej pow. 3.324m² – jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 8458m² położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kosynierów Gdyńskich 56 oraz prawo własności znajdujących się na nich budynków przemysłowych,
- b) określenie części składowych objętych wyceną - działki gruntu 58, 71, 72, 2596/1, obręb 05 Śródmieście o pow. 0,8458ha
- c) określenie części składowych nie objętych wyceną – zabudowania posadowione na działkach gruntu 58, 71, 72, 2596/1 – budynek biurowy oraz budynki przemysłowe o łącznej pow. 3.324m² oraz pozostałe środki trwałe znajdujące się na nieruchomości.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej KW nr GW1G/00043063/6 - jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym z uwzględnieniem potencjału jaki posiada nieruchomość. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI

Właścicielem budynków i użytkownikiem wieczystym działek gruntu objętej księgą wieczystą GW1G/00043063/6 jest Fabryka Maszyn Do Drewna "GOMAD" Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp. w upadłości.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Miasta Gorzów Wlkp. ustalono, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. - teren częściowo oznaczony jest symbolem U – usługi ogólnomiejskie (publiczne i komercyjne), a częściowo oznaczony symbolem MW – mieszkalnictwo wielorodzinne. Dla nieruchomości wydana została decyzja WUM-I.6730.55.10.2011.MD z dnia 24.11.2011r. o warunkach zabudowy - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu 58, 71, 72 i 2596/1 objętych KW GW1G/00043063/6
w/g stanu na 11.08.2022r.
W_{RUW} = 4.320.000 zł**

**Wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu 58, 71, 72 i 2596/1 objętych KW GW1G/00043063/6
w/g stanu na 11.08.2022r.
W_{LUW} = 3.672.000 zł**

Uzasadnienie :

Określone wyżej kwoty zdaniem autora operatu odpowiadają zarówno wartości rynkowej jak i wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 11.08.2022r. **określonej dla potrzeb sprzedaży.**

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ponadto przeanalizowano dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości (produkcja przemysłowa) uznając, że dalsza jej kontynuacja jest najprawdopodobniej nie możliwa (procesy spawalnicze, kuźnia, obróbka cieplna metali itp.). Stąd określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działek gruntu 58, 71, 72 i 2596/1 objętych KW GW1G/00043063/6. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych.

Określona w procesie wyceny rynkowa wartości 1m² prawa użytkowania wieczystego wynosi ~ 510 zł a wartość likwidacyjna ~ 434 zł - zawierają się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych dla poszczególnych grup nieruchomości podobnych i nie wydają się być wartościami zawyżonymi, w szczególności biorąc pod uwagę lokalizację szczegółową oraz potencjał inwestycyjny działki.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | |
|---|----------------|
| - data sporządzenia operatu | – 16.08.2022r. |
| - data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | – 11.08.2020r. |
| - data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | – 11.08.2020r. |
| - data oględzin nieruchomości | – 11.08.2020r. |

VII. WARUNKI I OGRANICZENIA

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione w Urzędach Miasta, Starostwach Powiatowych autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych

błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawowy obowiązek rejestracji cen i wartości,

- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz warunków zabudowy,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów KW nr GW1G/00043063/6 przeprowadzonego 11.08.2022r.,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy mogą na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Oświadczam, że:

- nie mam żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników i partnerów lub bliską rodzinę, udziałów w firmie Właściciela nieruchomości lub nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- nie pobieram obecnie lub w okresie poprzedzającym (w ciągu 24 miesięcy) nie pobierałem innego wynagrodzenia związanego z wycenianą nieruchomością niż za wykonane wyceny,
- nie pozostaję w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem właściciela nieruchomości oraz nie jest związany z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), za wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości,
- nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym z Właścicielem nieruchomości.
- posiadam odpowiednią wiedzę rynkową i doświadczenie na lokalnym rynku nieruchomości,
- spełniam wymagania określone przepisami prawa oraz wymagania wynikające ze zlecenia wyceny,
- posiadam aktualne i odpowiednie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zgodne z przepisami obowiązującymi w Polsce, obejmujące odpowiedzialność za ewentualne straty wynikające z wykonanej wyceny.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 16 sierpnia 2022r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Data wyceny	6
5. Określenie stanu nieruchomości	6
5.1. Stan prawny nieruchomości	6
5.2. Przeznaczenie terenu zgodnie z art. 154 ugn	7
5.3. Obciążenia nieruchomości	7
5.4. Stan użytkowy nieruchomości	8
6. Analiza rynku lokalnego	17
7. Określenie sposobu wyceny	20
7.1. Określenie rodzaju wartości	20
7.2. Metoda i technika wyceny	23
7.3. Procedura określenia wartości nieruchomości	23
7.4. Definicja wartości likwidacyjnej	24
8. Wycena szczegółowa	24
9. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej	27
10. zestawienie wyników szacowania	29
11. Uwagi końcowe i klauzule	30

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna
- informacja o działkach
- wydruk z KW GW1G/00043063/6
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kosynierów Gdyńskich 56 objętej KW nr GW1G/00043063/6 składającej się z działek gruntu nr 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 8458m² zabudowana budynkiem biurowym oraz budynkami przemysłowymi o łącznej pow. 3.324m² – jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 8458m² położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kosynierów Gdyńskich 56 oraz prawo własności znajdujących się na nich budynków przemysłowych,
- b) określenie części składowych objętych wyceną - działki gruntu 58, 71, 72, 2596/1, obręb 05 Śródmieście o pow. 0,8458ha
- c) określenie części składowych nie objętych wyceną – zabudowania posadowione na działkach gruntu 58, 71, 72, 2596/1 – budynek biurowy oraz budynki przemysłowe o łącznej pow. 3.324m² oraz pozostałe środki trwałe znajdujące się na nieruchomości.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej KW nr GW1G/00043063/6 - jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym z uwzględnieniem potencjału jaki posiada nieruchomość. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin – Syndyka masy upadłości GOMAD Spółki z o.o. w Gorzowie Wlkp. w upadłości.

3.2. Podstawa prawna

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>.
aktualnych na dzień wyceny.

3.3. Podstawy metodologiczne

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 3 , wyd: Educaterra 2021,
- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Dariusz Trojanowski *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2019,
- Ewa Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, wyd: PWN 2017r.

- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- *Przykłady wycen nieruchomości*, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatorów szacunkowych)*
- Hozer Józef, *Wycena nieruchomości*, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna nieruchomości,
- dane z ewidencji gruntów,
- Księgi wieczyste nr GW1G/00043063/6- badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gorzowa Wlkp.
- warunki zabudowy - decyzja WUM-I.6730.55.10.2011.MD z dnia 24.11.2011r..
- dane własne o transakcjach kupna-sprzedaży,
- dokumentacja techniczna budynków otrzymana do wglądu od Zleceniodawcy,
- internetowa strona Geoportal Gorzowa Wielkopolskiego.

4. Data wyceny

- data sporządzenia operatu – 16.08.2022r.
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 11.08.2020r.
- data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 11.08.2020r.
- data oględzin nieruchomości – 11.08.2020r.

5. Określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00043063/6 z dnia 11.08.2022r. stwierdzono, że użytkownikiem wieczystym działek gruntu nr 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 0,8458ha do dnia 05.12.2093r. oraz właścicielem budynków posadowionych na działkach - jest Fabryka Maszyn Do Drewna „GOMAD” Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp. w upadłości.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Gorzowa Wlkp. ustalono, iż przedmiotowa działki ewidencyjne 58, 71, 72 i 2596/1 o łącznej pow. 0,8458ha położone są w obrębie Śródmieście przy ul.Kosynierów Gdyńskich 56-60. Użytkownikiem wieczystym działek jest Fabryka Maszyn Do Drewna „GOMAD” Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.

Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Gorzowa Wlkp. oraz ustalen dokonanych w trakcie wizji lokalnej w dniu 11.08.2022r. ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę lokalną ul. Kosynierów Gdyńskich o nawierzchni asfaltowej.

