



OPERAT SZACUNKOWY

PRZEDMIOT WYCENY	1	Nieruchomość zabudowana budynkiem produkcyjno-magazynowo-biurowym o powierzchni użytkowej 4859 m ² , położona w granicach działek gruntu nr: 141/23, 141/25 i 142 łącznego obszaru 0,4413 ha przy ul. Stromej nr 8, w obrębie 0004 miasta Złotoryja, powiecie złotoryjskim, województwie dolnośląskim, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LE1Z/00008021/6
	2	Nieruchomość bez zabudowań, położona w granicach działki gruntu nr 61/128 obszaru 0,0927 ha przy ul. Cmentarnej, w obrębie 0004 miasta Złotoryja, powiecie złotoryjskim, województwie dolnośląskim, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LE1Z/00036300/1
WŁAŚCICIEL	REN-BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w upadłości z siedzibą w Warszawie, REGON 015534336	
WARTOŚĆ RYNKOWA	5 144 500 zł (pięć milionów sto czterdzieści cztery tysiące pięćset złotych)	
DATA OPRACOWANIA	02.12.2024 r.	
AUTOR OPERATU	mgr inż. Ewa Głowska Rzecznik majątkowy Upr. Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 1801 z dnia 23 marca 1996 r.	



SPIS TREŚCI

DZIAŁ A. DANE FORMALNO-PRAWNE.	5
DZIAŁ B. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
DZIAŁ C. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	53
DZIAŁ D. METODOLOGIA WYCENY.	66
DZIAŁ E. ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI	67

KLAUZULE I OGRANICZENIA W STOSOWANIU NINIEJSZEJ OPINII

1. Niniejsza opinia o wartości rynkowej nieruchomości została sporządzona w formie operatu szacunkowego
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania opinii w innym celu, aniżeli została ona sporządzona.
3. Operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza:
 - Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832).
 - oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej wynikającymi ze Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Określona w niniejszej opinii wartość nieruchomości **nie uwzględnia podatku od towarów i usług** oraz podatków i innych opłat związanych z nabyciem nieruchomości, bowiem zgodnie z § 79. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832): „**Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny**”.
5. Operat szacunkowy został sporządzony do wiadomości i użytku Zleceniodawcy. Żadna część niniejszego operatu **nie może być udostępniana w jakiejkolwiek formie osobom trzecim** oraz publikowana, powielana lub kopiowana w jakimkolwiek opublikowanym dokumencie, okólniku, prospekcie, oświadczeniu lub nośniku elektronicznym włącznie z publikacją w sieci Internet. Autorce niniejszej opinii przysługują wszystkie prawa autorskie w rozumieniu Ustawy z 4 lutego 1999 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
6. Operat szacunkowy nie zawiera odrębnej wyceny sieci uzbrojenia terenu i urządzeń znajdujących się na poszczególnych działkach, natomiast ich występowanie (bądź ich brak) uwzględniono w wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.
7. Wycena opiera się na przeprowadzonej lustracji nieruchomości oraz informacjach, dokumentacji uzyskanych od Zleceniodawcy.
8. Niniejsza opinia nie uwzględnia ewentualnych dodatkowych kosztów związanych z przystosowaniem nieruchomości dla potrzeb potencjalnego nabywcy.
9. Autorka opinii nie ponosi odpowiedzialności za ukryte błędy dokumentacji prawnej i źródłowej oraz za ukryte wady przedmiotu wyceny niemożliwe do ujawnienia bez szczególnych badań.
10. Oświadczam, że:
 - ✓ nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem nieruchomości lub osobą uprawnioną,
 - ✓ otrzymuję wynagrodzenie niezależne w żaden sposób od określonej wartości rynkowej nieruchomości
 - ✓ nie pobieram obecnie lub w okresie poprzedzającym (w ciągu ostatnich 24 m-cy) wynagrodzenia związanego z wyceną nieruchomości innego niż za wykonanie wyceny,
 - ✓ posiadam odpowiednią wiedzę rynkową i 29-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości, przy wycenie różnego rodzaju nieruchomości oraz w obrocie nieruchomościami,
 - ✓ jestem członkiem Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego w Warszawie oraz Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Legnicy,

- ✓ spełniam wymagania określone przepisami prawa oraz wymagania wynikające z danego zlecenia wyceny,
- ✓ wykonałam operat ze szczególną starannością zgodnie z przepisami prawa,
- ✓ 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.

11. Niniejszy operat szacunkowy zawiera w szczególności:

- a) stronę tytułową,
 - b) identyfikację przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny,
 - c) określenie celu wyceny,
 - d) określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości,
 - e) określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
 - f) opis stanu przedmiotu wyceny,
 - g) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - h) analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisu-
jącej rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęty analizą,
 - i) przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wska-
zanie rodzaju określonej wartości,
 - j) określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń
i niezbędnych obliczeń,
 - k) dokumentację fotograficzną nieruchomości,
 - l) wynik końcowy wraz z uzasadnieniem,
 - m) klauzule,
 - n) podpis autora operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej,
 - o) ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione,
 - p) kopię dokumentu ubezpieczenia OC (certyfikat), aktualnego na dzień sporządzenia
operatu szacunkowego, stanowiącą załącznik do operatu szacunkowego.
12. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami (UGN)
13. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w p. 12, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3 (UGN), chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
14. Operat szacunkowy sporządzono w dwóch egzemplarzach.

AUTOR:
mgr inż. Ewa Głowska



Legnica, dnia 02.12.2024 r.

A. DANE FORMALNO-PRAWNE.

1. ZAMAWIAJĄCY

Dariusz Paweł Rapacz
Syndyk Masy Upadłości
Ren-But Sp. z o.o. w upadłości
z siedzibą przy Al. Prymasa Tysiąclecia 58 w Warszawie
KRS 0000172303
NIP 5272409332

2. AUTOR OPERATU

mgr inż. Ewa Głowska
CAMELOT s.c. NIP 6912552778
ul. Najświętszej Marii Panny 4/3, 59-220 Legnica

Uprawnienia zawodowe:

- ✓ **Rzecznawca majątkowy** - Uprawnienia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 1801 z dnia 23.03.1996 r. w zakresie szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
- ✓ **Biegła sądowa przy Sądzie Okręgowym w Legnicy** z zakresu szacowania nieruchomości, podziałów budynków, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym.
- ✓ **Biegła sądowa przy Sądzie Okręgowym w Legnicy** z zakresu szacowania ruchomości o specjalności: wycena środków i megalukadów technicznych, maszyn i urządzeń oraz ruchomości związanych z wyposażeniem nieruchomości.
- ✓ **Audytór energetyczny** - Uprawnienia Ministra Infrastruktury nr W7/52/2009 do sporządzania świadectw energetycznych, certyfikatów energetycznych, audytów określających zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
- ✓ **Pośrednik w obrocie nieruchomościami** - Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 1596 od 20.06.2001 r.

Informacja o ubezpieczeniu OC:

Rzecznawca majątkowy, Biegła sądowa – mgr inż. Ewa Głowska potwierdza aktualność posiadanego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu w PZU S.A., Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. POLISA nr SRM0015610 ubezpieczenie od 25.01.2024 r. do 24.01.2025 r.

3. PODSTAWA PRAWNA WYCENY.

- 3.1. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
- 3.2. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
- 3.3. Ustawa z dnia 06.07 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)

- 3.4. Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).
- 3.5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832).
- 3.6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794, ze zm.)

4. IDENTYFIKACJA PRZEDMIOTU WYCENY.

Przedmiotem wyceny są następujące nieruchomości:

- 1) Nieruchomość obejmująca prawo użytkowania wieczystego do dnia 05.12.2088 r. działek gruntu nr: 141/23, 141/25 i 142 łącznego obszaru 0,4413 ha oraz własność stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynek produkcyjno-magazynowo-biurowy o pow. uż. 4859 m², położona przy ul. Stromej nr 8, w obrębie 0004 miasta Złotoryja, powiecie złotoryjskim, województwie dolnośląskim, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LE1Z/00008021/6. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym działek gruntu i właścicielem budynku jest spółką pod firmą: REN BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w upadłości z siedzibą w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia 58, REGON 01553433600000.

Postawa nabycia:

Umowa sprzedaży Rep A nr 178807/07 z dnia 28.12.2008 r. sporządzona przez notariusza Rączkowską, Kancelaria Notarialna w Legnicy

- 2) Nieruchomość bez zabudowań, położona w granicach działki gruntu nr 61/128 obszaru 0,0927 ha przy ul. Cmentarnej, w obrębie 0004 miasta Złotoryja, powiecie złotoryjskim, województwie dolnośląskim, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LE1Z/00036300/1. Właścicielem nieruchomości jest spółką pod firmą: REN BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w upadłości z siedzibą w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia 58, REGON 01553433600000.

Postawa nabycia:

Umowa sprzedaży Rep A nr 17880/07 z dnia 28.12.2008 r. sporządzona przez notariusza Annę Rączkowską, Kancelaria Notarialna w Legnicy

5. AKTUALNOŚĆ SZACOWANIA.

Wycenę nieruchomości przeprowadzono według stanu praw i rzeczy na dzień 02.12.2024 r. Oględziny nieruchomości przeprowadzono dnia 23.10.2024 roku. W operacie zamieszczono aktualną dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości.

6. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości Pana Dariusza Rapacza.

B. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**1. STAN PRAWNY.****1.1. KSIĘGA WIECZYSTA**

Dla nieruchomości położonej w granicach działek gruntu nr 141/23, 141/25 oraz 142 Sąd Rejonowy w Złotorii V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1Z/00008021/6. W Dziale III księgi brak wpisów ograniczonych praw rzeczowych, które mogłyby podlegać wycenie w niniejszym operacie szacunkowym. Hipoteki nie są brane pod uwagę w procesie wyceny nieruchomości, gdyż wpływają one na cenę a nie na wartość, zatem nie zostały wskazane poniżej.

Treść KW nr LE1Z/00008021/6/6, stan na 02.12.2024 r.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		5		---
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		141/23		1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)		4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, ZŁOTORYJA	
Ulica		STROMA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00004570 /		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		141/25		1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)		4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, ZŁOTORYJA	
Ulica		STROMA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00004570 /		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		142		1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)		4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, ZŁOTORYJA	
Ulica		STROMA		
Obszar całej nieruchomości		0,4413 HA		
				Nr podstawy wpisu

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, ZŁOTORYJA	1, 2, 3, 4
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	STROMA 2			
Przeznaczenie budynku	HALA PRODUKCYJNA O POW. 5027,40			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Urządzenia				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, ZŁOTORYJA	1, 2, 3, 4
Opis	KOMIN			
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		5	---	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH ; 147-149 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003875/02/, 2002-11-07 00:00:00, 2003-01-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPIS I WYRYS ; 147-149 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003875/02/, 2002-11-07 00:00:00, 2003-01-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYPIS I WYRYS ; 192, 194, 197 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000056/08/, 2008-01-07 13:00:00, 2008-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW , 2005-12-21; 192, 194, 197 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000056/08/, 2008-01-07 13:00:00, 2008-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego		
Okres użytkowania	2088-12-05	Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM - ZABUDOWANE	5, 6
Komentarz do migracji		
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		Nr podstawy wpisu
UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NA OKRES 99 LAT		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	DECYZJA , GP-P-3-72240/130/9-189/93, 1993-03-19, WOJEWODA LEGNICKI; 38-39, /00004570/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000056/08/, 2008-01-07 13:00:00, 2008-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	DECYZJA , GP-P3-72240/130-12/93, 1993-06-02 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji) DZ. KW./00000056/08/, 2008-01-07 13:00:00, 2008-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	7
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA			
Użytkownicy wieczystości				
				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			---
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	8, 22
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	REN BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 01553433600000			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
8	UMOWA SPRZEDAŻY, 17880/07, 2007-12-28, RĄCZKOWSKA, LEGNICA; 186-192 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000056/08/, 2008-01-07 13:00:00, 2008-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
7	ZAŚWIADCZENIE, 1972-06-15; DOK. NR 2 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) 1972-06-26 00:00:00, NIE (chwila wpisu, czy z urzędu)			
22	UMOWA SPRZEDAŻY, 17880/07, 2007-12-28, ANNA RĄCZKOWSKA, LEGNICA; 186-192 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00001014/13/001, 2013-03-13 09:51:32, 2013-03-13-10.01.07.668883, TAK, 256 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			64
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W LEGNICY Z DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2024 R., SYGN. AKT LE1L/GU/223/2024 OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ REN BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
64	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, LE1L/GU/223/2024, 2024-10-02, SĄD REJONOWY W LEGNICY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, LEGNICA; 502 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00005402/24/001, 2024-10-28 11:00:00, 2024-11-19-13.19.15.179855, NIE, 497-499 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

Dla nieruchomości położonej w granicach działki gruntu nr 61/128 Sąd Rejonowy w Złotorii V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1Z/00036300/1. W Dziale III księgi brak wpisów ograniczonych praw rzeczowych, które mogłyby podlegać wycenie w niniejszym operacie szacunkowym. Hipoteki nie są brane pod uwagę w procesie wyceny nieruchomości, gdyż wpływają one na cenę a nie na wartość, zatem nie zostały wskazane poniżej.

Treść KW nr LE1Z/00036300/1, stan na 02.12.2024 r.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				2	Nr podstawy wpisu ---
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				61/128	1
Obręb ewidencyjny (numer)				4	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, ZŁOTORYJA	
Ulica				CMENTARNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)				/ 00013489 /	
Obszar całej nieruchomości				0,0927 HA	Nr podstawy wpisu ---
Komentarz do migracji					
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				WYPIS I WYRYS K. 3,4 GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE	Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				2	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu	1				
OPIS I MAPA; 3,4 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000030/06/, 2006-01-02 00:00:00, 2006-01-05 00:00:00, NIE, 1,2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				Lp. 1. 1 1 / 1	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)				REN-BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 01553433600000	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu	2				
UMOWA SPRZEDAŻY, 17880/07, 2008-12-28, RĄCZKOWSKA, LEGNICA; 187-192 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000057/08/, 2008-01-07 13:00:00, 2008-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)					

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	46
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W LEGNICY Z DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2024 R., SYGN. AKT LE1L/GU/223/2024 OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ REN BUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
46	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , LE1L/GU/223/2024, 2024-10-02, SĄD REJONOWY W LEGNICY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, LEGNICA; 182 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LE1Z/00005401/24/001, 2024-10-28 11:00:00, 2024-11-19-13.04.49.228845, NIE, 177-179 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	

1.2. EWIDENCJA GRUNTÓW.

Województwo: dolnośląskie

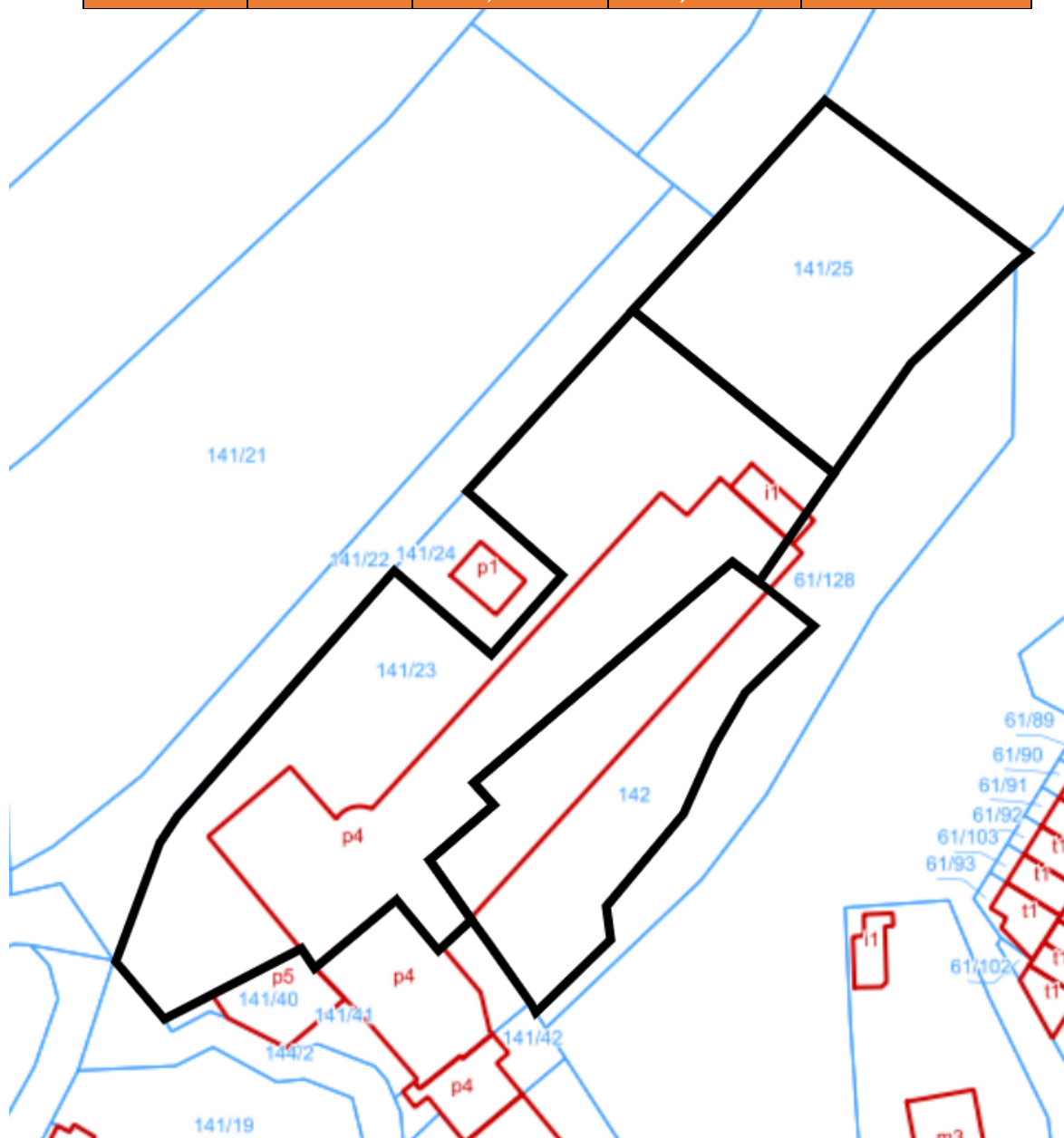
Powiat: złotoryjski

Jednostka ewidencyjna: 022602_1.0004 m. Złotoryja

Obręb: Nr 0004

Ulica: Stroma

Nr działki	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia użytków	Powierzchnia działki	Nr KW
		[ha]	[ha]	
141/23	Ba	0,2427	0,2427	LE1Z/00008021/6
141/25	Ba	0,1030	0,1030	LE1Z/00008021/6
142	Ba	0,0956	0,0956	LE1Z/00008021/6
61/128	Lz	0,0927	0,0927	LE1Z/00036300/1
	RAZEM	0,5340	0,5340	



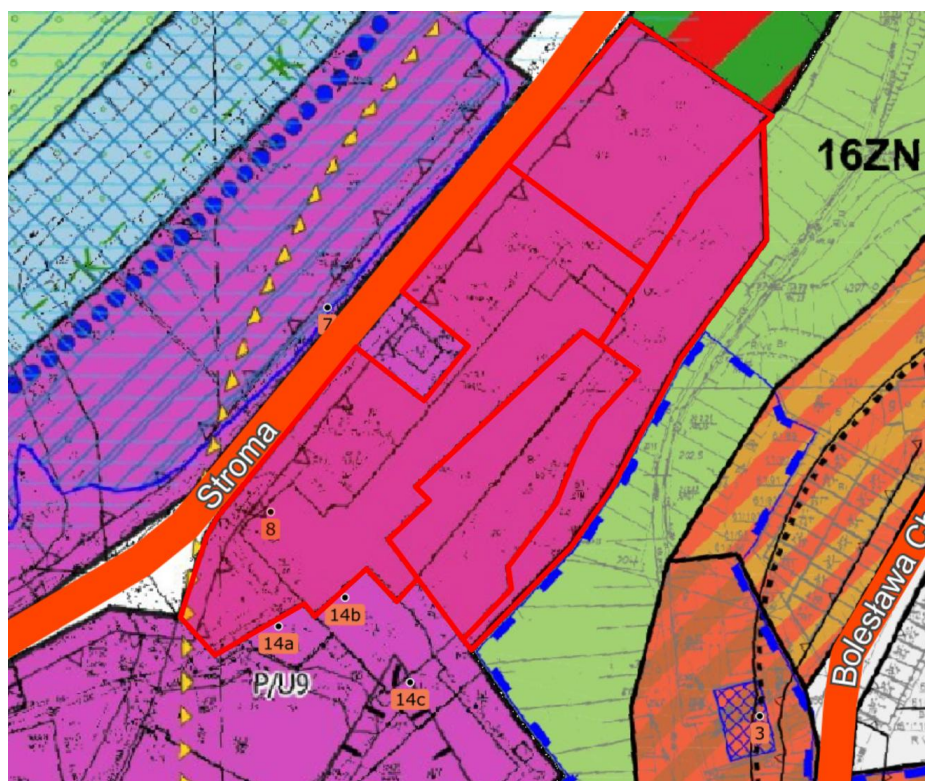


Działki gruntu nr: 141/23, 141/25 i 142 łącznego obszaru 0,4413 ha



Działka gruntu nr 61/128 obszaru 0,0927 ha

1.3. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE.



Zgodnie z UCHWAŁĄ NR 0007.XLIV.392.2022 RADY MIEJSKIEJ ZŁOTORYI z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w obrębie 1, 2 i 4 miasta Złotoryja w rejonie ulicy 3 Maja, Piastowej, Chojnowskiej i Garbarskiej (Dziennik Urzędowy Woj. Dolnośląskiego poz. 5032 z dnia 19.10.2022 r.) przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem **P/U9**, dla którego przewidziano następujące przeznaczenie:

Fragment Uchwały w zakresie dotyczącym przedmiotowego terenu:

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od P/U1 do P/U10 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów,**
- b) tereny zabudowy usługowej;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi,**
- b) parkingi i garaże,**
- c) zieleń urządzone,**
- d) zieleń izolacyjna.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%,
- c) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż:
 - 1 stanowisko na 50 m²

powierzchni użytkowej usługowej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,

- 1 stanowisko na 100 m²

powierzchni użytkowej produkcyjnej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) w zakresie linii zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od terenów dróg i ciągów pieszo-jezdných zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenów P/U1, P/U2, P/U4, P/U6, P/U10 nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od terenów KK;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza

się zachowanie istniejącej funkcji oraz rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej

uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania

odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

4) tereny P/U4 i P/U5 leżą w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym obowiązują

ustalenia § 10, oraz zakaz składowania i magazynowania materiałów i substancji, które mogą zanieczyścić

wody, a także zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, które mogą spowodować skażenie środowiska

gruntowo-wodnego;

5) teren P/U9 leży w obrębie stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 7 pkt 5);

6) tereny P/U2, P/U3, P/U4, P/U6, P/U7, P/U8, P/U10 znajdują się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej

krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia § 7 pkt 1),

7) tereny P/U5 i P/U 9 znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7 pkt 4)

2. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI I SĄSIEDZTWO

Nieruchomości wyceniane położone są przy ul. Stromej nr 8, w obrębie nr 4 miasta Złotoryja, w województwie dolnośląskim, w odległości 750 m od ścisłego centrum miasta – Rynku, w otoczeniu obiektów produkcyjnych i usługowych. Od strony zachodniej w odległości około 50 m przepływa rzeka Kaczawa.

STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA KW NR LE1Z/00008021/6:

Działki gruntu nr 141/23 i 142 łącznego obszaru 0,3383 ha zabudowane są 4-kondygnacyjnym budynkiem produkcyjno-magazynowo-biurowym o pow. zabudowy 1547,4 m². Dostęp do budynku istnieje od strony zachodniej, przed budynkiem znajduje się parking i plac manewrowy o nawierzchni betonowej. Działka gruntu nr 141/25 obszaru 0,1030 ha jest niezabudowana i stanowi parking lub plac składowy przy budynku produkcyjnym, utwardzony tłuczniem. Teren ogrodzony ogrodzeniem z elementów betonowych, z dwiema bramami przesuwными, sterowanymi automatycznie.

NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA KW NR LE1Z/00036300/1:

Działka gruntu nr 61/128 obszaru 0,0927 ha stanowi stromą skarpe ze skały bazaltowej gęsto zadrzewioną i zakrzewioną, usytuowaną od strony wschodniej nieruchomości (j.w.) zabudowanej budynkiem produkcyjnym. Działka ze względu na warunki topograficzne oraz wąski kształt nie jest możliwa do zabudowy jakimkolwiek obiektem.

WARUNKI KOMUNIKACYJNE

Nieruchomość, objęta KW nr LE1Z/00008021/6 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Stromej.

Natomiast nieruchomość objęta KW nr LE1Z/00036300/1, położona w granicach działki gruntu nr 61/128 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Dostęp do w.w. działki istnieje po terenie sąsiednich działek opiniowanych, objętych KW nr LE1Z/00008021/6, które nie zostały obciążone prawem służebności gruntowej.

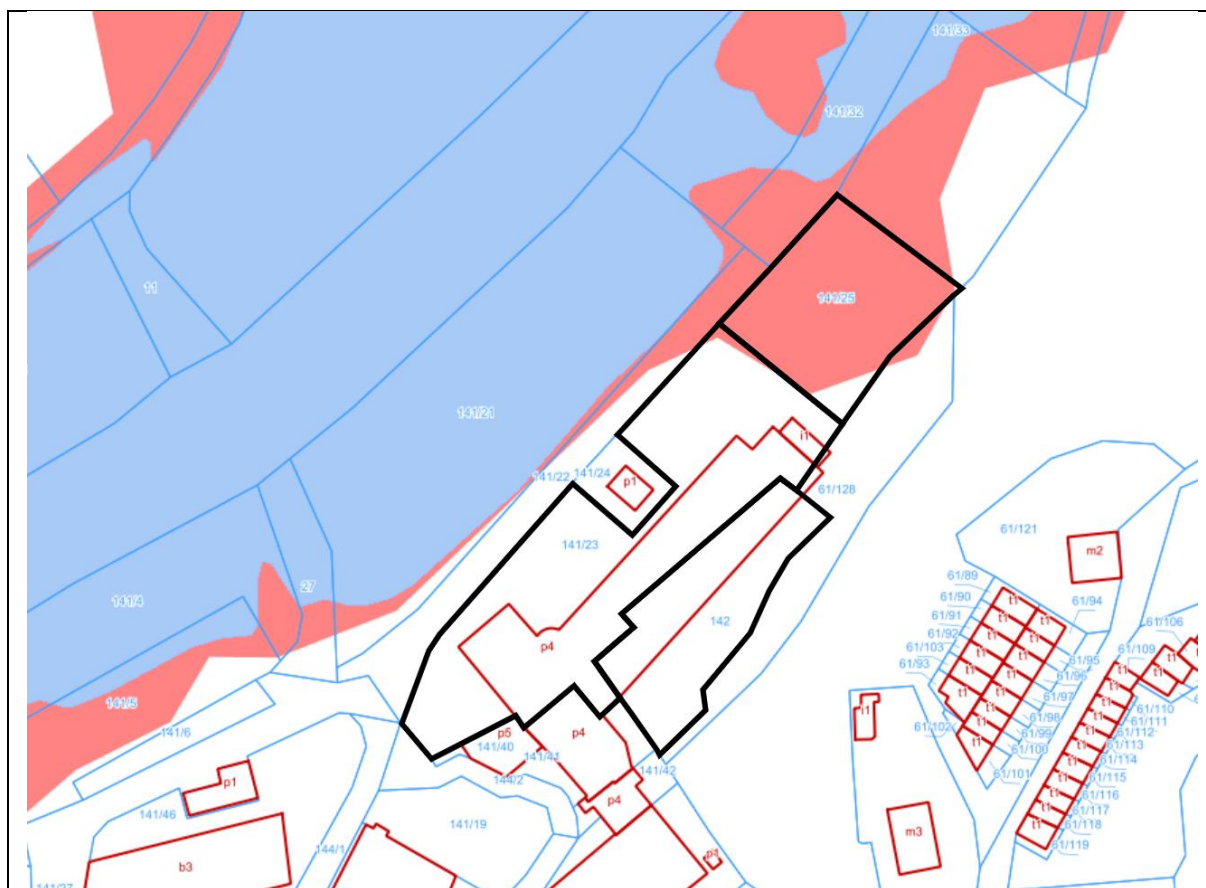
UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Teren działek nr 141/23, 141/25 i 142 jest względnie płaski, bez znacznych różnic w rzędnych wysokościowych terenu w jego przeciwległych, granicznych punktach. Natomiast teren działki 61/128 jest zróżnicowany i wysokość najniższej położonego punktu na działce wynosi 186,4 m npm a wysokość najwyższej położonego punktu na działce wynosi 198,1 m npm.

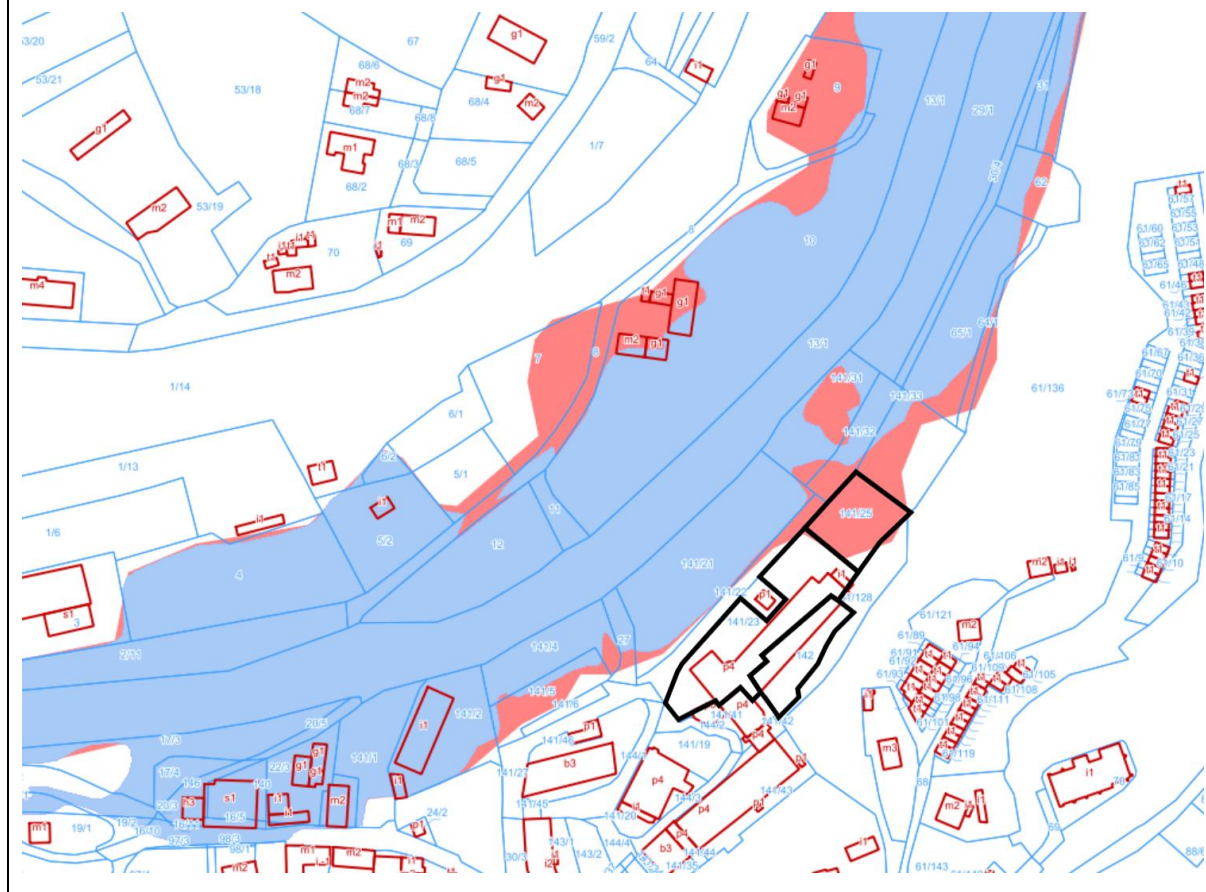
OPIS OGRANICZEŃ ŚRODOWISKOWYCH / EKOLOGICZNYCH

Nieruchomości nie leżą na terenie objętym działaniem programu Natura 2000 oraz nie są położone w otoczeniu zakładów przemysłowych i innych obiektów mogących wpływać na nią negatywnie.