5.2. Przeznaczenie terenu zgodnie z art. 154 ugn

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren będący przedmiotem szacowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp., zatwierdzone uchwałą nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 roku. – obszar na którym położona jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest jako strefa zabudowy śródmiejskiej, dla której zgodnie z tekstem Studium ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokalizację zabudowy usługowej oraz dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, lokalizację funkcji rzemiosła i drobnej wytwórczości dostosowanej skalą do zabudowy sąsiadującej oraz lokalizowanie zabudowy śródmiejskiej.



źródło: <https://geoportel.um.gorzow.pl/>

Dla nieruchomości wydana została decyzja WUM-I.6730.55.10.2011.MD z dnia 24.11.2011r. o warunkach zabudowy - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa.

5.3. Obciążenia nieruchomości

- obciążenia prawne - w dziale III KW GW1G/00043063/6
ogłoszenie upadłości dłużnika- Fabryka Maszyn Do Drewna "GOMAD" Spółka z Ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wielkopolskim - postanowienie o ogłoszeniu upadłości, V GU 99/21, 2022-03-07, Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim V Wydział Gospodarczy.
- obciążenia hipoteczne - w dziale IV GW1G/00043063/6 - istnieją wpisy:
 1. hipoteka przymusowa – 217.558,08zł z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
 2. hipoteka przymusowa – 63.644,18zł z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
 3. hipoteka przymusowa – 378.831,63zł z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych,

4. hipoteka przymusowa – 570.426,69 zł z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
5. hipoteka przymusowa – 886.670,47 zł z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
6. hipoteka przymusowa – 611,482,87 zł z tytułu wykonawczego na rzecz Ministra Skarbu Państwa,
7. hipoteka przymusowa – 2.215.852,77 zł z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
8. hipoteka przymusowa – 87.526,50 zł z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz Miasta Gorzowa Wlkp.
9. hipoteka przymusowa – 95.563,50 zł z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz Miasta Gorzowa Wlkp.

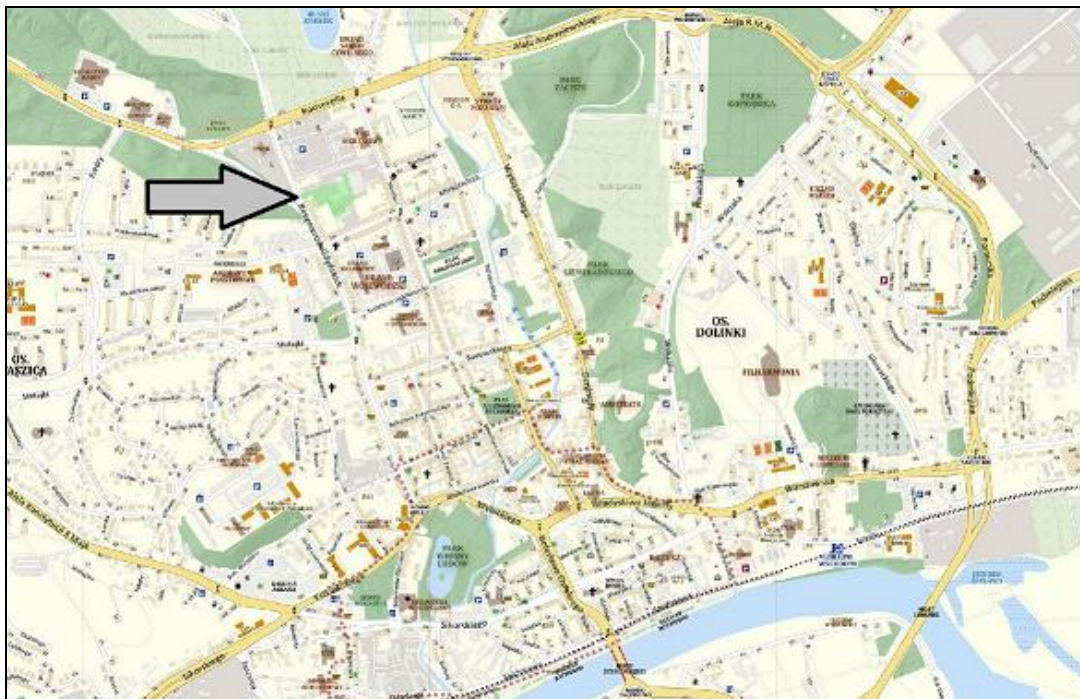
Wydruk z KW nr GW1G/00043063/6 z dnia 14.08.2022r. z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych załączono do niniejszego operatu.

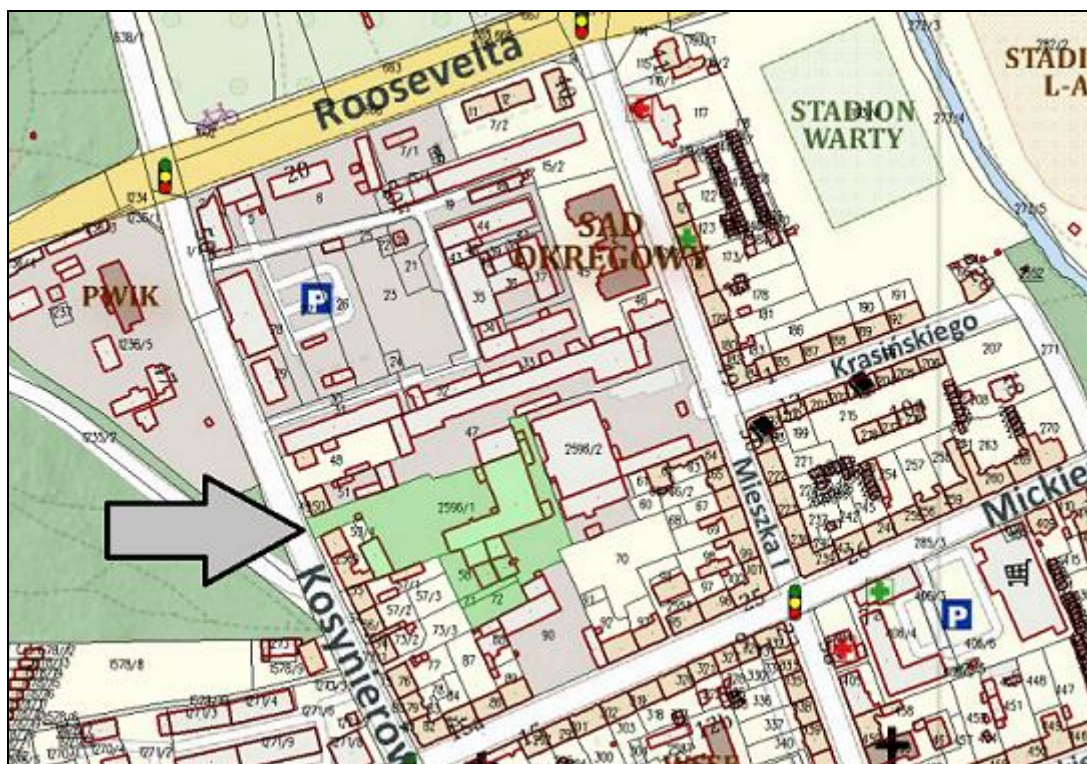
5.4 .Stan użytkowy nieruchomości

Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Gorzowie Wlkp. w dzielnicy Śródmieście, przy ul. Kosynierów Gdyńskich nr 56, która stanowi funkcjonalną zorganizowaną całość, bazę firmy GOMAD w Gorzowie Wlkp.

Nieruchomość położona jest w północnej części miasta przy ul. Kosynierów Gdyńskich ok. 50m od drogi wojewódzkiej nr 151 w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta. W otoczeniu nieruchomości zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna w zwartej zabudowie stanowiącej przedwojenny układ urbanistyczny ulic Kosynierów Gdyńskich, Mieszka I, Mickiewicza, Krasińskiego, Roosvelta i okolic, instytucja PWiK, bank, Sąd Okręgowy, w dalszym otoczeniu Urząd Wojewódzki, Urząd Skarbowy. W pobliżu tereny parkowe, rekreacyjne i ogrody działkowe.



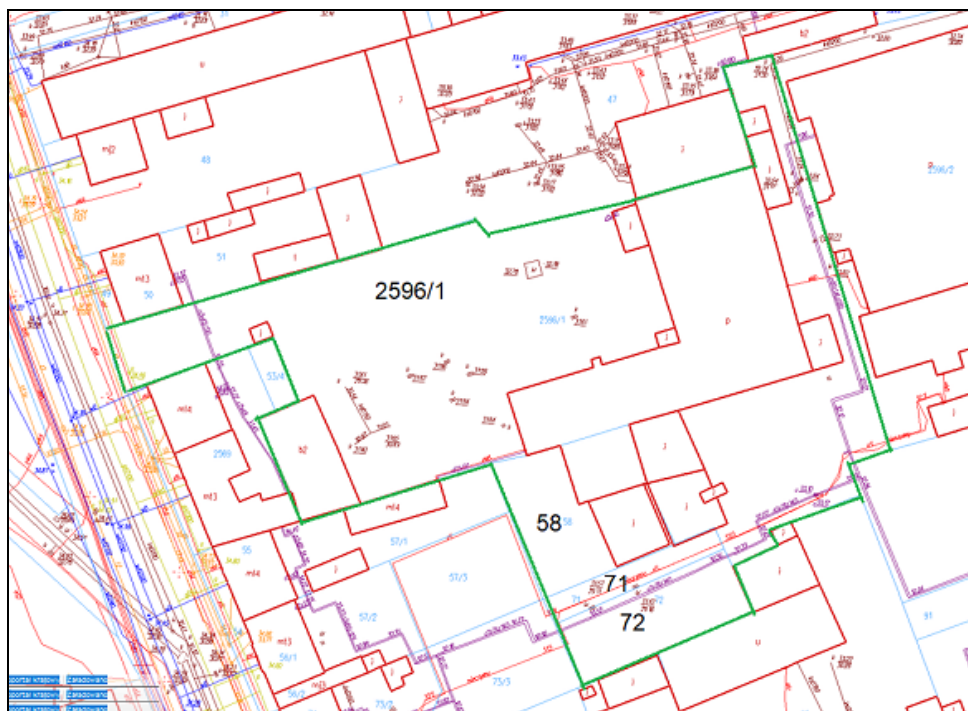


Nieruchomość położona jest atrakcyjnie w stosunku do tras komunikacyjnych, z dobrym dojazdem i dostępem, z możliwością bezkolizyjnego parkowania i włączania się do ruchu. Obiekty infrastruktury społeczno-usługowej znajdują się w bliskości. Nieruchomość położona jest atrakcyjnie dla zabudowy usługowej o ograniczonej uciążliwości nie kolidującej z sąsiednią zabudowa mieszkaniową oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Opis szczegółowy gruntu

W skład wycenianej nieruchomości wchodzi działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 58, 71, 72, 2596/1 o łącznej pow. 8458m² zabudowana budynkami magazynowo – produkcyjnymi. Kształt regularny, teren płaski, częściowo zagospodarowany, wyposażony w chodniki, plac utwardzony o nawierzchni betonowej, umożliwiających dostęp do budynków. W obrębie granic teren nieruchomości ogrodzony ogrodzeniem z siatki w ramach na słupkach stalowych z bramą wjazdową oraz w części ogrodzeniem z typowych płyt betonowych pełnych i ażurowych. Działki uzbrojone są w sieci:

- wodociągową
- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- elektroenergetyczną
- gazową.



Opis ogólny budynków komercyjnych na działce nr 2596/2

Informacje o pow. użytkowej oraz opis wykonano na podstawie dokumentacji otrzymanej Zleceniodawcy oraz wcześniejszych operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Teresę Drelę – po uzyskaniu Jej zgody na skorzystanie z opisów.

BUDYNEK ADMINISTRACYJNY (nr inwent. 16)

Budynek składa się z dwóch kondygnacji – przy zróżnicowanym poziomie terenu. Część niższa osłonięta jest naziemem z trzech stron. Wzdłuż frontu przebiega żelbetowy mur oporowy. Wejście na poszczególne poziomy usytuowane są bezpośrednio z dwóch poziomów przyległego terenu.

Technologia wykonania obiektu tradycyjna z poprzecznym układem konstrukcyjnym

Funkcja budynku

Niższa kondygnacja przeznaczona jest na magazyn wyrobów gotowych, wyższa pełni funkcję biurową, świetlicy z zapleczem sanitarno – magazynowym.

- długość (zmienna z obu stron) - 23,32 m i 21,48 m
- szerokość (jw.) - 12,70 m i 18,45 m
- wysokość I kondygnacji przyziemia - 3,28 m
- wysokość II kondygnacji przyziemia - 4,90 m
- pow. zabudowy 272,00 m²
- pow. użytkowa 513,40 m²
- kubatura 2.742,00 m³

Konstrukcja budynku :

- fundamenty, ceglano-kamienne na zaprawie cem-wap.
- ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej o grub. 50 cm – I kondygnacja , 45 cm – II kondygnacja, ściany szczytowe wzmocnione pilastrami ceglanymi
- ściany wewnętrzne , murowane z cegły o grub. 30, 25 i 12 cm, słupy I kond. o konstrukcji murowanej i ceglano stalowej
- nadproża, okienne, łukowe sklepienia ceglane, drzwiowe, sklepienia ceglane płaskie
- podciąg, stalowe zespolone poprzez obetonowanie dźwigarów

- stropy, nad niższą kondygnacją częściowo drewniany ze ślepym pułapem i podsufitką, płyty Klejna na dźwigarach stalowych oraz strop odcinkowy, nad wyższą kondygnacją stro drewniany – nagi, bez ocieplenia
- dach o konstrukcji drewnianej typu dwuwieszakowego, dwuspadowy kryty papą na deskowaniu, poddasze przełazowe (w środkowym pasmie) z desek na belkach stropowych
- posadki – cementowe
- tynki wewnętrzne cementowo - wapienne
- stolarka okienna nietypowa, krosnowa i skrzynkowa
- stolarka drzwiowa drewniana, płycinowa
- sanitariaty, oblicowanie ścian płytkami glazurowymi
- tynk zewnętrzny cem-wap. , malowany farbą emulsyjną
- obróbki blacharskie, z blachy stalowej ocynkowanej

Instalacje

1. wodno-kanalizacyjna
2. elektryczna oświetleniowa i siłowa
3. centralnego ogrzewania (z PEC-u , wcześniej kotłowni zakładowej)
4. odgromowa
5. telefoniczna
6. wentylacja grawitacyjna naturalna

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do roku budowy – wiek budynku ok. 80 lat. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Budynek nie spełnia wymogów aktualnej normy cieplnej, posiada dobry standard wykończenia. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako dobry.