Przy czym nieruchomości usytuowane są w pobliżu rzeki Kaczawa i na obszarze narażonym na potencjalne ryzyko powodzi. Podczas ostatniej powodzi we wrześniu 2024 r. woda sięgała do granic działek 141/23 i 141/25.



Mapa zagrożenia powodziowego
Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi rzeczne



PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁCE. BILANS TERENU**Sieci uzbrojenia terenu**

- zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej; woda zużywana jest na cele produkcyjne, technologiczne, socjalno-bytowe, p.poż. do wewnętrznego gaszenia pożaru;
- odprowadzenie ścieków – kanalizacja sanitarna ogólnospławna
- sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji.
- zasilanie w energię elektryczną,
- gaz z sieci miejskiej, wykorzystywany na cele grzewcze i socjalne
- sieć teletechniczna

STAN OTOCZENIA – CHARAKTERYSTYKA MIASTA ŻŁOTORYJA

Żłotoryja położona jest na Pogórzu Kaczawskim, w dolinie Kaczawy oraz na otaczających ją wzgórzach, w miejscu, gdzie rzeka wypływa na Równinę Chojnowską.

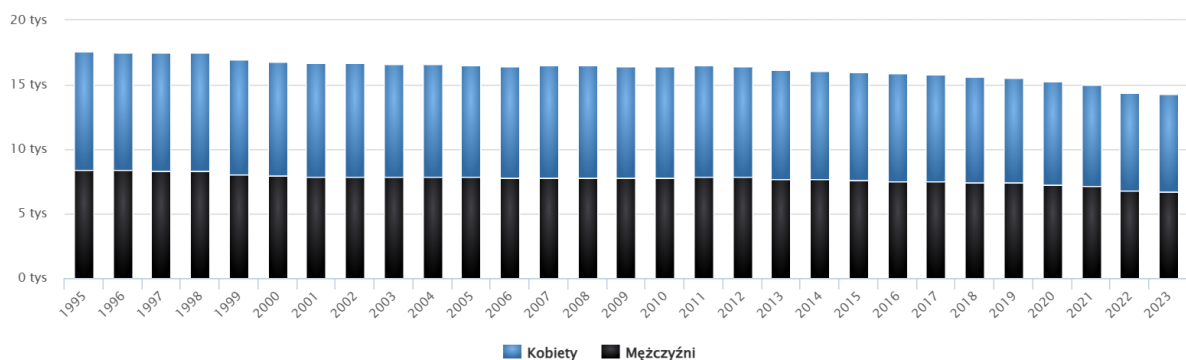
DEMOGRAFIA

Żłotoryja jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 14 257, z czego 52,9% stanowią kobiety, a 47,1% mężczyźni. W latach 2002-2023 liczba mieszkańców zmalała o 14,5%. Średni wiek mieszkańców wynosi 44,7 lat i jest nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców województwa dolnośląskiego oraz większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Żłotoryja ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -94. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -6,51 na 1000 mieszkańców Żłotoryi. W 2022 roku urodziło się 90 dzieci, w tym 52,2% dziewczynek i 47,8% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 265 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,47 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

Populacja – Żłotoryja w latach 1995 – 2023

(Źródło: GUS)

**NIERUCHOMOŚCI W PIGUŁCE (Źródło: GUS, 31.XII.2022)**

W 2022 roku w Żłotoryi oddano do użytku 10 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 0,70 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Żłotoryi to 6 362 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 444 mieszkania. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa dolnośląskiego oraz większa od średniej dla całej Polski.

100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Złotoryi to 5,30 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w Złotoryi to 156,50 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,78% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,88% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 97,94% mieszkań posiada łazienkę, 87,90% korzysta z centralnego ogrzewania, a 94,61% z gazu sieciowego.

RYNEK PRACY W PIGUŁCE

W Złotoryi na 1000 mieszkańców pracuje 271 osób. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa dolnośląskiego oraz nieznacznie więcej od wartości dla Polski. 58,6% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 41,4% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w Złotoryi wynosiło w 2023 roku 13,2% (13,2% wśród kobiet i 13,2% wśród mężczyzn). Jest to znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2022 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Złotoryi wynosiło 6 235,18 PLN, co odpowiada 93.00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Złotoryi 1 187 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 1 070 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -117. 16,5% aktywnych zawodowo mieszkańców Złotoryi pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 35,4% w przemyśle i budownictwie, a 11,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

DROGI PUBLICZNE

Przez miasto Złotoryja przechodzą 4 drogi publiczne zaliczane do kategorii wojewódzkiej lub wyższej. Poniżej znajduje się lista dróg wraz z ich typem i kompletnym przebiegiem (spisem miejscowości, przez które przechodzi dana trasa).

A4 autostrada A4 (granica (Niemcy) - Jędrzychowice - Zgorzelec - Godzieszków - Bolesławiec - Krzyżowa - Krzywa - Chojnów - Lubiatów - **Złotoryja** -

Legnica - Legnickie Pole - Mikołajowice - Wądroże Wielkie - Budziszów Wielki - Łagiewniki Średzkie - Jarosław - Kostomłoty - Kąty Wrocławskie - Pietrzykowice - Wrocław - Bielany Wrocławskie - Krajków - Brzezimierz - Owczary - Przylesie - Prądy - Dąbrówka Górna - Gogolin - Krapkowice - Olszowa - Nogowczyce - Łany - Kleszczów - Gliwice - Zabrze - Ruda Śląska - Chorzów - Katowice - Mysłowice - Jaworzno - Chrzanów - Trzebinia - Rudno - Balice - Kraków - Wieliczka - Szarów - Bochnia - Brzesko - Tarnów - Dębica - Ropczyce - Rzeszów - Nowa Wieś - Łańcut - Przeworsk - Jarosław - Radymno - Korczowa - granica (Ukraina))

DW 328 droga wojewódzka nr 328 (Nowe Miasteczko - Popęszyce - Mycielin - Niegosławice - Rudziny - Przemków - Wilkocin - Wysoka - Jakubowo

Lubińskie - Chocianów - Brzozy - Rokitki - Czernikowice - Chojnów - Gołaczów - Brochocin - Łukaszów - Nowa Wieś Złotoryjska - **Złotoryja** - Nowy Kościół - Sędziszowa - Świerzawa - Stara Kraśnica - Wojcieszów - Kaczorów - Świdnik - Marciszów)

DW 363 droga wojewódzka nr 363 (Bolesławiec - Łaziska - Warta Bolesławiecka - Iwiny - Garnczary - Olszanica - Zagrodno - Nowa Wieś Złotoryjska -

Złotoryja - Kopacz - Rokitnica - Łańniki - Sichów - Chroślice - Piotrowice - Jawor - Grzegorzów - Luboradz - Marcinowice - Księżyce - Jenków)

DW 364 droga wojewódzka nr 364 (Gryfów Śląski - Ubocze - Gradówek - Płóczki Dolne - Lwówek Śląski - Bielanka - Choiniec - Nowe Łąki -

Pielgrzymka - Jerzmanice Zdrój - **Złotoryja** - Legnica)

3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY OBIEKTÓW.

Działki gruntu nr 141/23 i 142 zabudowane są budynkiem produkcyjno-magazynowo-biurowym o powierzchni użytkowej 4859 m², oddanym do użytkowania w roku 1995. W budynku prowadzona jest działalność polegająca głównie na produkcji obuwia dziecięcego.

Obiekt jest niepodpiwniczony i składa się z dwóch brył:

- części produkcyjno-magazynowej 4-kondygnacyjnej
- oraz części biurowej, również 4-kondygnacyjnej.

Wysokość kondygnacji cz. produkcyjnej 4-4,2 m. Poddasze budynku zaadaptowano na cele mieszkalne, tj. utworzono 15 odrębnych pokoi z aneksami kuchennymi, łazienkami i przedpokojami, dla pracowników firmy. Dachy prefabrykowane, nad częścią produkcyjno-magazynową jest dwuspadowy, nad częścią biurową płaski. Od strony zachodniej wykonano rampę najazdową do rozładunku towarów.

Obiekt od strony południowo-zachodniej bezpośrednio przylega do 4-kondygnacyjnego budynku produkcyjno-biurowego będącego własnością innego podmiotu, w którym prowadzona jest produkcja płytek ceramicznych (szklane mozaiki).





ELEMENTY KONSTRUKCYJNE I WYKOŃCZENIOWE – cz. biurowa:

- Fundamenty: stopy fundamentowe kielichowe, żelbetowe ławy szeregowe i podwaliny żelbetowe
- Stropodach – prefabrykowany ocieplony wełną mineralną
- Stropy – masywne, płyty korytkowe prefabrykowane,
- Ściany konstrukcyjne murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, gr. 40 cm.
- Stolarka / ślusarka okienna – w hali produkcyjnej drewniana zespolona, w części biurowej okna drewniane i wymienione na pcv
- Drzwi – płytowe, stalowe, korytarzowe p. pożarowe
- Tynki i powłoki malarskie – tynki gładkie cementowo-wapienne kl. III, malowane farbami emulsyjnymi, lamperie w części produkcyjnej
- Okładziny ścienne – płytki ceramiczne w pomieszczeniach mokrych
- Podłogi i posadzki – w części produkcyjnej lastryko, w części biurowej panele i płytki ceramiczne
- Sufity – w części biurowej obniżone z oświetleniem rastrowym
- Bramy stalowe rozwierane w poziome parteru w części produkcyjnej
- Klatka schodowa – dwubiegowa o konstrukcji żelbetowej, monolitycznej. Biegi oparte na spocznikach wspartych na murowanych ścianach, stopnice oraz podesty wyłożone lastryko, barierki metalowe
- Pokrycie dachowe – papa termozgrzewalna
- Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana
- Elewacja – elementy gł. nad oknami w cz. produkcyjnej wykonane z cegły li-cówki, spoinowanej. Pozostała część otynkowana tynkiem gładkim.
- Wyposażenie w instalacje:
 - wodociągowa
 - kanalizacyjna [odprowadzenie ścieków – kanalizacja sanitarna ogólnospławna; sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji]
 - elektryczna [zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej]
 - teletechniczna,
 - instalacja ogrzewania centralnego z własnej kotłowni, kocioł na gaz II-f. zamontowany na parterze w części biurowo-magazynowej, w hali produkcyjnej zamontowano dmuchawy ciepła

- wentylacyjna mechaniczna, przebiegająca przez wszystkie kondygnacje na całej długości budynku, instalacja odzysku ciepła
- system monitoringu
- czujniki oświetlenia
- hydrant,
- instalacja odgromowa;
- monitoring zewnętrzny (przeciwpożarowy i antywłamaniowy)
- gazowa [gaz z sieci miejskiej, wykorzystywany na cele grzewcze i socjalne]
- 2 windy towarowo-osobowe o udźwigu 1,5 t

4. OCENA STANU TECHNICZNO-FUNKCJONALNEGO.

Po indywidualnej ocenie poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz biorąc pod uwagę:

- rok budowy,
 - sposób eksploatacji,
 - przeprowadzane prace remontowe, konserwacyjne i modernizacyjne,
- stwierdzam, że obiekt nie wykazuje ponadnormatywnego zużycia technicznego, ogólny stan techniczny budynku oceniam jako zadowalający.

KRYTERIA OCENY I KLASYFIKACJI STANU TECHNICZNEGO ZABUDOWAŃ PRZYJĘTE W WYCENIE.

- Zużycie - utrata wartości w stosunku do kosztu wytworzenia (budowy) nowego obiektu budowlanego, elementu budowlanego lub elementu scalonego.
- Przez zużycie techniczne Z_T należy rozumieć utratę cech technicznych (fizycznych) całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych.
- Przez zużycie funkcjonalne Z_F należy rozumieć utratę cech użytkowych całego obiektu budowlanego, elementów budowlanych lub elementów scalonych, w odniesieniu do współczesnych wymagań.
- Przez zużycie łączne należy rozumieć utratę wartości obiektu budowlanego, elementu budowlanego bądź elementu scalonego wynikające ze zużycia technicznego i zużycia funkcjonalnego.

ZUŻYCIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z p. 3 Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych III.4. – **ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA:** „Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

ZUŻYCIE TECHNICZNE

Zużycie techniczne to zużycie wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. Jest ono wynikiem zużycia poszczególnych jego elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacji. Przy ocenie zużycia technicznego obiektu należy uwzględnić takie czynniki wpływające bezpo-

średnio na stan poszczególnych elementów jak: ruchy gruntów i osiadanie, szkody górnicze, poziom wód gruntowych, wstrząsy i drgania, odkształcenia termiczne, agresywne działanie pyłów i związków chemicznych, itp. Zużycie techniczne oblicza się w stosunku do całkowitej wartości obiektu w stanie nowym i zależy ono od wielu czynników, do których zalicza się: wiek obiektu budowlanego; trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, sposób użytkowania i warunki eksploatacji, wady projektowe, sposób prowadzenia gospodarki remontowej. Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju i stanu całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów. Miarą zużycia technicznego obiektu budowlanego jest stopień zużycia. Wyrażany procentowo stopień zużycia, jest podstawowym wskaźnikiem wartości rynkowej lub odtworzeniowej obiektu. Skutki zużycia technicznego (fizycznego) obiektu mogą zostać zniwelowane poprzez prawidłową gospodarkę remontową oraz przeprowadzenie remontu generalnego

ZUŻYCIE FUNKCJONALNE

Zużycie funkcjonalne to zużycie wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (**ocena nowoczesności**). Zużycie funkcjonalne jest wynikiem oceny zastosowanych w obiekcie budowlanych rozwiązań projektowych, użytych materiałów budowlanych, wykończeniowych i wyposażenia w instalacje wewnętrzne w stosunku do obecnie stosowanych i preferowanych rozwiązań, a także uwzględnia przeznaczenie, sposób użytkowania obiektu budowlanego oraz możliwości zmiany funkcji lub sposobu użytkowania. Przy ocenie zużycia funkcjonalnego należy uwzględnić rozwiązania materiałowe, postęp technologiczny w budownictwie, rozwiązania architektoniczno – konstrukcyjne, standard i stosowane materiały wykończeniowe, komfort i funkcjonalność użytkową, a także zmianę norm i przepisów w zakresie możliwości dalszego użytkowania obiektu budowlanego. W przypadku obiektów specjalistycznych należy również uwzględnić możliwości dostosowania obiektu do innej funkcji oraz ocenić utrudnienia uniemożliwiające zmianę funkcji obiektu i sposobu jego wykorzystania. Skutki zużycia funkcjonalnego można zniwelować poprzez wykonanie prac modernizacyjnych i wprowadzenie zmian dostosowujących obiekt do współczesnych wymogów i standardu.

W przypadku nieruchomości wycenianej zużycie funkcjonalne oceniam jako wysokie. Ocena stanu funkcjonalnego – fotografie zamieszczone poniżej obrazują standard wykończenia wnętrza.