PORTIERNIA (nr inwent. 23)

Dane ogólne :

- długość 3,83 m
- szerokość 3,18 m
- wysokość 3,12 m
- pow. zabudowy 12,18 m²
- pow. użytkowa 8,90 m²
- kubatura 38,00 m³

Konstrukcja budynku :

- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej grub. 1c na zapr. cem-wapiennej
- stropodach o konstrukcji drewnianej , wentylowany
- tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne malowane
- posadzka cementowa, wykładzina gumolit
- stolarka okienna sz 2, jedno zespolone drewniane, drugie PCV
- stolarka drzwiowa stolarka typowa drewniana malowana farbą olejną
- obróbki blacharskie , z blachy stalowej ocynkowanej, odprowadzenie wód z PCV

Instalacje

1. elektryczna
2. c.o.
3. odgromowa
4. telefoniczna
5. wentylacja grawitacyjna naturalna

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

WIATA PRZY MALARNI (nr inwent. 583)

Dane ogólne :

- długość 26,45 m
- szerokość 11,48 m
- wysokość (średnia) 3,57 m
- pow. użytkowa 291,50 m²
- kubatura 1.051,00 m³

Konstrukcja budynku :

- przegrody zewnętrzne, wiata jest z trzech stron obudowana. Jedna przegroda stanowi ściana malarni, drugą – ściana śrutowni i ściana z płyt falistych, trzecią ściana szczytowa murowana z cegły,
- układ nośny wewnętrzny - słupy stalowe rurowe i dźwigary kratowe są głównymi elementami konstrukcyjnymi wiaty. rozstaw słupów w kierunku rozpiętości kratownic wynosi 11,33 m, a w kierunku poprzecznym jest zróżnicowany: od 3,60 do 6,55 m
- konstrukcja dachu, składa się z płatwi stalowych, ułożonych na dźwigarach kratowych w rozstawie co ok. 1 m.
- pokrycie dachu stanowią płyty faliste azbestowo – cementowe.
- posadzka cementowa
- instalacje - elektryczna

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

WIATA PRZY HALI MONTAŻOWEJ (nr inwent. 584)

Dane ogólne :

- długość 11,60 m
- szerokość 10,22 m
- wysokość (średnia) 4,60 m
- pow. użytkowa 104,00 m²
- kubatura 475,00 m³

Konstrukcja budynku :

- przegrody zewnętrzne, wiata jest z trzech stron obudowana, jedną przegrodę stanowi ściana malarni, drugą – ściana hali montażu, a trzecia ściana wykonana z blachy stalowej
- wewnętrzny układ nośny wewnętrzny, słupy stalowe rurowe i dźwigary kratowe są głównymi elementami konstrukcyjnymi wiaty, układy nośne jw. są prostopadłe do ściany hali montażu, w dwóch z nich kratownice opierają się na parze słupów, w pozostałym trzecim jedną podporą jest słup, druga natomiast ściana hali, rozstaw słupów w kierunku rozpiętości kratownic wynosi 11,60 m, a w kierunku poprzecznym jest zróżnicowany: od 4,74 i 5,48 m
- konstrukcja dachu, składa się z płatwi stalowych, ułożonych na dźwigarach kratowych w rozstawie co ok. 1 m.
- pokrycie stanowią płyty faliste azbestowo – cementowe.
- posadzka cementowa
- instalacje - elektryczna

Pod wiatą , w narożniku utworzonym przez ściany hali montażu i malarni, znajduje się budynek sprzętu p.poż.

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

WIATA PRZY BUDYNKU POMOCNICZYM (nr inwent. 585)

Dane ogólne :

- długość 9,10 m
- szerokość 5,40 m
- wysokość(w punktach skrajnych) 3,50 i 3,95
- pow. użytkowa 49,10 m²
- kubatura 183,00 m³

Konstrukcja budynku :

- podstawowymi elementami nośnymi konstrukcji wiaty są słupy stalowe o przekroju rurowym Ø 115, rozstawione w dwóch rzędach, po trzy słupy w każdym, każda para słupów układu poprzecznego stanowi konstrukcję wsporczą dla stalowych dźwigarów kratowych, trójkątnych, jednospadowych, będących z kolei ustrojem nośnym przykrycia.
- pokrycie stanowią płyty faliste typu „Eternit” ułożone na płatwiach z kształtowników stalowych.
- posadzka cementowa
- instalacje - elektryczna

Wiata jest z trzech stron ograniczona istniejącą zabudową. Od czwartej strony obudowana jest siatką i blachą stalową. Brama stalowa pełna nietypowa..

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

WIATA PRZY ŚRUTOWNI (nr inwent. 727)

Dane ogólne :

- długość (średnia) 13,61 m
- szerokość 13,32 m
- wysokość (średnia) 4,14 m
- pow. użytkowa 181,30 m²
- kubatura 751,00 m³

Konstrukcja budynku :

- przegrody zewnętrzne - ściana murowana z cegły, będąca jednocześnie ścianą piwnic z magazynem farb, oraz wzniesiona na niej ścianka z płyt falistych azbestowo – cementowych, stanowią jedną przegrodę zewnętrzną wiaty, drugą przegrodą jest ściana zewnętrzną (również murowana) szlifierni.
- układ nośny wewnętrzny - słupy stalowe rurowe i dźwigary kratowe są głównymi elementami konstrukcyjnymi wiaty, rozstaw słupów w kierunku rozpiętości kratownic wynosi 5,91 m i 6,57 m . Kratownice oparte są na trzech słupach, za wyjątkiem pola skrajnego, przylegającego do szlifierni, gdzie podporami są tylko dwa słupy o rozstawie 12,48 m.
- konstrukcja dachu z płatwi stalowych, opartych na kratownicach, rozstaw płatwi ok. 1 m., pokrycie stanowią płyty faliste azbestowo-cementowe
- posadzka cementowa
- instalacje - elektryczna

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

WIATA MAGAZYNU WYROBÓW GOTOWYCH (nr inwent. 746)

Dane ogólne :

- długość 18,92 m
- szerokość 10,55 m
- wysokość (średnia) 3,50 m
- pow. użytkowa 195,00 m²
- kubatura 699,00 m³

Konstrukcja budynku :

- przegrody zewnętrzne :
wiata jest z trzech stron obudowana.
dwie przegrody stanowi żelbetowy mur oporowy, trzecią – ściana murowana z cegły.
od frontu wrota stalowe rozsuwane – z siatki w ramie z kształowników.
- układ nośny wewnętrzny : słupy stalowe rurowe Ø 110 z jednej strony i murowane z cegły z drugiej strony stanowią oparcie dla wiązarów dachowych trójkątnych, jednospadowych, z kształowników stalowych. rozstaw słupów jest zróżnicowany i wynosi 3,44 – 4,97 m.
- konstrukcja dachu: składa się z płatwi stalowych z dwuteowników , ułożonych na wiązarach kratowych w rozstawie co ok. 1 m, pokrycie stanowią płyty faliste „ eternit ”
- posadzka cementowa

Instalacje

1. elektryczna
2. co
3. wodociągowa

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

BUDYNEK POMOCNICZY BIUROWY (nr inwent. 4)

Dane ogólne :

- długość 20,10 m
- szerokość 5,41 m
- wysokość (zmienna) - 4,65- 5,45 m i 2,85 – 3,10 m
- pow. zabudowy 108,70 m²
- pow. użytkowa 86,30 m²
- kubatura cz. wyższej 413,00 m³
- cz. niższej 80,00 m³
- łącznie 493,00 m³

Konstrukcja budynku :

- ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej o grub. 1,5 c na zapr. cem-wap. licowane od zewnątrz cegłą licówką) oraz 1c
- nadproża , okienne z kształowników stalowych oraz łukowe sklepienia ceglane
- stropy , nad pom. biurowymi strop drewniany z podsufitką
- dach, konstrukcja drewniana, jednospadowa, pokrycie dachu papą na szczelnym deskowaniu, na poddasze brak wejścia
- tynki wewnętrzne i zewnętrzne cem-wapienne
- posadzka cementowa w pom. piaskarki, w biurowym gumolit
- okna i drzwi typowe
- ślusarka, piaskarnia, okna i drzwi nietypowe
- tynk zewnętrzny cem.-wapienny (cegła licówka)
- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej

Instalacje

1. wodno-kanalizacyjne
2. elektryczna
3. telefoniczne
4. c.o.
5. wentylacja grawitacyjna , wentylator ścienny

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

BUDYNEK MALARNI (nr inwent. 6)

Budynek malarni składa się z dwóch segmentów :

- segmentu I, przylegającego do hali montażu
- segmentu II , będącego dobudówką do segmentu I z komunikacją wewnętrzną w postaci stalowej bramy rozsuwanej.

Całość uzupełnia magazyn malarni, mieszczący się w piwnicy poza obrysem zasadniczego budynku – powyżej, na powierzchni terenu znajduje się wiata.

Odcinek podłużnej ściany tylnej segmentu z jednocześnie poprzeczną ścianą zewnętrzną tego magazynu. Do frontowej ściany budynku malarni dobudowane są od zewnątrz dwa małe pomieszczenia : rozdzielni elektrycznej i sprzętu p.poż.

Dane ogólne :

- długość 35,29 m
- szerokość 13,02 m
- wysokość segmentu I – 4,12 - 4,45 m i 5,34 – 5,65 m
- segmentu II 3,93 – 4,41 m
- piwnicy 2,63 m
- pow. zabudowy 729,10 m² (w tym piwnica 254,00 m²)
- pow. użytkowa 643,60 m² (jw. 210,40 m²)
- kubatura 2773,00 m³ (jw. 668,00 m²)

Konstrukcja budynku :

- ściany zewnętrzne grub. 1,5c, wewnętrzna między segmentowa o grub. 1c z cegły ceramicznej, w piwnicy grubość 2,5 c.
- słupy i podciągi :
 - w segmencie I podciąg blachownicowy, oparty na ścianie hali montażu i murowanych słupach o wym. 1,5c x 1,5c oraz 2c x 2c.
 - w segmencie II podciąg słodzony z dwóch dwuteowników , oparty na słupach stalowych z dwóch ceowników , zwieńczonych głowicą o rozstawie 5,28 i 4,96 m.
 - W piwnicy słupy i podciągi żelbetowe.
 - podciągi są belkami czteroprzęsłowymi, przebiegającymi w poprzek piwnicy.
 - płyta stropowa żelbetowa monolityczna.
- dach :
 - segment I – dach dwuczęściowy, jednospadowy z przesunięciem poziomym o 0,89 m., konstrukcja drewniana, z pokryciem papowym na szczelnym deskowaniu, z podsufitką od spodu.
 - naświetlenie na całej długości segm .I w miejscu uskoku. W części wyższej dwa świetliki dachowe trójkątne o konstrukcji drewniane.
 - segment II – dach jednospadowy, pokryty papą. Płyty dachowe korytkowe oparte na belkach z dwuteowników.
- nadproża; okienne – łukowe sklepienia ceglane oraz stalowe z kształowników, drzwiowe – sklepienia ceglane płaskie oraz stalowe jw.

- ścianka działowa w piwnicy , murowana z cegły
- posadzki , betonowe, zatarte na ostro
- tynki, cem. - wapienne, w piwnicy częściowo zniszczone
- schody zewnętrzne i wewnętrzne od strony malni do piwnicy wykonane z cegły pełnej ułożonej na : na rąb”
- stolarka okienna drzwiowa – nietypowa,
- ślusarka, okna segmentu I i II, brama wejściowa, drzwi łącznikowe, brama między segmentowa, kraty stalowe, drabina włazowa na dach.
- tynk zewnętrzny cem.-wapienny malowany
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej

Instalacje

1. wodno - kanalizacyjna
2. elektryczna
3. wentylacja naturalna
4. c.o.

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

HALA MONTAŻU + SPREŻARKOWNIA (nr inwent. 12)

Dane ogólne :

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| - długość | 43,70 m |
| - szerokość | 24,07 m |
| - wysokość | 5,80 m (8,90 m świetlik) |
| - pow. zabudowy | 1168,00 m ² |
| - pow. użytkowa | 1100,00 m ² |
| - pow. netto | 1100,00 m ² |
| - kubatura | 7559,00 m ³ |

Konstrukcja budynku :

- słupy stalowe i podciągi: głównymi elementami konstrukcyjnymi są słupy stalowe blachownicowe o przekroju dwuteowym i wym. 240 x 300 mm, przez halę w kierunku podłużnym przebiegają dwa rzędy słupów, tworząc siatkę ok. 8,30 x 9,66; na słupach w kierunku podłużnym oparte są podciągi blachownicowe, stanowiące podparcie dachu i świetlików; skrajnymi podporami dla podciągów są ściany szczytowe hali wzmocnione pilastrami,
- mury , stanowią przegrodę zewnętrzną po jej obrycie, z cegły ceramicznej pełnej kl.100 na zapr. cem-wap; mury wzmocnione ceglanyimi pilastrami o rozstawie słupów, stanowią skrajne podpory dla podciągów, belek i kratownic dachowych; w pomieszczeniu na zbiornik sprężonego powietrza, ściany i dach wykonane z płyt PW-8.
- dach i świetliki , dach o konstrukcji drewnianej wzmocniony ściągamami stalowymi Ø 18, świetliki w konstrukcji drewnianej, wzmocnione ściągamami stalowymi, ściany boczne świetlika drewniane przeszklone, ściany szczytowe murowana na grub. 1c.
- tynki, ściany murowane , strop w hali otynkowany, pomieszczenie sprężarek odizolowane od hali płytami gipsowymi dźwiękochłonnymi.
- posadzki betonowe
- wrota do hali , warsztatu drewniane, okna drewniane nietypowe
- ślusarka, okna w hali montażu, stalowe nie otwieralne, wejście na dach – drabina stalowa w murze.
- tynki, cem - wapienne malowane
- dach pokryty papa asfaltowa
- obróbki blacharskie z blachy ocynk.

Instalacje

1. wodno - kanalizacyjna

2. elektryczna
3. c.o.

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

BUDYNEK ŚRUTOWNI (nr inwent. 955)

Budynek nie podpiwniczony, parterowy, o kształcie trapezu – dobudowany do budynku malarni.

Dane ogólne :

- długość	13,37 m
- szerokość	12,30 m
- wysokość (zmienna)	5,68m - 6,28 m
- pow. zabudowy	160,40 m ²
- pow. użytkowa	150,90 m ²
- kubatura	987,00 m ³

Konstrukcja budynku :

- ściany murowane o grub. 2c, , nadproża z kształowników stalowych, wewnętrzny ustrój nośny składa się ze słupów , podciągów i belek złożonych z pary I 240, w pokrycie stanowią płyty dachowe, korytkowe, ułożone jednospadowo, .pokrycie papą.
- tynki wewnętrzne cem.-wapienne
- posadzka betonowa
- okna i wrota – stolarka typowa
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.

Stan techniczny budynku:

Budynek wykazuje zużycie eksploatacyjne adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. W elementach konstrukcyjnych obiektu nie stwierdza się zmian. Ogółem stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW przyjętych do wyceny

- nr inwent. 16	budynek administracyjny o pow. użytk.	513,40 m ²
- nr inwent 23	budynek portiernio pow. użytk	.8,90 m ²
- nr inwent 583	budynek wiata przy malarni o pow. użytk.	291,50 m ²
- nr inwent 584	budynek wiata przy hali montażowej o pow. użytk.	104,00 m ²
- nr inwent 585	wiata przy budynku pomocniczym o pow. użytk.	49,10 m ²
- nr inwent 727	wiata przy śrutowni o pow. użytk.	181,30 m ²
- nr inwent 746	wiata magazynowa wyrobów gotowych o pow. użytk.	195,00 m ²
- nr inwent 4	budynek pomocniczy - biurowy o pow. użytk.	86,30 m ²
- nr inwent 6	malarnia o pow. użytk.	643,60 m ²
- nr inwent 12	hala montażu + sprzężarkownia o pow. zab.	1100,00 m ²
- nr inwent 955	budynek śrutowni o pow. użytk.	150,90 m ²
razem powierzchnia użytkowa		3.324,00m ²

6. Analiza rynku lokalnego

Gorzów Wielkopolski jest miastem wojewódzkim, które liczy ponad 125 tys. mieszkańców i zajmuje obszar ok. 86 km². Liczba mieszkańców w ostatnich latach spada.

Miasto dokładnie w połowie drogi między Berlinem i Poznaniem. Położenie miasta należy uznać za atrakcyjne dla inwestorów.