Po indywidualnej ocenie poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych stan techniczno-funkcjonalny istniejącego budynku oceniam jako zadowalający. Obiekt po remoncie w 2008 roku. Jednak ze względu na jego użyteczność (4-kondygnacyjny obiekt produkcyjny) należy rozważyć zmianę sposobu użytkowania obiektu pod kątem opłacalności jego eksploatacji zgodnie z przepisami prawa budowlanego (art. 71 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

Na przestrzeni lat zmieniało się zapotrzebowanie inwestorów na konkretne rozwiązania architektoniczno-funkcjonalne. W obiektach przemysłowych szczególne znaczenie ma funkcjonalność. Układ pomieszczeń powinien być dopasowany do charakteru produkcji oraz przystosowany do pełnienia konkretnych funkcji. Obecnie do budowy obiektów przemysłowych stosowane są lekkie metale, która spełniają normy budowlane i zapewniają bezpieczną konstrukcję. Preferowane są nowoczesne hale stalowe jedno-kondygnacyjne wznoszone na dużych działkach, umożliwiające dokonanie zmian układu pomieszczeń oraz powiększenia powierzchni budynku, gdy produkcja się rozwija. Ponadto powstające budynki coraz częściej wpisują się w trend zrównoważonego budownictwa, który kładzie szczególny nacisk na ochronę zasobów naturalnych. Do ich budowy wykorzystywane są odpowiednie materiały do wznoszenia i izolacji przegród zewnętrznych, które zapobiegają marnotrawieniu energii. Podobnie, jak odpowiednia stolarka

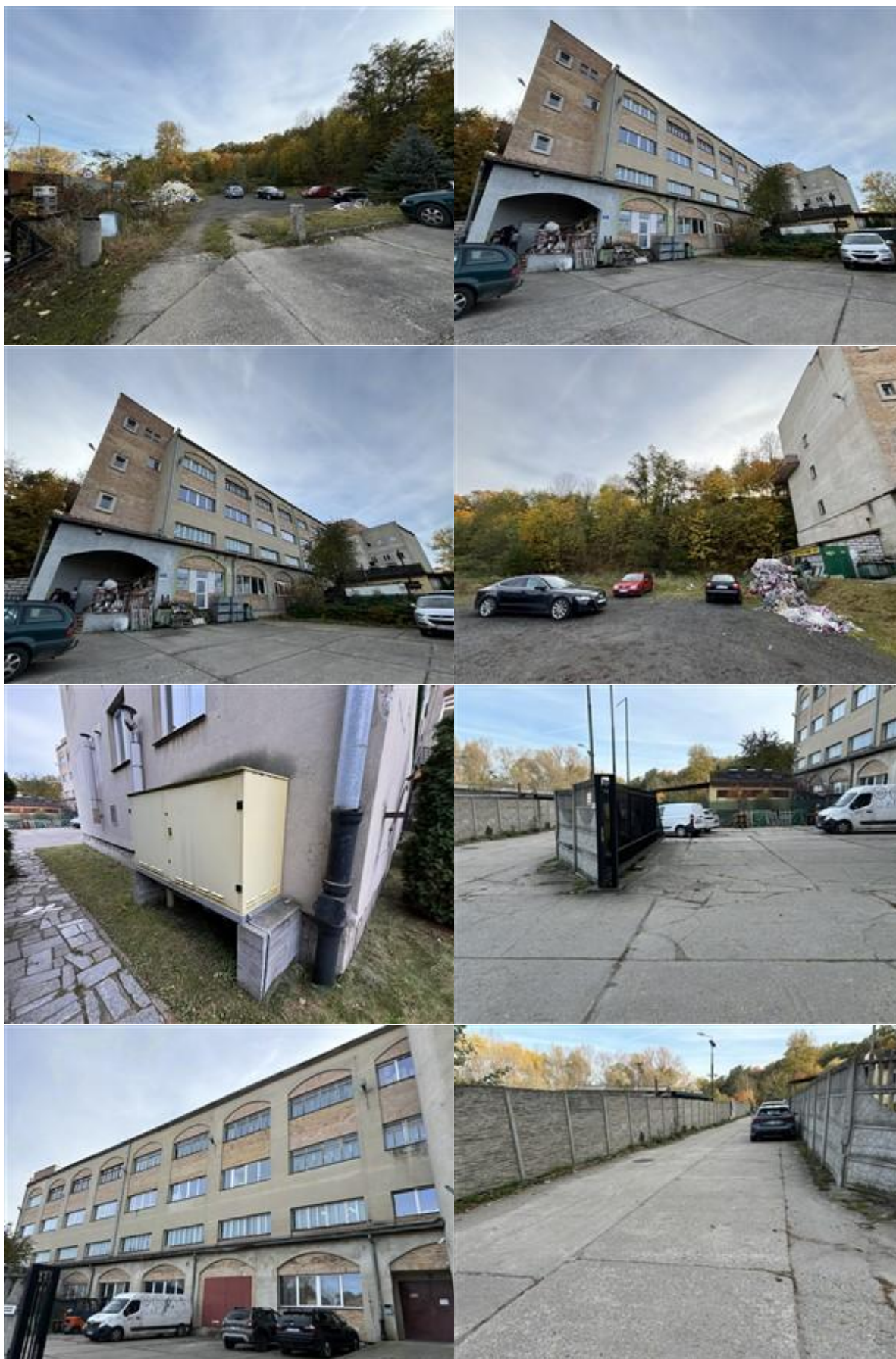
okienna i drzwiowa. Coraz popularniejsze staje się powtórne wykorzystanie energii powstającej w budynku oraz montaż instalacji fotowoltaicznych na dachach hal. Coraz więcej inwestorów kładzie nacisk na ekologiczne rozwiązania, które minimalizują wpływ na środowisko. Ważne jest, by budynki były przyjaźniejsze dla klimatu, ekosystemu, ale również dla lokalnej społeczności. Stosowane są przede wszystkim ekologiczne i zielone lub niskoemisyjne materiały. Ważne jest to by budynek w całym cyklu powstawania miał jak najmniejszy wpływ na klimat i środowisko naturalne, gdyż nie chodzi tylko o sam budynek. Ważne są również procesy, które mają miejsce przy jego powstawaniu. To czy np. produkcja stali jest możliwie najmniej emisyjna, czy transport tej stali jest jak najmniej emisyjny. Oprócz tego ważne jest to jaki wpływ będzie miał już gotowy budynek. Z tego powodu instaluje się systemy zarządzania i pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł, które obecnie stają się standardem. Ważne jest również by budynki były jak najmniej energochłonne, co również niesie za sobą istotne korzyści finansowe.

Projektowanie przestrzeni koncentruje się obecnie na bezpieczeństwie i higienie pracy, minimalizowaniu ryzyka urazów, a jednocześnie zwiększeniu komfortu pracy. Hale produkcyjne powinny być łatwo przekształcalne, aby sprostać nowym wymaganiom technologicznym i produkcyjnym. W obiektach przemysłowych automatyzacja odgrywa kluczową rolę. Wykorzystanie zaawansowanych technologii, takich jak Internet Rzeczy (IoT), sztuczna inteligencja oraz robotyka, znacząco poprawia efektywność procesów produkcyjnych. Choć funkcjonalność jest kluczowa, estetyka również ma znaczenie. Nowoczesne obiekty przemysłowe coraz częściej charakteryzują się nowoczesnym designem, który odzwierciedla innowacyjność i zaawansowanie technologiczne firmy. Dodatkowo standard wykończenia budynków biurowych wcale nie odbiega od standardu biurowców w dużych miastach. Dużą wartość dostrzega się w estetycznie zaprojektowanych przestrzeniach, które mogą również wpływać pozytywnie na morale pracowników.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:

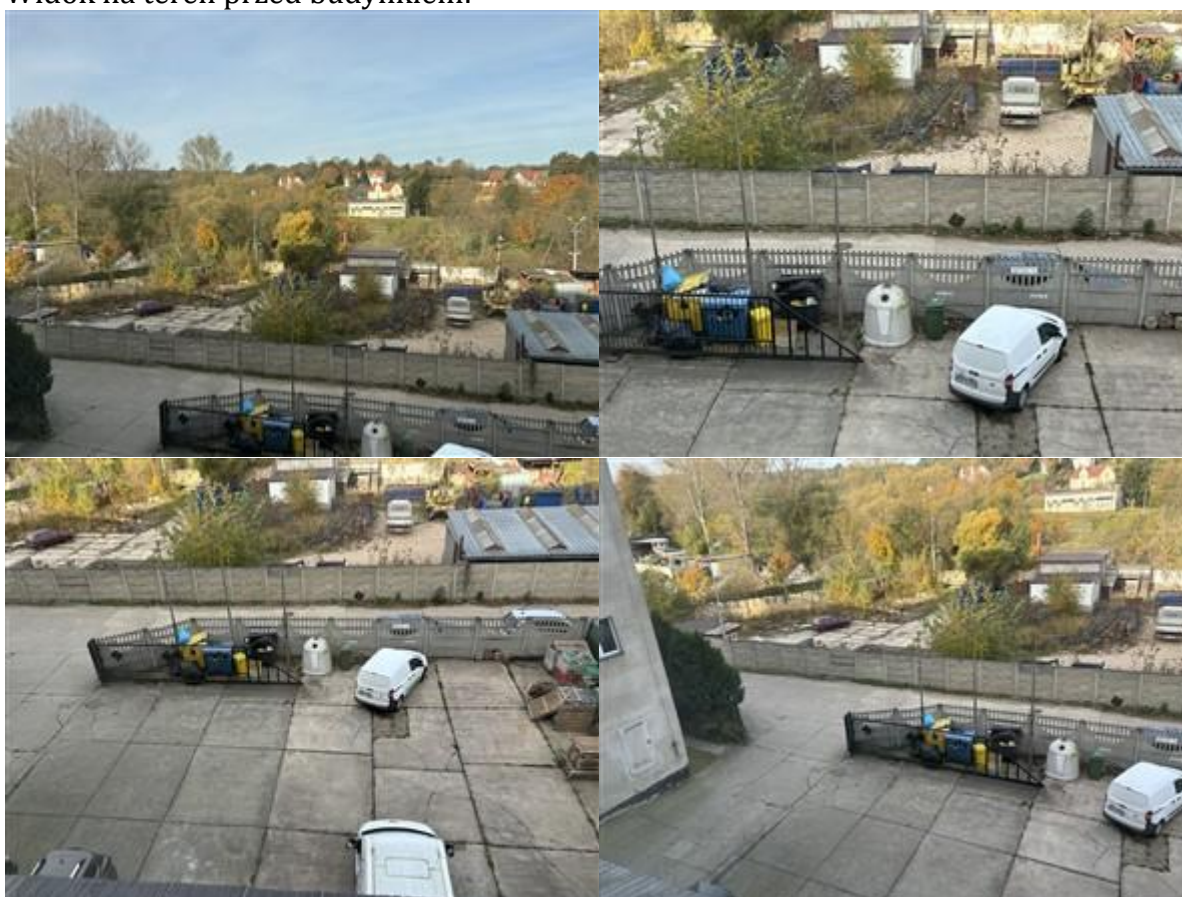
Widok obiektu z zewnątrz





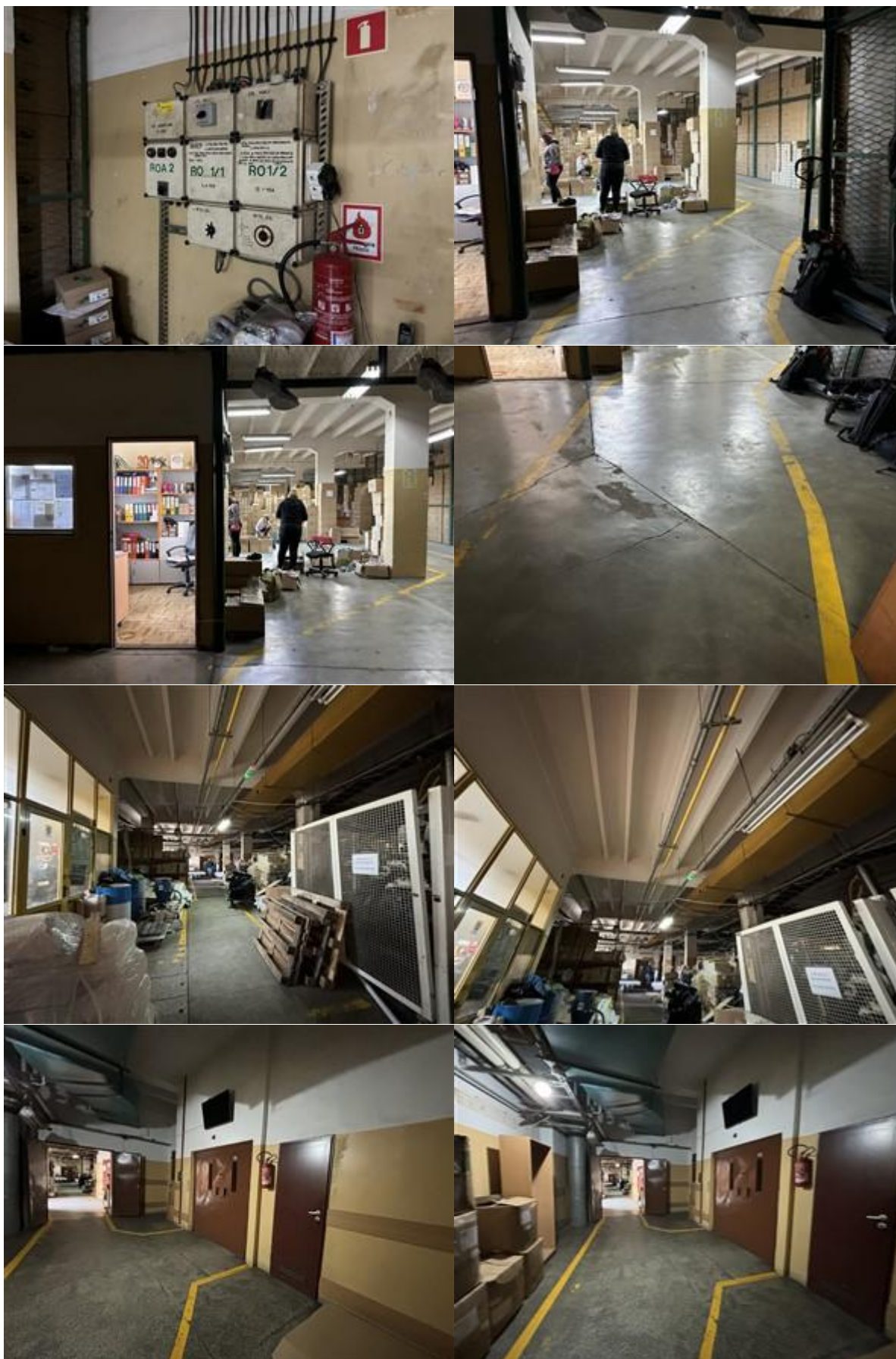


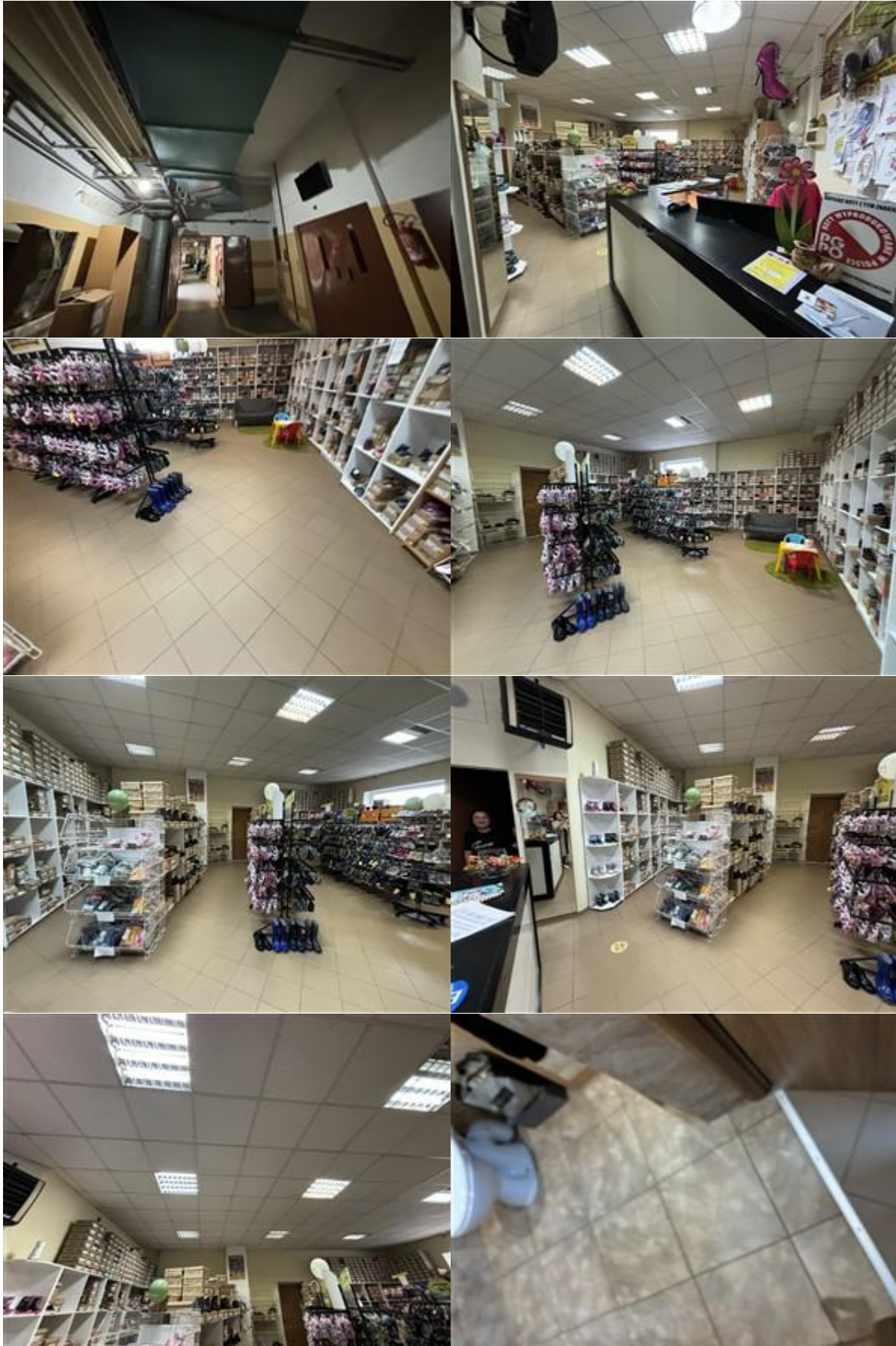
Widok na teren przed budynkiem:

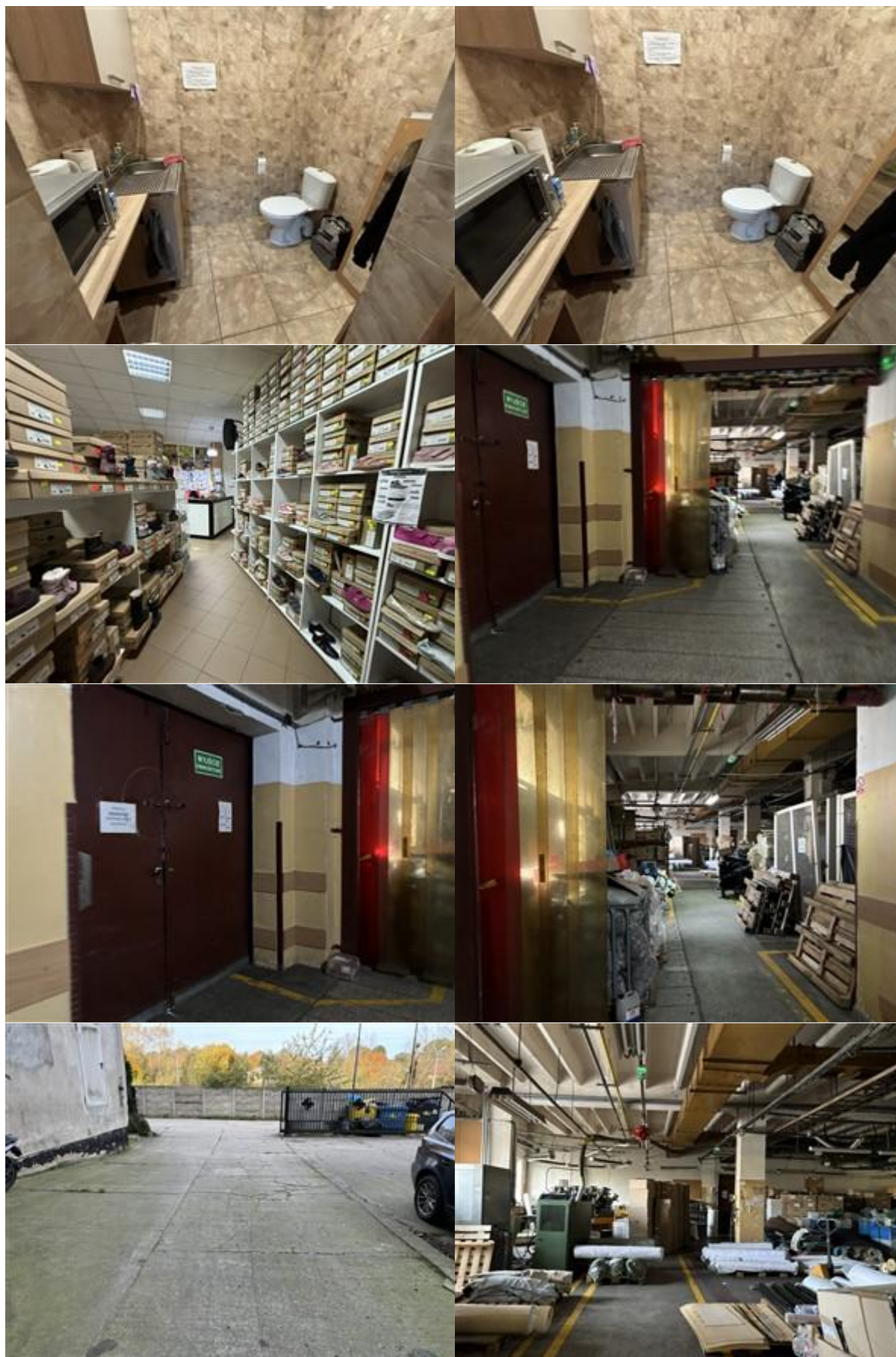


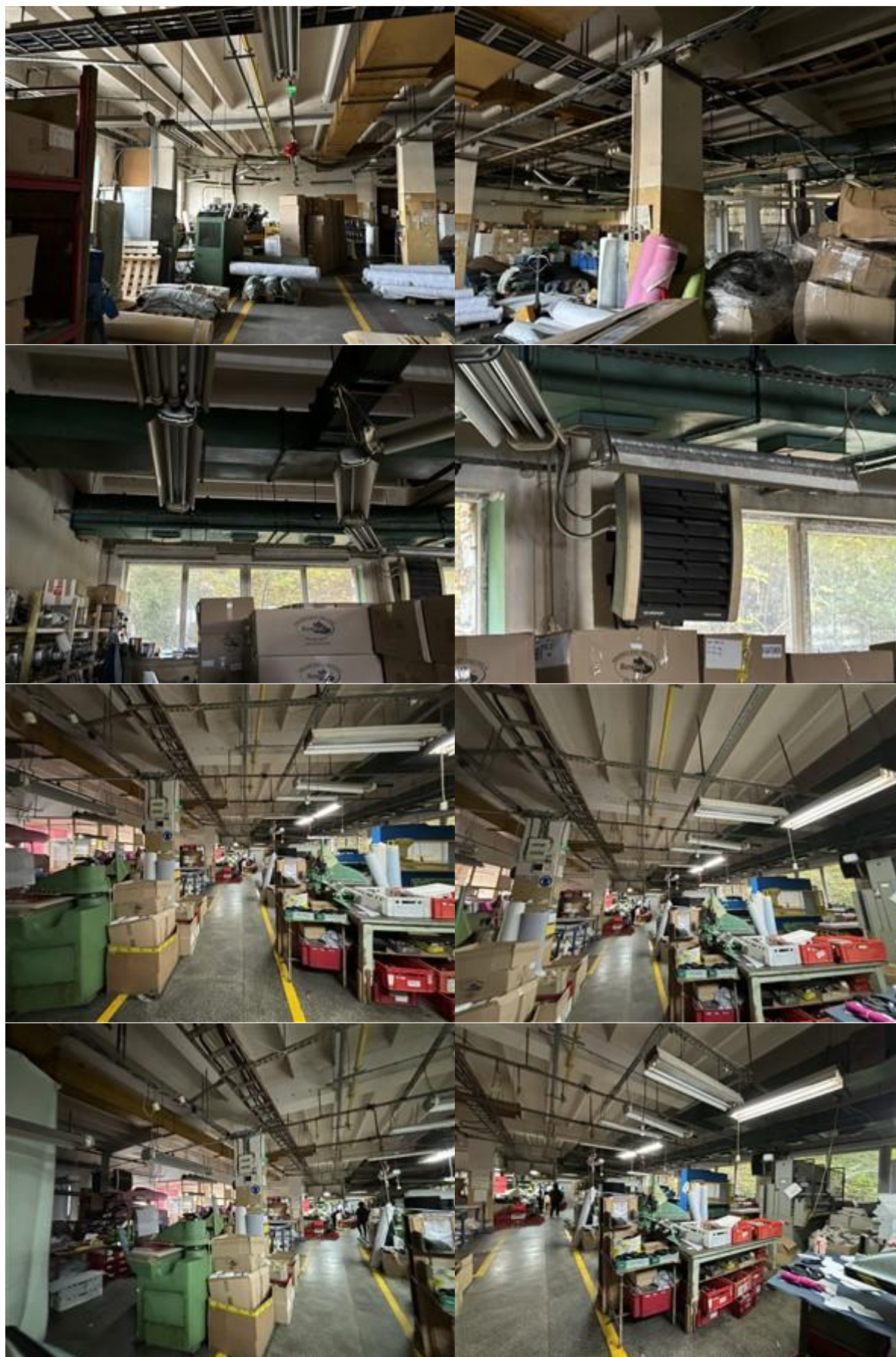
Część produkcyjna

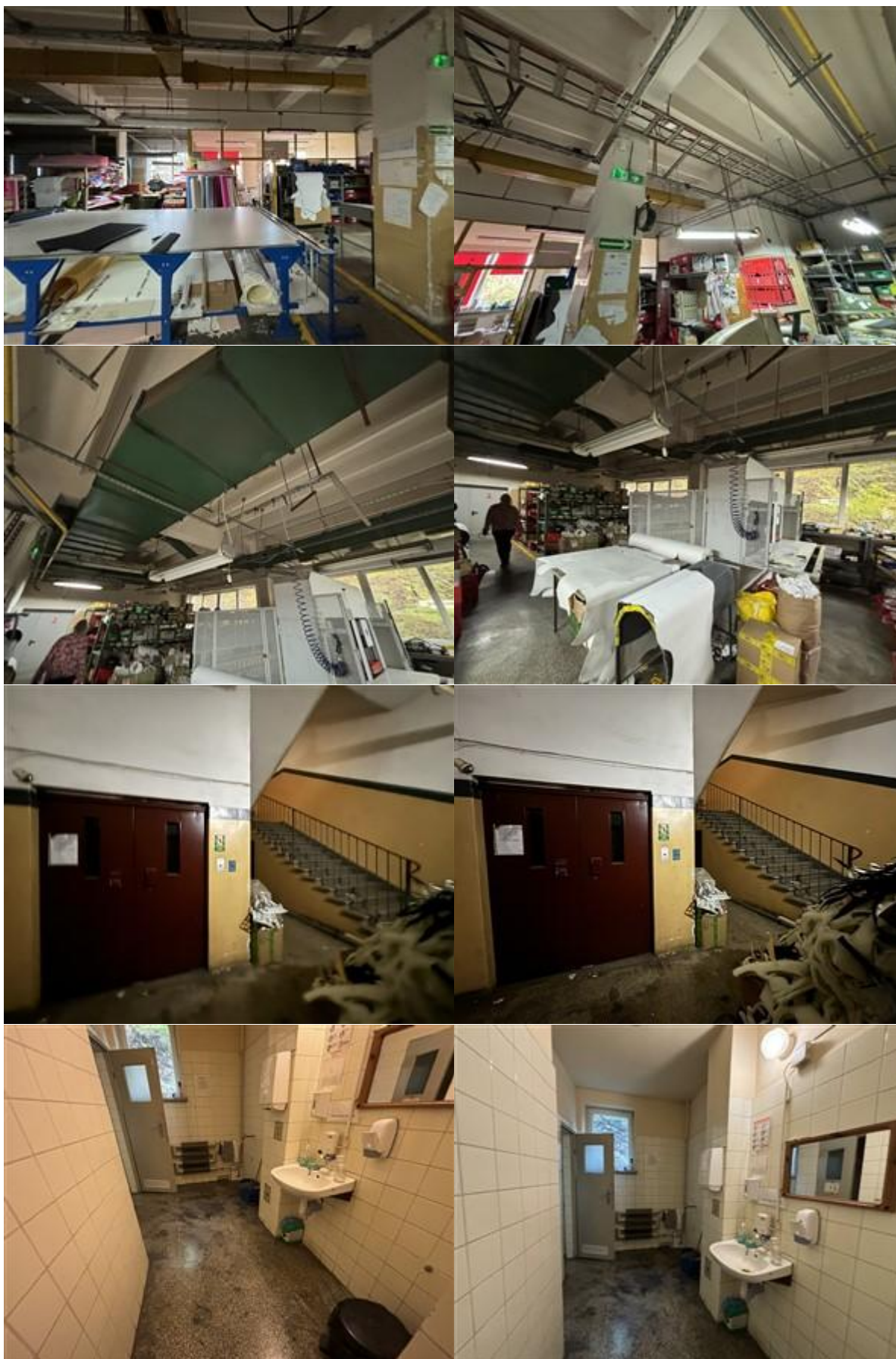


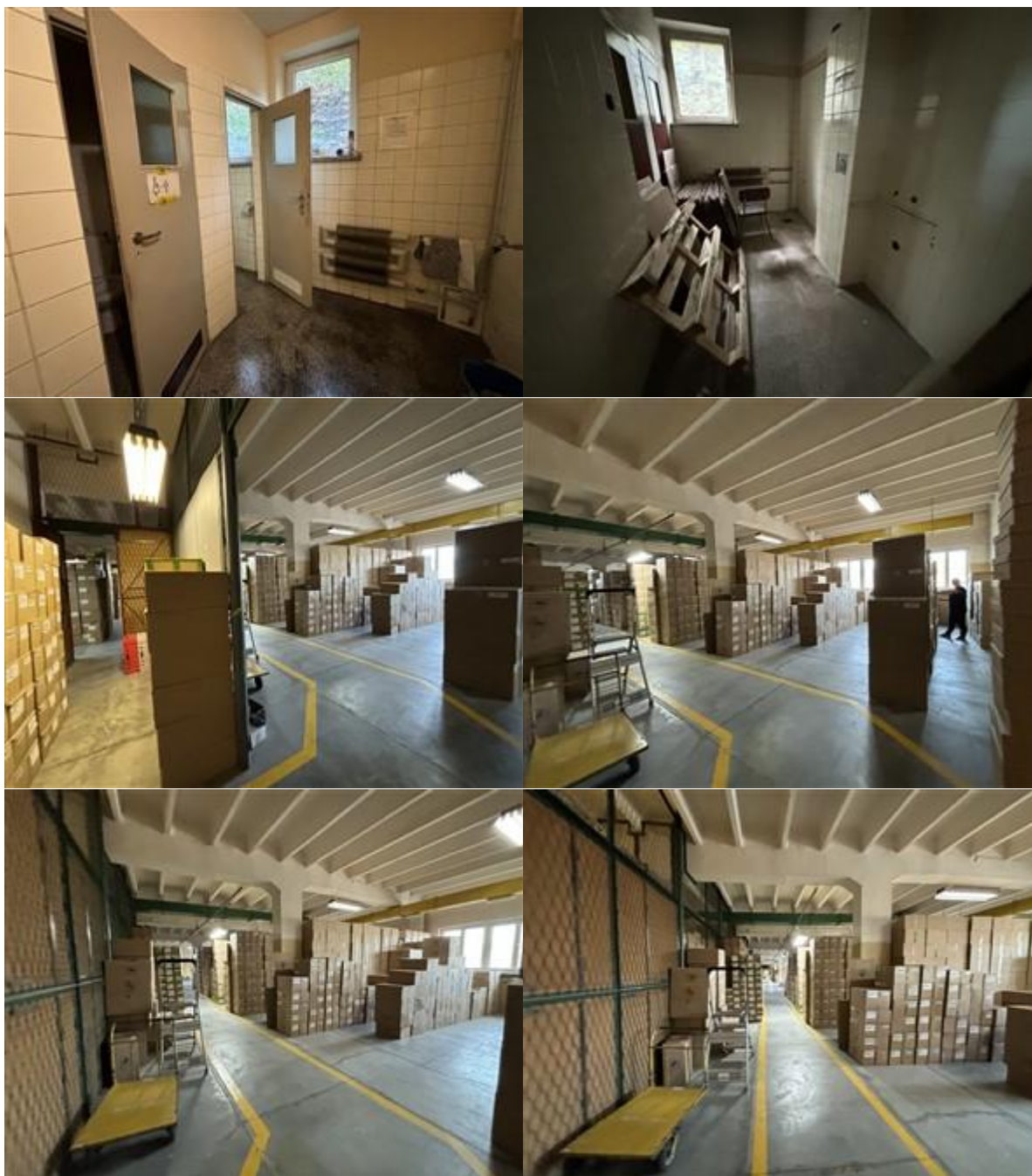








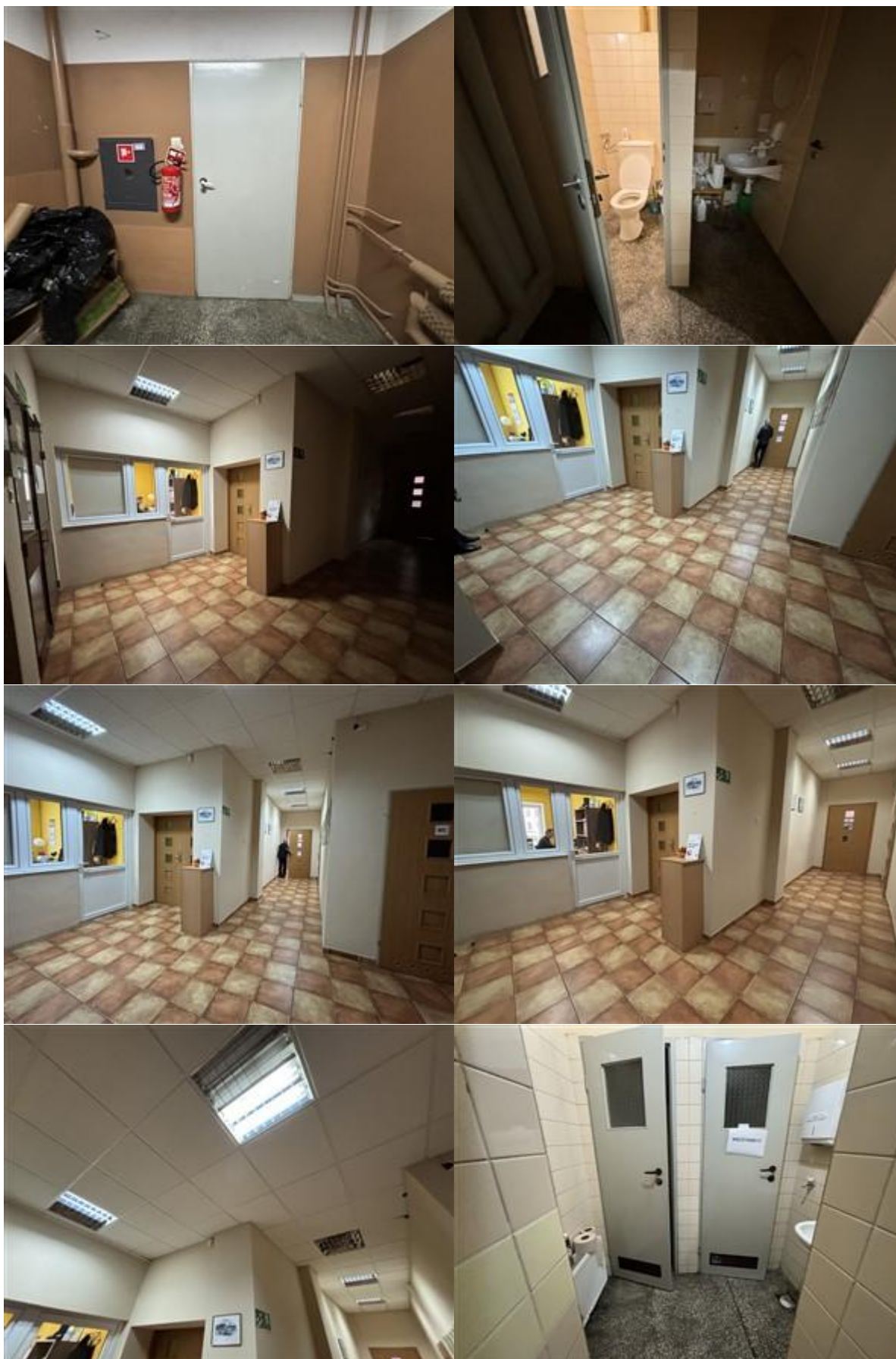


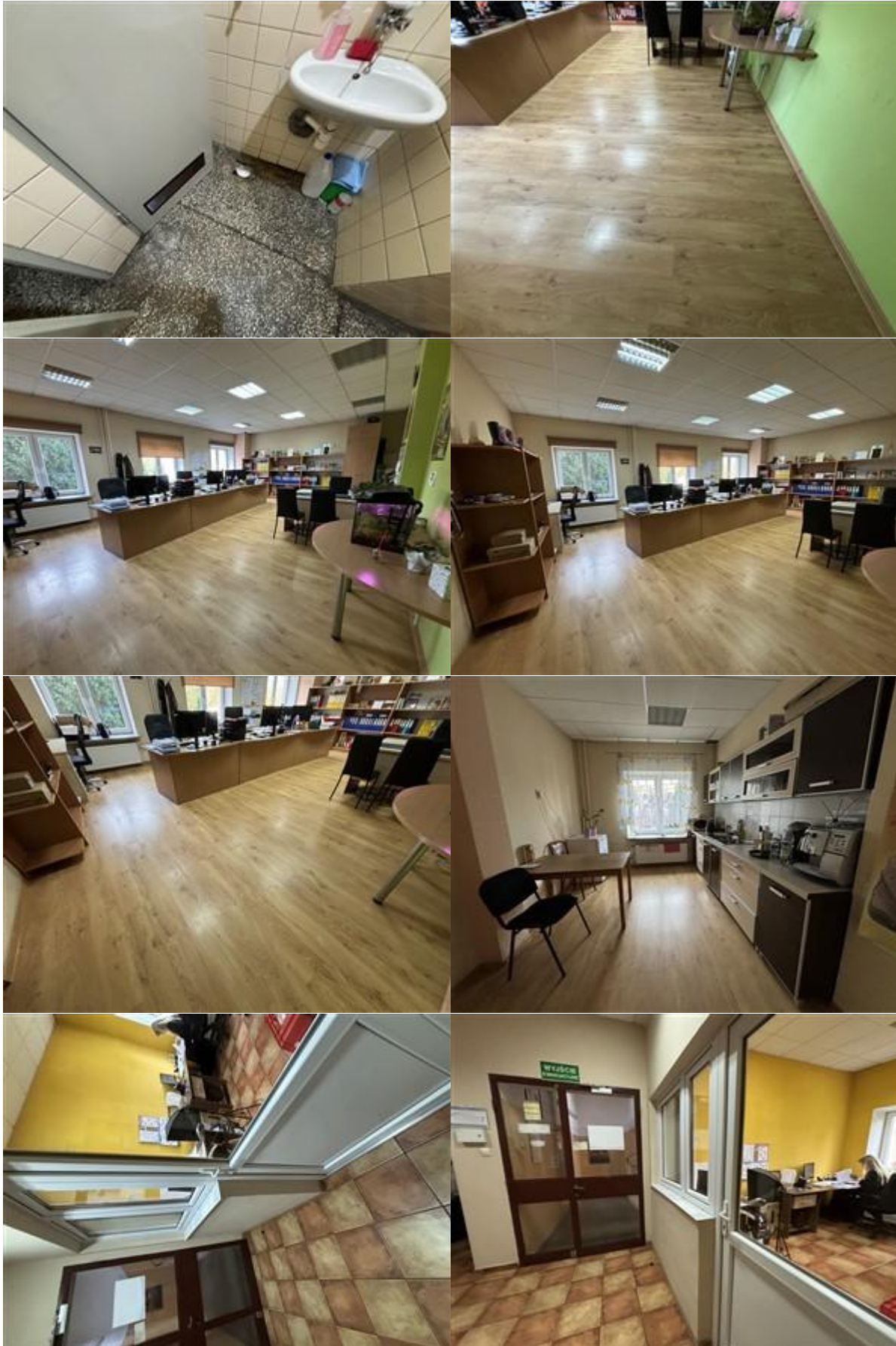


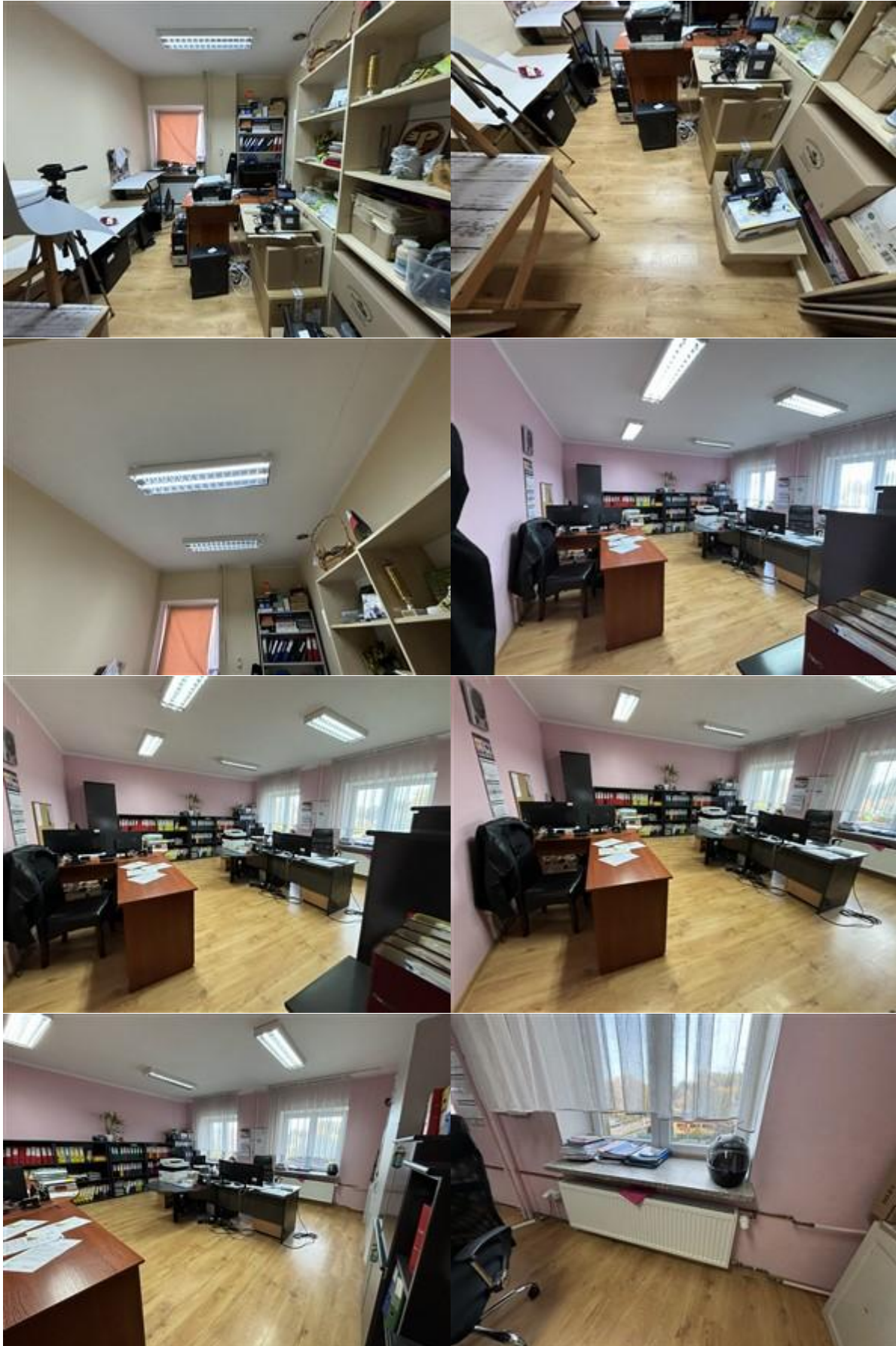


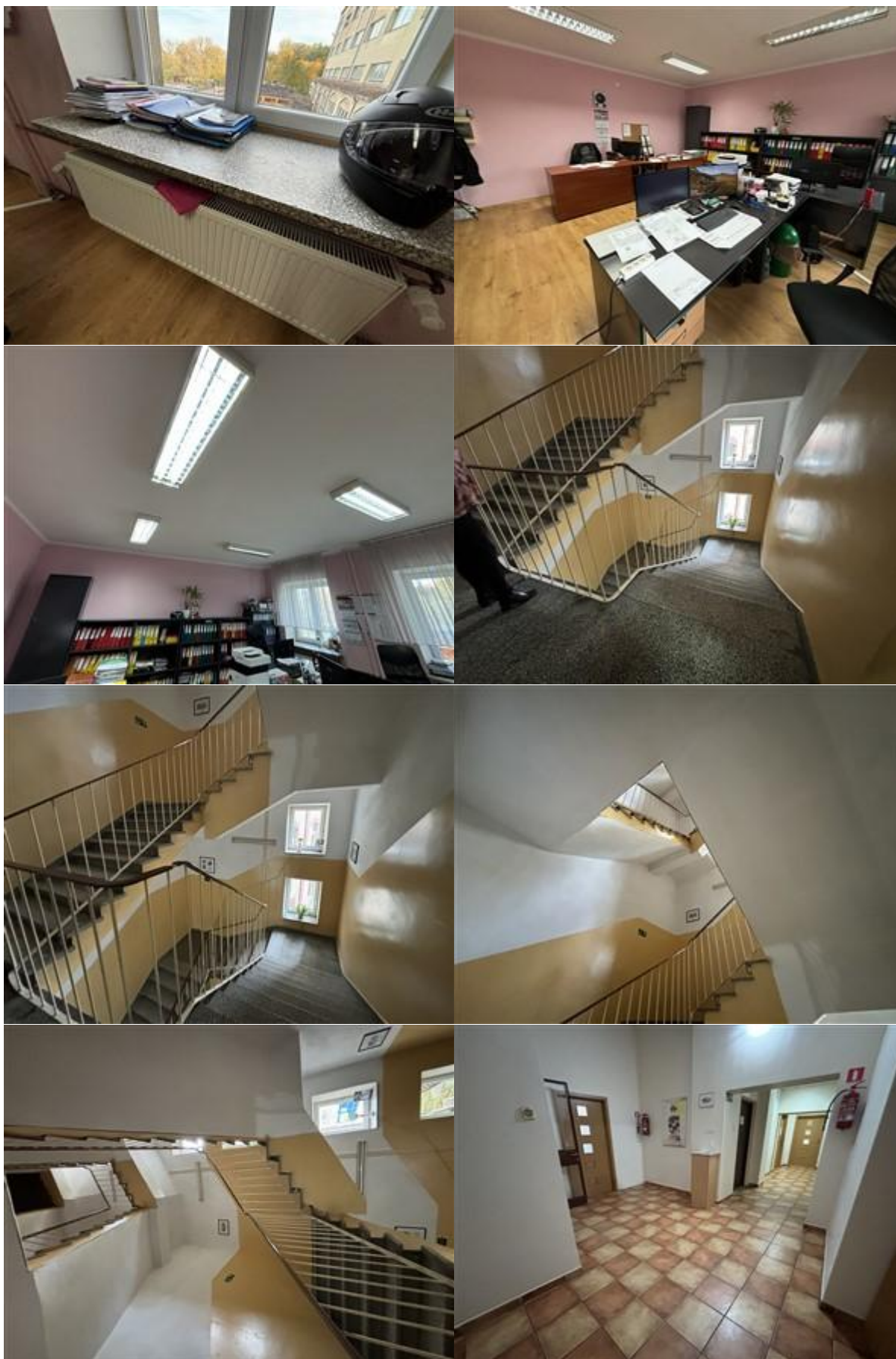


Część biurowa

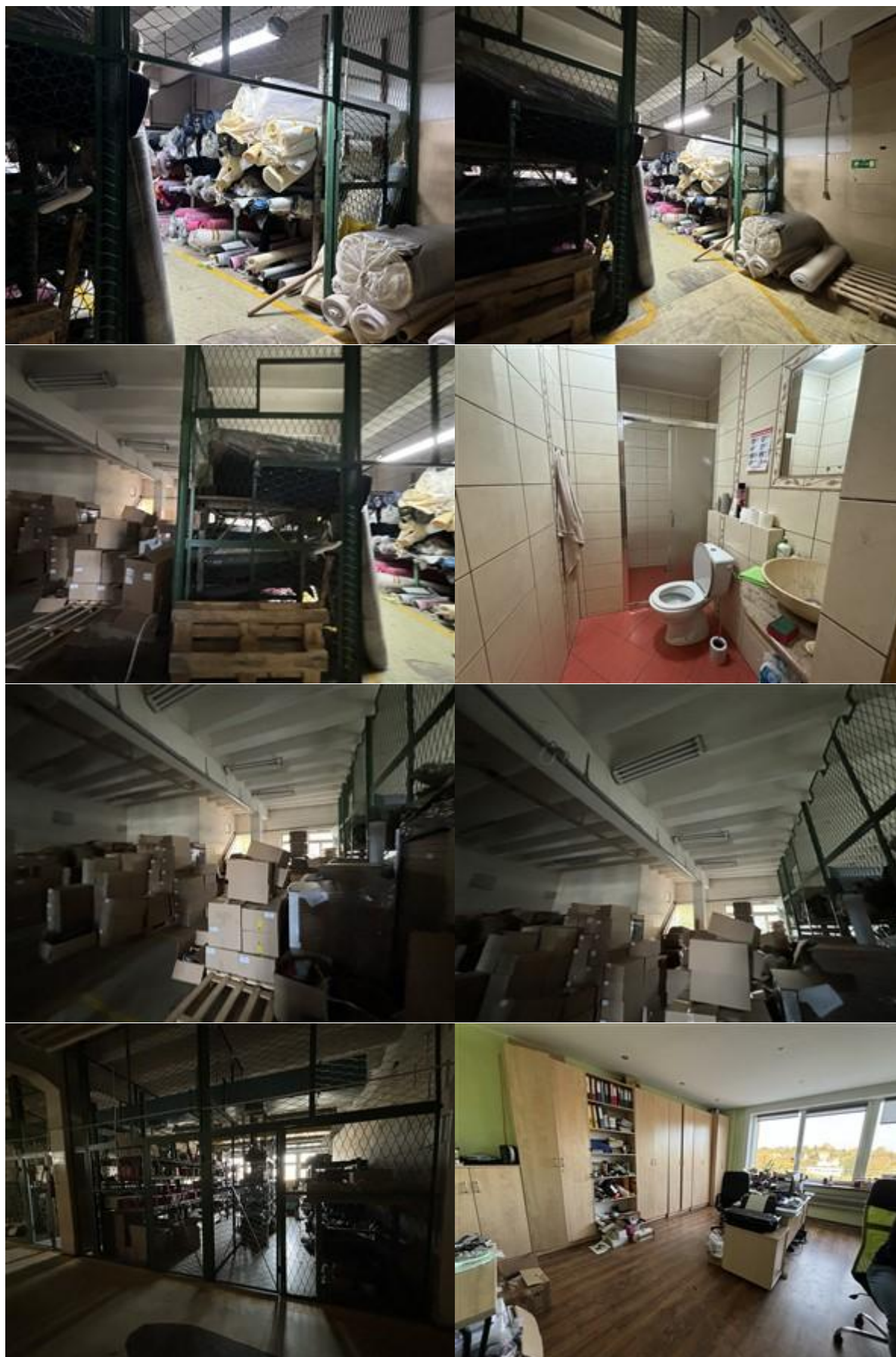


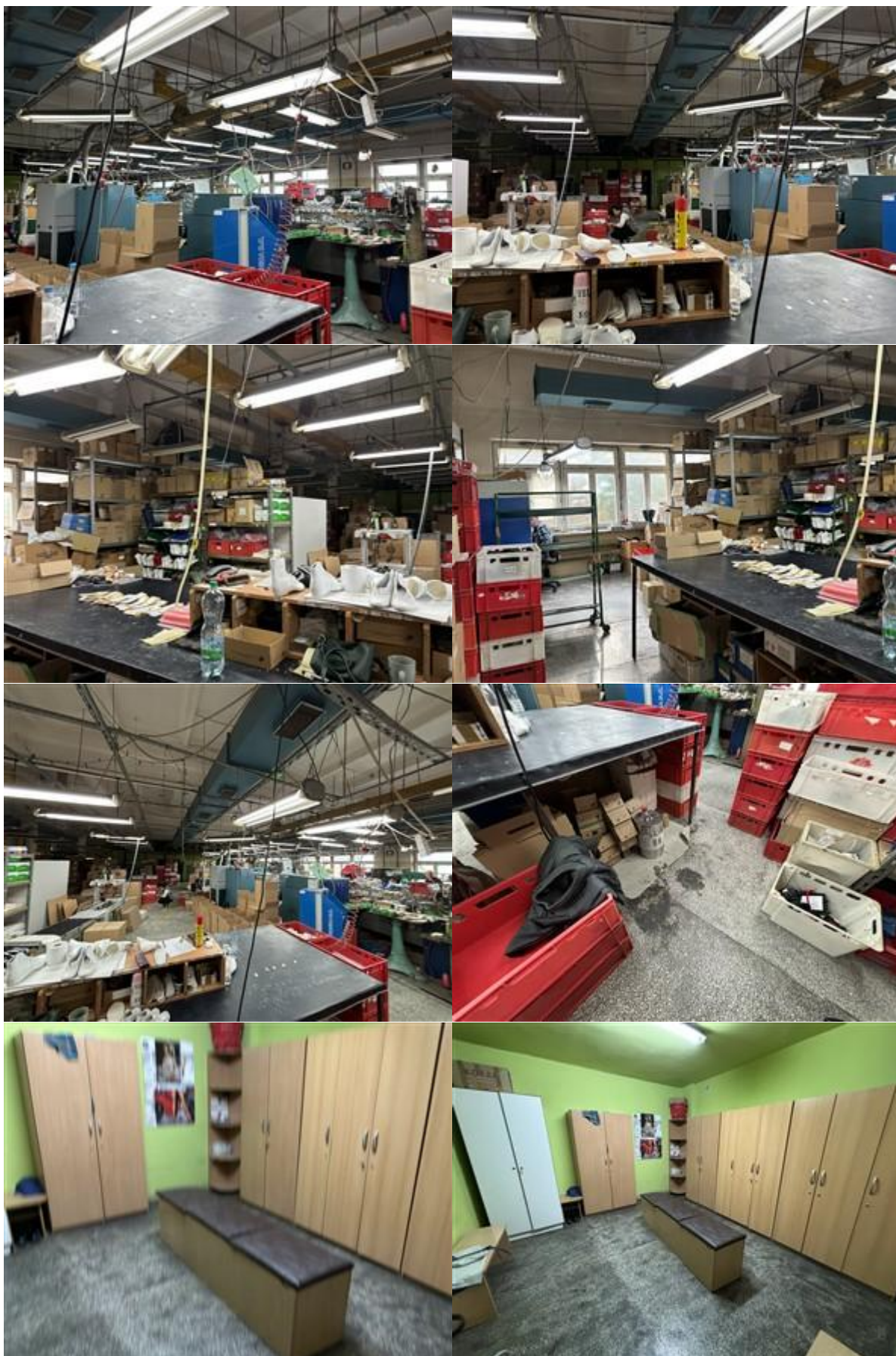


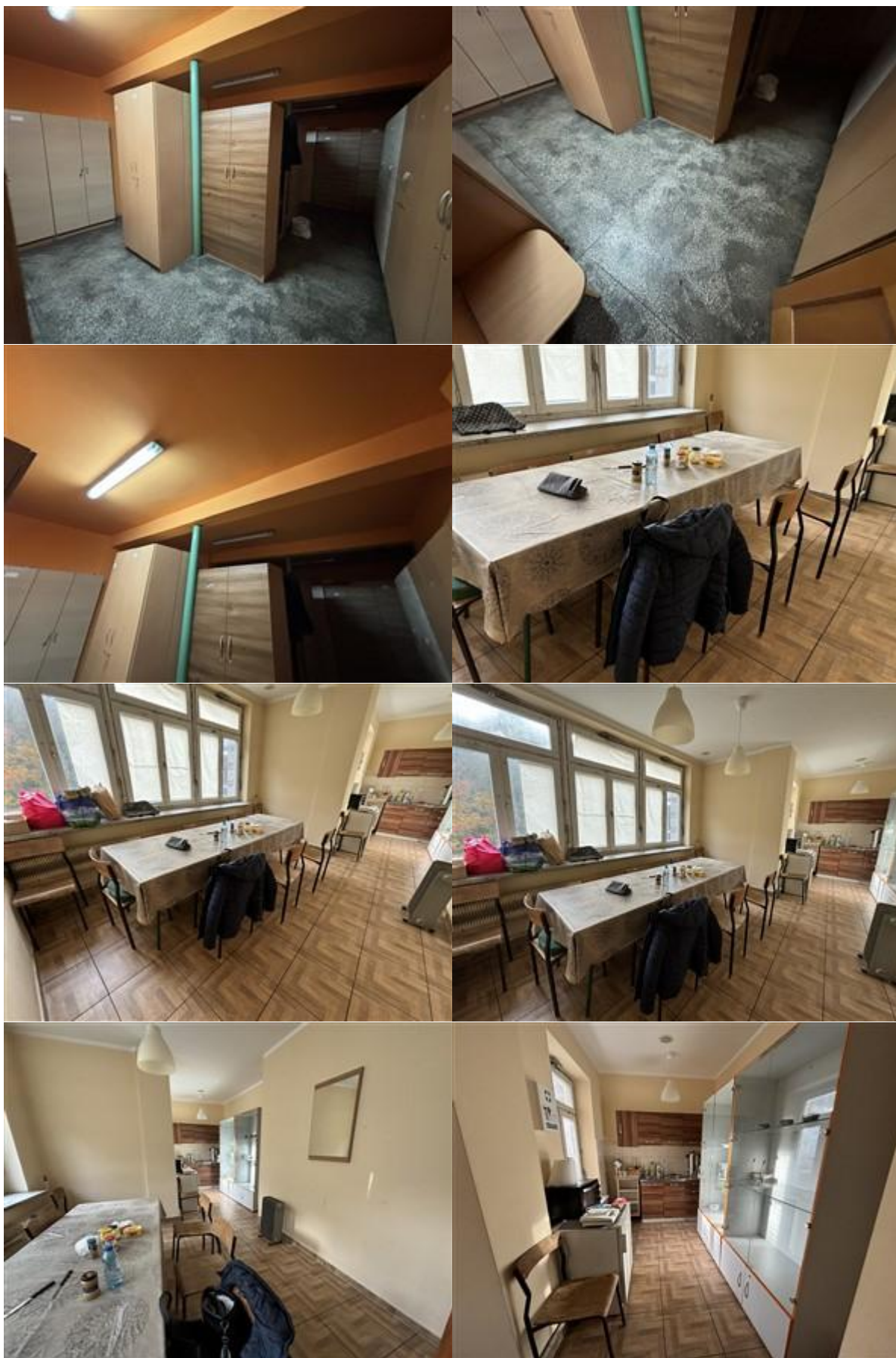










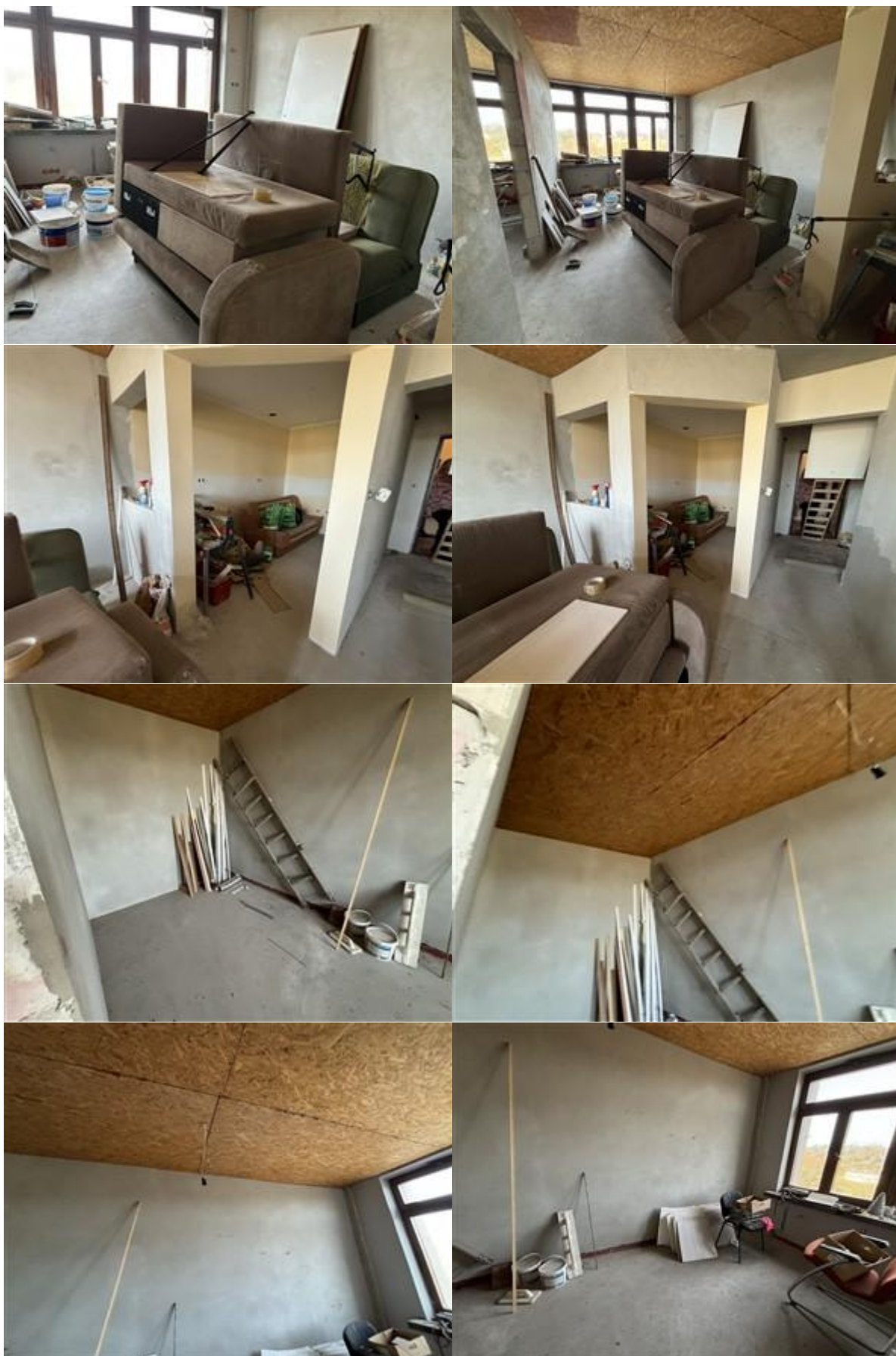


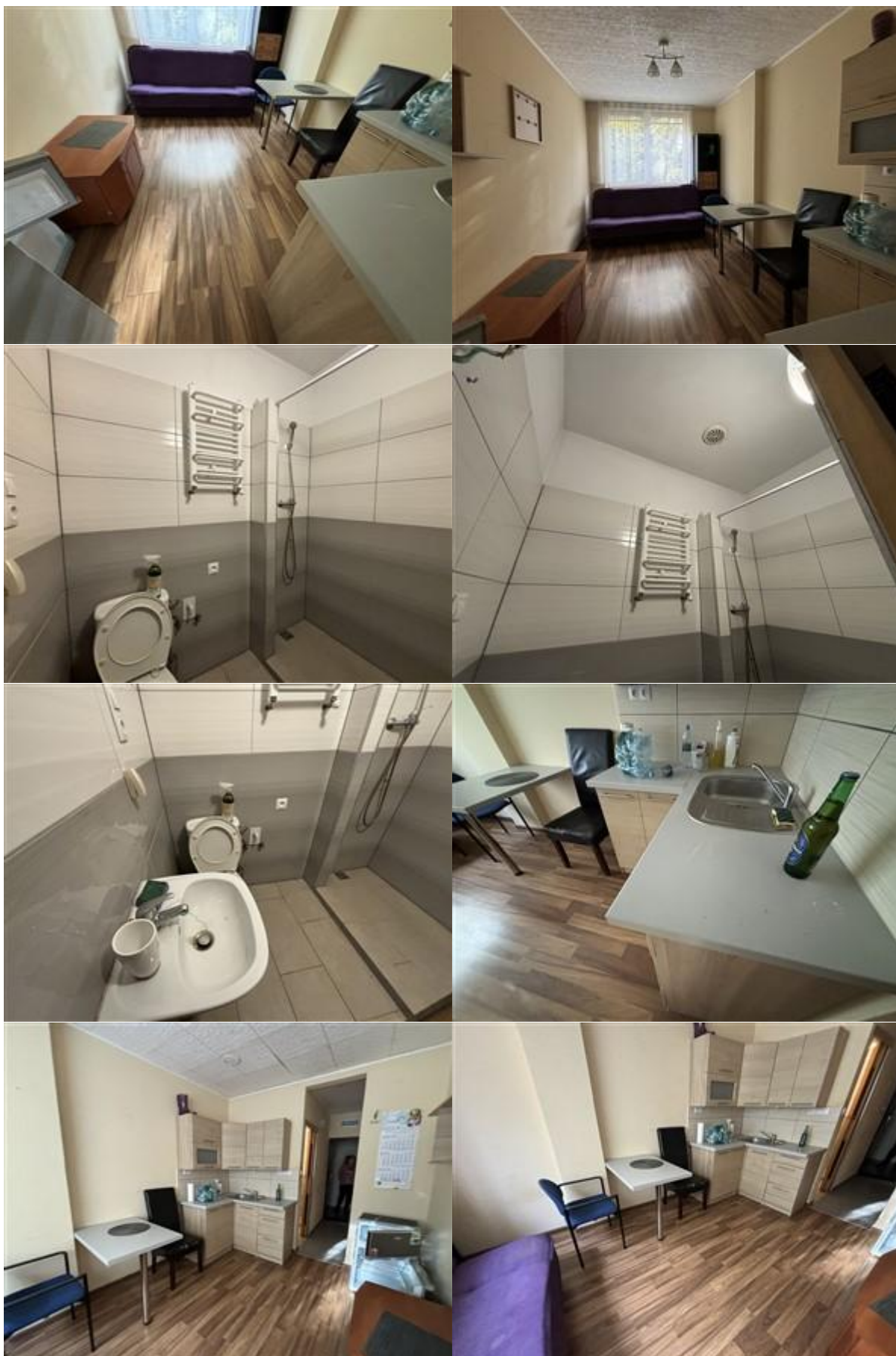




Część mieszkalna:











C. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY.

- a) Rodzaj rynku \Rightarrow W celu wyboru nieruchomości reprezentatywnych, przyjętych do porównania z nieruchomością szacowaną zbadano rynek:
 - nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjnymi o architekturze, konstrukcji i okresie budowy podobnym do przedmiotu szacowania,
 - nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele: produkcyjne, produkcyjno-usługowe, aktywności gospodarczej.
- b) Obszar analizowanego rynku \Rightarrow województwo dolnośląskie,
- c) Okres badania rynku \Rightarrow analizy rynku dokonano w okresie od stycznia 2023 do chwili obecnej.
- d) Źródło informacji \Rightarrow Źródłem informacji o cenach transakcyjnych była analiza aktów notarialnych udostępnionych przez Miejskie i Powiatowe Ośrodki Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w kilku powiatach województwa dolnośląskiego, oferty wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych oraz baza danych opracowana w oparciu o obrót nieruchomościami prowadzony w ramach własnej działalności gospodarczej.

2. CEL I ZAKRES BADANIA RYNKU

Celem badania rynku nieruchomości o charakterze przemysłowym było ustalenie jego stanu w okresie sporządzania niniejszej opinii i w okresie do dwóch lat poprzedzających wycenę.

Podstawowe zagadnienia rozpatrywane w analizie rynku nieruchomości, to:

- **Jaka była liczba transakcji w danym wymiarze czasowym?**

Na rynku analizowanym, obejmującym powiaty: legnicki, bolesławiecki, wrocławski, średzki, polkowicki, głogowski, jaworski, złotoryjski, lubiński oraz lwówecki odnotowano w sumie kilkadziesiąt transakcji nieruchomości o charakterze przemysłowym jednak po zapoznaniu się z każdą sprzedaną nieruchomością, dokonano selekcji transakcji ze zbioru nie spełniających kryteriów podobieństwa do obiektów wycenianych i ostatecznie w zbiorze pozostawiono 17 transakcji (przedstawione w opinii), w cenach od 1565500 do 4414634 zł.

Odnotowane ceny obiektów przemysłowych uzależnione były głównie od następujących czynników:

- stanu techniczno-funkcjonalnego obiektów,
- lokalizacji ogólnej (liczba mieszkańców, potencjał rozwojowy gminy, ilość inwestycji, charakter miejscowości)
- lokalizacji szczegółowej, sąsiedztwa – atrakcyjności i intensywności zabudowy terenów otaczających, ale także ograniczeń wynikających z sąsiedztwa (np. zakaz prowadzenia określonej działalności ze względu na sąsiedztwo mieszkalne i protesty mieszkańców)
- roku budowy,
- technologii budowy,
- standardu wykończenia obiektów,

- dostępności komunikacyjnej (dostępu, bądź nie do drogi publicznej, odpłatne służebności gruntowe, dostęp do parkingu, jakości dróg dojazdowych, place manewrowe, szerokości dróg dojazdowych, wysokości prześwitu pod wiaduktem, itp.)
- stopnia wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej (wykonane przyłącza do budynków),
- powierzchni terenu (w tym opłat za użytkowanie wieczyste, wysokości podatków od nieruchomości)
- wskaźnika zabudowy, potencjału rozwoju zakładu