Przykładowe odległości:

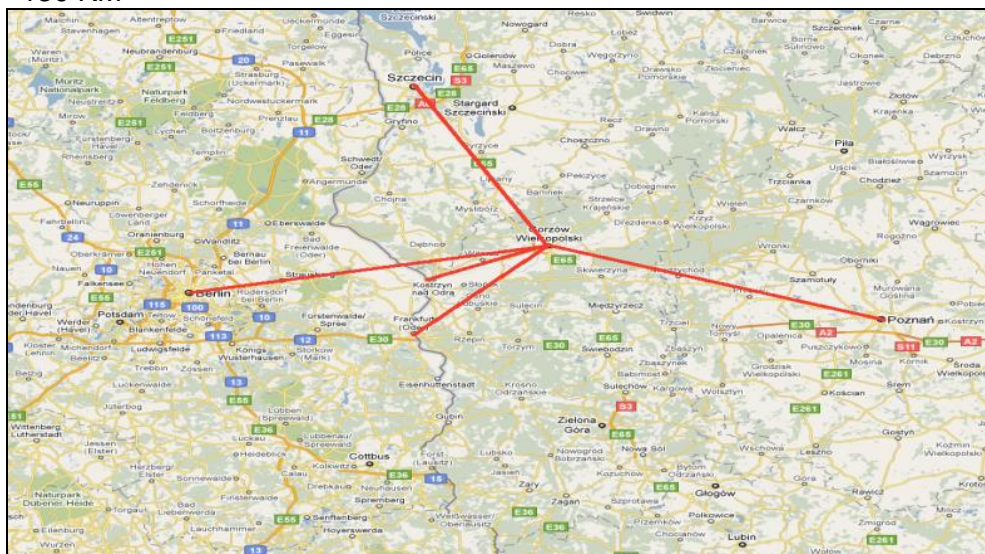
Berlin – 130 km

Frankfurt/O- 80 km

Poznań – 130 KM

Kostrzyn/przeście graniczne – 45 km

Szczecin – 105 km



Rozwój sieci autostrad i dróg ekspresowych odbywa się w dużej mierze na korzyść Gorzowa. Po otwarciu odcina drogi ekspresowej S3 w kierunku Szczecina – komunikacja w kierunku południowym jest bardzo dogodna. Po zakończeniu odcinka trasy S3 w okolicach Skwierzyny (2014 rok) Gorzów zyskał szybki dostęp do autostrady w kierunku Poznania, Łodzi i Warszawy.

Bezrobocie w Gorzowie Wlkp.

Stan na: styczeń 2019

Stopa bezrobocia w mieście: 2,6%

Liczba bezrobotnych: 1.615 osób

w tym:

kobiety 901 osób

mężczyźni 714 osób

Gorzów Wlkp. jest ośrodkiem przemysłowym z rozwiniętym przemysłem chemicznym, elektro-nicznym, energetycznym, farmaceutycznym, lekkim, maszynowym, metalowym, motoryzacyj-nym, spożywczym, włókienniczym. W Gorzowie znajduje się zakład produkujący wiązki insta-lacji elektrycznych dla przemysłu motoryzacyjnego dla samochodów grupy Volkswagen AG W mieście działa wiele stacji benzynowych, serwisów, warsztatów, hurtowni, sklepów, punktów usługowych, istnieją oddziały większości działających w Polsce banków i towarzystw ubezpie-czeniowych, dealerzy popularniejszych marek samochodowych. Istnieje wiele centrów han-dlowych oraz marketów wielkopowierzchniowych. W Gorzowie działa podstrefa Kostrzyńsko - Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nie-ruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Po analizie przeznaczenia terenu zawartego w dokumentach planistycznych i wydanych warunkach zabudowy nie wydaje się aby dotychczasowa funkcja terenu mogła zostać utrzymana. Lokalizacja wycenianej nieruchomości w otoczeniu starej przedwojennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów użyteczności publicznej – Sąd Rejonowy i Okręgowy, w dalszym otoczeniu Urząd Wojewódzki i Urząd Skarbowy ,WSSE – wyklucza w zasadzie jakąkolwiek działalność produkcyjną – w szczególności kontynuację dotychczasowej działalności produkcji wyrobów metalowych związanej z oczywistą dużą szkodliwością dla otoczenia.

W tej sytuacji zdaniem autora operatu najbardziej prawidłowa będzie określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem jej potencjału w przyszłości. Dlatego wartość nieruchomości określa się wyłącznie dla prawa użytkowania wieczystego gruntu – bez istniejącej zabudowy, która z uwagi na lokalizację, stan techniczny i dotychczasowy sposób korzystania najprawdopodobniej musi zostać rozebrana.

Autor operatu nie przesądza o przyszłej zabudowie działek 58, 71, 72 i 2596/1 pozostawiając to do decyzji przyszłego nabywcy oczywiście w porozumieniu z odpowiednimi organami administracji państwowej i samorządowej.

Stąd:

Rodzaj rynku rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele szeroko rozumianej zabudowy komercyjnej oraz mieszkaniowo – usługowej; przedmiotem analizy jest wyłącznie obrót prawem użytkowania wieczystego z wyłączeniem obrotu prawem własności, obrót pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi;

Obszar rynku - rynek nieruchomości niezabudowanych - miasto Gorzów Wlkp.

Okres badania rynku - analizą objęto okres od 2020r. – 2022r. do dnia wyceny,

Stan prawny nieruchomości - nieruchomości niezabudowane - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na szeroko rozumianej zabudowy komercyjnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

Relacja między popytem a podażą – po analizie ustalono, że rynek nieruchomości prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - jest rynkiem płytkim, notuje się na nim niewiele transakcji, oczywistą przyczyną takiego stanu rzeczy jest ograniczona podaż wolnych działek na terenach, które przed 1989r. były we władaniu przedsiębiorstw państwowych.

Cechy użytkowe – po analizie rynku stwierdzono, że dla nieruchomości niezabudowanych działek gruntu najwyższe ceny uzyskują nieruchomości o korzystnej lokalizacji i powierzchni umożliwiającej realizację planowanych inwestycji mieszkaniowych lub usługowych, teren nieruchomości uzbrojony jest we wszystkie media komunalne, bezproblemowy dojazd do nieruchomości drogami skomunikowanymi z siecią dróg miejskich, w otoczeniu nieruchomości nie występują nie korzystne czynniki takie jak droga o bardzo dużym natężeniu ruchu (hałas), zakłady przemysłowe itp.

Przedział cen - jak wynika z analizy rynku ceny niezabudowanych działek gruntowych (prawo użytkowania wieczystego) podobnych do wycenianej zawarte były w przedziale od 360zł/m² do 730zł/m². Analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała kilkanaście tego typu transakcji nieruchomości. Stopień rozwoju rynku lokalnego w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości jest niski. Do dalszej analizy wybrano 5 które zdaniem autora operatu są swoimi cechami zbliżone do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;

Analizowany rejon charakteryzuje się niewielką ilością transakcji kupna - sprzedaży prawa użytkowania – wieczystego nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej w obrocie wtórnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Aby prawidłowo określić współczynnik wzrostu cen należy dysponować bazą co najmniej kilkudziesięciu transakcji. W Gorzowie Wlkp. w badanym segmencie rynku takiej ilości transakcji nie zanotowano. Ponadto rynek prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej w obrocie wtórnym składa się z kilku segmentów np. działki o niedużej powierzchni przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę domami mieszkalnymi, działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową lub wyłącznie usługową itp. Stąd zdaniem autora operatu każda próba określenia współczynnika wzrostu cen metodami analizy statystycznej może być obciążona dużym błędem. W tej sytuacji przyjęto do dalszej analizy ceny transakcyjne z daty ich zawarcia. Konsekwencją przyjęcia tego założenia jest przyjęcie do dalszej analizy cen nominalnych i trendu czasowego 0%.

Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 8 niniejszego opracowania.

7. Określenie sposobu wyceny.

7.1. Określenie rodzaju wartości

Przed rzeczoznawcą zostało postawione przez Zamawiającego zadanie określenia wartości zarówno rynkowej jak i likwidacyjnej nieruchomości objętej KW nr GW1G/00043063/6 - jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży. Aby wykonać postawione zadanie wartość nieruchomości określa się dla alternatywnego sposobu użytkowania przy założeniu zmiany istniejącej funkcji nieruchomości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z ewentualną funkcją usługową na parterze

Położenie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny w obrębie śródmieścia Gorzowa Wlkp. w środku kwartału z przeważającą zwartą zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze (ul. Mieszka, Mickiewicza, Kos. Gdyńskich, Roosvelta) w sąsiedztwie Sądu Okręgowego - zdaniem autora operatu dalsze uniemożliwi w dłuższej perspektywie utrzymanie dotychczasowej funkcji produkcyjnej.

Naturalnym wydaje się być zmiana funkcji terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak dla sąsiednich nieruchomości. W tej sytuacji alternatywnym sposobem wykorzystania nieruchomości i jej potencjału będzie określenie wartości wyłącznie prawa użytkowania wieczystego działki bez uwzględnienia istniejącej zabudowy.

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogośkolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie **w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby

uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie **pojemny kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie **strony działają z rozezaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2. Metoda i technika wyceny

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości objętych KW GW1G/00043063/6 - w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość 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.

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, a także cechy tych nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

7.3. Procedura określenia wartości nieruchomości

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.4. Definicja wartości likwidacyjnej

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu. Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9 niniejszego operatu.

8. Wycena szczegółowa

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu (bez zabudowań) – dla alternatywnego sposobu wykorzystania nieruchomości.

W celu ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu dotyczące wyłącznie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

lp.	data transakcji	Lokalizacja,	nr działki	pow. działki [m ²]	cena netto [zł]	cena 1m ² [zł]
1	2022.04.20	Gorzów Wlkp. Słoneczna 41A (wz – MW/U) – uż.wiecz	663 obr.09	3730	1.887.960	506,16
2	2021.09.07	Gorzów Wlkp. ul. Grobla (u.w. – studium MW)	1813/3 obr. 10	138	100.000	724,64
3	2021.09.07	Gorzów Wlkp. ul. Zielona Kotlina (mpzp – 1U/MN)	408/103, 408/105, 408/106 obr. 02	2356	1 000 000	424,45
4	2021.03.05	Gorzów Wlkp. ul. Chemiczna (usługi – uż.w)	2115, 2206, 605/21, 605/31, 605/32, 636/2, 668/2, 668/3 ob. 03	10619	3 903 958	367,64
5	2020.04.29	Gorzów Wlkp. ul. Czereśniowa (mzp – U/MW) – uż. wiecz.	875/9 obr. 02	3358	1.476.000	439,55

Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości zakupione w UM Gorzów Wlkp. autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawy o obowiązek rejestracji cen i wartości.

Wszystkie nieruchomości przyjęte do analizy posiadają podobne przeznaczenie – na cele szeroko rozumianej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i zabudowy usługowej. Ustawodawca wprowadzając definicję nieruchomości podobnej miał świadomość, że z natury rzeczy nie ma dwóch identycznych nieruchomości, stąd rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przy określaniu wartości uwzględnić wszystkie cechy, którymi nieruchomości różnią się. Jednocześnie uznano, że wszystkie opisane wyżej nieruchomości pomimo niewielkich różnic spełniają ustawową definicję nieruchomości podobnej.

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe działek gruntowych niezabudowanych (przeznaczonych w pzp lub studium) pod szeroko rozumiane funkcje mieszkaniowe i usługowe oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych na obszarach terenów miasta Gorzowa Wlkp. oraz zastosowane kryteria różnicujące które przedstawia tabela:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	30%	<ul style="list-style-type: none"> • <i>bardzo dobra</i> – działki położone w obrębie Śródmieścia lub przy głównych trasach komunikacyjnych, w sąsiedztwie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, • <i>dobra</i> – teren pomiędzy lokalizacją b. dobrą i średnią • <i>średnia</i> – pośrednia strefa miasta ze złym skomunikowaniem z siecią dróg miejskich w pobliżu terenów produkcyjnych (produkcja uciążliwa), druga linia zabudowy
zagospodarowanie	10%	<ul style="list-style-type: none"> • <i>dobre</i> – teren zagospodarowany + potencjalna możliwość polepszenia zagospodarowania lub teren do zagospodarowania z infrastrukturą i mediami, • <i>średnie</i> – teren do zagospodarowania bez infrastruktury, niepełne media,
powierzchnia działki dla funkcji w pzp	30%	<ul style="list-style-type: none"> • korzystna – 5000m² – 10000m² • dobra – 1000m² – 5000m² • średnia – poniżej 1000m² oraz powyżej 10000m²
przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium	10%	<ul style="list-style-type: none"> • <i>dobre</i> – funkcja terenu określona jest w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy • <i>złe</i>: <ul style="list-style-type: none"> a) teren nie posiada funkcji określonej w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy b) konieczność zmiany istniejącej funkcji w pzp lub studium
uzbrojenie	10%	<ul style="list-style-type: none"> • <i>pełne</i> – możliwość podłączenia wszystkich mediów komunalnych (woda, kanalizacja, en. elektryczna, gaz z sieci miejskiej) znajdujących się w pobliżu działki • <i>częściowe</i>- brak części mediów lub wszystkie media w znacznym oddaleniu od działki – nie występują w przyległej drodze lub na sąsiedniej nieruchomości • <i>brak uzbrojenia</i> – brak możliwości podłączenia jakichkolwiek mediów (w znacznym oddaleniu)

dojazd-droga	10%	<ul style="list-style-type: none"> <i>bardzo dobry</i> – droga utwardzona skomunikowana z głównymi trasami komunikacyjnymi zjazd bezpośredni na nieruchomość z drogi głównej, <i>dobry</i> – droga utwardzona, konieczność dojazdu do drogi głównej drogami wewnętrznymi, <i>średni</i> – dojazd drogą gruntową max. 500m od drogi głównej, lub dojazd wąską drogą osiedlową lub droga dojazdowa w złym stanie technicznym
--------------	-----	---

Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości zanotowano:

cenę minimalną $C_{min} = 367,64 \text{ zł/m}^2$; cenę maksymalną $C_{max} = 724,64 \text{ zł/m}^2$

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni działki.

$$\Delta C = 724,64 \text{ zł/m}^2 - 367,64 \text{ zł/m}^2 = 357 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto

$$\Delta C = 360 \text{ zł/m}^2$$

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następujące cechy rynkowe i wagi tych cech, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy	Zakres kwotowy
1	lokalizacja szczegółowa	30%	108 zł/m ²
2	zagospodarowanie	10%	36 zł/m ²
3	powierzchnia działki	30%	108 zł/m ²
4	przeznaczenie w pzp lub studium	10%	36 zł/m ²
5	uzbrojenie	10%	36 zł/m ²
6	dojazd-droga	10%	36 zł/m ²
Ogółem:		100,00%	360 zł/m²

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego działek nr 588, 71, 72, 2596/1,

Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości:

- I. – nieruchomość opisana pod pozycją 1,
- II. – nieruchomość opisana pod pozycją 3,
- III. – nieruchomość opisana pod pozycją 5.

Tabela porównawcza.