- ograniczeń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (np. możliwość adaptacji budynku na cele alternatywne niż dotychczasowy sposób użytkowania lub możliwość optymalniejszego wykorzystania – zagospodarowania gruntu).

W celu oszacowania wartości nieruchomości zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, gdzie odnotowane ceny nieruchomości porównawczych zostały poddane korekcie w odniesieniu (porównaniu) do indywidualnych cech wycenianej nieruchomości.

3. KOLEJNOŚĆ PRAC W PROCESIE ANALIZY:

- oględziny nieruchomości wycenianej oraz oględziny nieruchomości / terenów położonych w najbliższym sąsiedztwie,
- ustalenie podstawowych cech nieruchomości wycenianej w sposób istotny wpływających na jej wartość rynkową, w tym: usytuowanie i atrakcyjność rynkowa terenu, wpływ sąsiedztwa na nieruchomość wycenianą (główny kierunek rozwoju terenów sąsiednich)
- zbadanie przeznaczenia nieruchomości wycenianej w planie miejscowym według stanu na dzień 02.12.2024 r., ale także nieruchomości położonych w najbliższym sąsiedztwie i na podstawie tych ustaleń podjęcie działań związanych bezpośrednio z badaniem aktów notarialnych i analizą transakcji sprzedaży nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele przemysłowe oraz wyciągnięcie wniosków z przeprowadzonych badań,
- zebranie odnotowanych cen transakcyjnych nieruchomości wg ich rodzaju i przedstawienie ich w sposób syntetyczny w tabelach zamieszczonych poniżej. Na lokalnym rynku nieruchomości obejmującym miejscowości analizowane, zgromadzono transakcje sprzedaży nieruchomości przemysłowych zabudowanych, o zróżnicowanym charakterze zabudowy (budynki magazynowe, biurowe, produkcyjne), następnie ustalono podstawowe cechy - atrybuty nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych, które w zasadniczy sposób wpływają na ich wartość rynkową.

4. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH:

Akty notarialne – analiza transakcji sprzedaży nieruchomości na regionalnym rynku nieruchomości (syntetyczne zestawienie przeprowadzonych transakcji sprzedaży na stronach następnych opinii).

Dla prawidłowej oceny lokalnego rynku nieruchomości oraz trendów na nim panujących i kierunków jego rozwoju ocenie poddano również oferty nieruchomości zgromadzone w Internecie czy biurach nieruchomości. Jednak nie przeprowadzono wyceny w oparciu o oferty, gdyż rzeczoznawca ma obowiązek sporządzania szacunków jedynie w oparciu o analizę aktów notarialnych i faktycznie dokonane transakcje.

5. OBSZAR I ZAKRES BADANIA RYNKU

Przedmiotem analizy były:

- transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami produkcyjnymi, magazynowymi, znajdującymi się w dobrym stanie technicznym, podobnie jak obiekty wyceniane,
- transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe, aktywności gospodarczej.
- oferty wynajmu hal produkcyjnych i magazynowych z częścią biurowo-socjalną.

6. USTALENIE CECH PORÓWNAWCZYCH NIERUCHOMOŚCI.

Punkt 16 artykułu 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami obligatoryjnie wskazuje na zbiór 3 cech nieruchomości, które należy uwzględnić w wycenie nieruchomości, tj.:

1. stan prawny
2. przeznaczenie
3. sposób korzystania.

W ustępie 2 artykułu 134 ustawy o gn, a także punkcie 17 słownika (artykuł 4) tej Ustawy wyliczone są obligatoryjne cechy nieruchomości wycenianej jakie w procesie jej wyceny należy uwzględnić. Są to:

1. rodzaj nieruchomości,
2. położenie,
3. sposób użytkowania,
4. przeznaczenie,
5. stan nieruchomości (zgodnie z definicją stanu nieruchomości to także: jej stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona). Wszystkie te cechy zostały szczegółowo opisane na stronach poprzednich opinii.