Lp.	Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania		
			I-Ocena	II – Ocena	III – Ocena
1.	Lokalizacja	Kos. Gdyńskich dz. 588, 71, 72, 2596/1, (śródmieście) bardzo dobra	Słoneczna 41A dz. 663 (osiedle mieszkaniowe w zachodniej części miasta) dobra	Zielona Kotlina dz. 408/103, 408/105, 408/106 peryferyjna strefa miasta dobra	Czereśniowa dz. 875/9 (centrum dużego osiedla przylegającego do śródmieścia) bardzo dobra
2.	Pow. działki	8458m ² korzystna	3730m ² dobra	2356m ² dobra	3358m ² dobra

3.	Data transakcji lub wyceny	sierpień 2022r.	kwiecień 2022	wrzesień 2021	kwiecień 2020
4.	Cena 1m ² pow. działki	-	506,15zł/m ²	424,45 zł/m ²	439,55 zł/m ²
6.	Zagospodarowanie	średnie (konieczność rozbiórki istniejącej zabudowy)	dobrze	dobrze	dobrze
7.	przeznaczenie w pzp lub studium	dobrze	dobrze	dobrze	dobrze
8.	Uzbrojenie rejonu lokalizacji	pełne	pełne	pełne	pełne
9.	Dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Tabela porównawcza

Lp.	Cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy zł/m ²	Przyjęta poprawka zł/m ²		
				X - 1	X - 2	X - 3
1.	lokalizacja szczegółowa	30%	0,00 – 108,00	54,00	54,00	0
2.	zagospodarowanie	10%	0,00 – 36,00	-36,00	-36,00	-36,00
3.	powierzchnia działki	30%	0,00 – 108,00	54,00	54,00	54,00
4.	przeznaczenie w pzp lub studium	10%	0,00 – 36,00	0	0	0
5.	uzbrojenie	10%	0,00 – 36,00	0	0	0
6.	dojazd-droga	10%	0,00 – 36,00	0	0	0
Razem		100%	0,00 – 360,00	72,00	72,00	18,00

Obliczenie wartości cząstkowych:

CENA zł/1m ² .	506,15	424,45	439,55
CENA zł/1m ² SKORYGOWANEJ	578,15	496,45	457,55
WARTOŚĆ ŚREDNIEJ zł1m ² pow. działki	510,72 zł		

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu objętych KW GW1G/00043063/6
w/g stanu na 11.08.2022r.**

$$W_{RUW} = 8458m^2 \times 510,72 \text{ zł} \times 1,0 = 4\ 319\ 669,76 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{RUW} = 4.320.000 \text{ zł}}$$

9.Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy kupującym i sprzedawcą oraz sytuacji przymusowej sprzedawcy.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości

szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla nieruchomości: do $\frac{1}{2}$.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej $\frac{3}{4}$ kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50 % kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (historyczne badania firmy Real Experts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi: dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Kierując się zasadą ostrożności po analizie przyjęto dla sprzedaży wymuszonej prawa użytkowania wieczystego działek gruntu współczynnik 0,85. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.

Uzasadnienie:

- określając wartość gruntu jako działek niezabudowanych uznano, że w przypadku zainteresowania inwestorów i możliwością zmiany dotychczasowej funkcji różnica 15% będzie dla nich wystarczającą zachętą do nabycia nieruchomości.

Stąd :

**Wartość rynkowa nieruchomości przy sprzedaży
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,85$$

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

0,85- współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

**Wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu objętych KW GW1G/00043063/6
w/g stanu na 11.08.2022r.**

$$W_{LUW} = 4.320.000 \text{ zł} \times 0,85 = 3\ 672\ 000 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{LUW} = 3.672.000 \text{ zł}}}$$

10.Zestawienie wyników szacowania

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu 58, 71, 72 i 2596/1 objętych KW GW1G/00043063/6
w/g stanu na 11.08.2022r.**

$$\underline{\underline{W_{RUW} = 4.320.000 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego
działek gruntu 58, 71, 72 i 2596/1 objętych KW GW1G/00043063/6
w/g stanu na 11.08.2022r.**

$$\underline{\underline{W_{LUW} = 3.672.000 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie :

Określone wyżej kwoty zdaniem autora operatu odpowiadają zarówno wartości rynkowej jak i wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 11.08.2022r. **określonej dla potrzeb sprzedaży.**

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ponadto przeanalizowano dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości (produkcja przemysłowa) uznając, że dalsza jej kontynuacja jest najprawdopodobniej nie możliwa (procesy spawalnicze, kuźnia, obróbka cieplna metali itp.). Stąd określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działek gruntu 58, 71, 72 i 2596/1 objętych KW GW1G/00043063/6. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych.

Określona w procesie wyceny rynkowa wartości 1m² prawa użytkowania wieczystego wynosi ~ 510 zł a wartość likwidacyjna ~ 434 zł - zawierają się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych dla poszczególnych grup nieruchomości podobnych i nie wydają się być wartościami zawyżonymi, w szczególności biorąc pod uwagę lokalizację szczegółową oraz potencjał inwestycyjny nieruchomości.

11. Uwagi końcowe i klauzule.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione w Urzędach Miasta, Starostwach Powiatowych autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawy obowiązek rejestracji cen i wartości,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz warunków zabudowy,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów KW nr GW1G/00043063/6 przeprowadzonego 11.08.2022r.,

- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy mogą na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

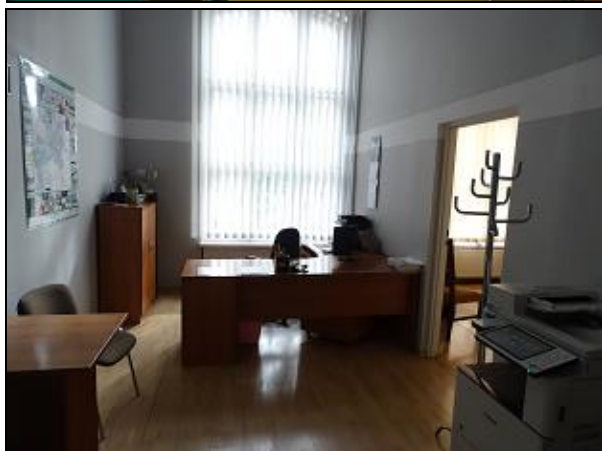
Oświadczam, że:

- nie mam żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników i partnerów lub bliską rodzinę, udziałów w firmie Właściciela nieruchomości lub nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- nie pobieram obecnie lub w okresie poprzedzającym (w ciągu 24 miesięcy) nie pobierałem innego wynagrodzenia związanego z wycenianą nieruchomością niż za wykonane wyceny,
- nie pozostaję w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem właściciela nieruchomości oraz nie jest związany z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), za wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości,
- nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym z Właścicielem nieruchomości.
- posiadam odpowiednią wiedzę rynkową i doświadczenie na lokalnym rynku nieruchomości,
- spełniam wymagania określone przepisami prawa oraz wymagania wynikające ze zlecenia wyceny,
- posiadam aktualne i odpowiednie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zgodne z przepisami obowiązującymi w Polsce, obejmujące odpowiedzialność za ewentualne straty wynikające z wykonanej wyceny.

Sporządził :

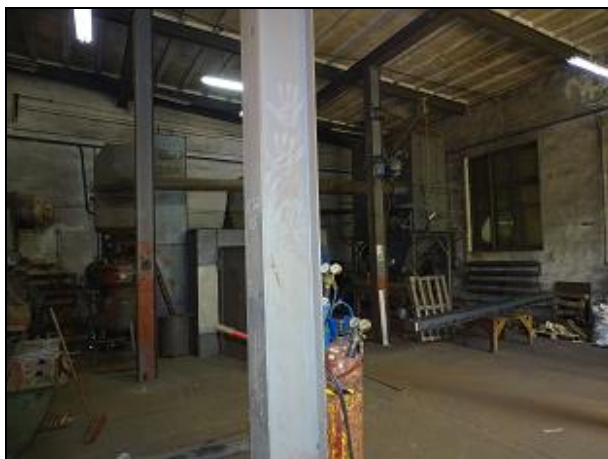
Gorzów Wlkp. 16 sierpnia 2022r.

Dokumentacja fotograficzna











Województwo : LUBUSKIE
 Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
 Jednostka ewidencyjna : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
 Nazwa obrębu : ŚRÓDMIEŚCIE
 Numer obrębu : 5

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-08-2022

Jednostka rejestrowa : G.245

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
58 Id działki : 086101_1.0005.58	UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek Ba	Pow. 0,0763	0,0763

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-08-2022

Jednostka rejestrowa : G.245

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
71 Id działki : 086101_1.0005.71	UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 56 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek Bp	Pow. 0,0186	0,0186

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-08-2022

Jednostka rejestrowa : G.245

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
72 Id działki : 086101_1.0005.72	UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 60 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek Ba	Pow. 0,0510	0,0510

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-08-2022

Jednostka rejestrowa : G.245

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
2596/1 Id działki : 086101_1.0005.2596/1	UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 56 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek Ba	Pow. 0,6999	0,6999