Zgodnie z paragrafem 43 ust. 2. Rozporządzenia w sprawie wyceny (...), w przypadku nieruchomości zabudowanej, „przez **stan zagospodarowania** rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu”

W procesie szacowania wycenianej nieruchomości gruntowej procentowy wpływ poszczególnych cech określono na podstawie preferencji potencjalnych nabywców oraz analizy własnej, uwzględniając transakcje sprzedaży nieruchomości na lokalnym rynku w monitorowanym okresie czasu.

7. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH:

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmieniających, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- a) na podstawie analizy bazy danych o cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
lub
- b) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
lub
- c) na podstawie obserwacji zachowań potencjalnych nabywców nieruchomości.

W niniejszej opinii ustalono wagi cech rynkowych na podstawie obserwacji zachowań potencjalnych nabywców nieruchomości.

8. TREND CZASOWY.

Z treści Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

„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 nieruchomości wycenianej.

Ilość zgromadzonych transakcji nieruchomości zabudowanych, po wyeliminowaniu transakcji najmniej podobnych, okazała się niewystarczająca do prawidłowego i niepodważalnego określenia zmian cen na skutek upływu czasu przy pomocy metody ceteris paribus czy modelu regresji wielorakiej.

Otrzymywane wyniki wg powyższych metod nie byłyby adekwatne do sytuacji na rynku (jego perspektyw rozwojowych) i faktycznego poziomu cen oraz były niesatysfakcjonujące z punktu widzenia logiki szacowania nieruchomości.

W związku z powyższym do dalszych obliczeń, w okresie analizowanym, tj. do dwóch lat poprzedzających wycenę, przyjęto wartość trendu czasowego dla nieruchomości zabudowanych przemysłowych na poziomie 0%.

12. WYNIK ANALIZY RYNKU.

Poniżej w sposób syntetyczny zestawiono w tabelach podstawowe informacje o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami przemysłowymi oraz gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe PU.

I.p.	Data transakcji	woje- wództwo	powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Karta mapy	Ulica	Nr adm.	Nr działki(ek)	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Pow. działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu	Nieruchomości przyjęte w procesie wyceny
1	2024-07-17	dolnośląskie	Głogowski	Głogów	0001 Nadodrże		Sikorskiego	64C	249	własność	4 414 634	2 199	1 286	3 432,41	
2	2024-09-24	dolnośląskie	Jaworski	Jawor	Nr 2 Stary Jawor		Starojaworska	105A	95/24, 95/26, 89/8,	własność	2 400 000	7 397	1 022	2 349,39	2 349,39
3	2023-02-23	dolnośląskie	Legnica	Legnica	0030 - Bartoszków		Hangarowa	3	13/47	własność	2 300 000	2 506	1 189	1 934,98	1 934,98
4	2024-01-11	dolnośląskie	Legnica	Legnica	0015 - Taminów		Jaworzyńska	17-19	584/4, 594	własność-u.wieczyste	3 971 000	2 014	974	4 075,83	
5	2024-09-18	dolnośląskie	Lubański	Lubań	Lubań 0002	AM-18	Włókiennicza	10	59/1 i 59/2	własność-u.wieczyste	4 255 800	8 581	2 587	1 645,05	1 645,05
6	2023-03-07	dolnośląskie	Olawski	Olawa	Stanowice	1	Leśna	2	494/464	własność	4 000 000	11 322	2 463	1 624,14	1 624,14
7	2023-06-29	dolnośląskie	Olawski	Olawa	Olawa	61	Żołnierzy AK	40	41/2	własność	1 565 500	4 167	1 667	939,09	939,09
8	2023-01-12	dolnośląskie	świdnicki	Świdnica - miasto	Śródmieście	7	Folwarczna	5	1101,1105	użytkowanie wieczyste	1 599 000	7 080	808	1 979,55	1 979,55
9	2024-02-28	dolnośląskie	Świdnicki	Świebodzice	0003 Śródmieście		Kościuszki	1B	171/28	własność-u.wieczyste	2 550 000	9 680	1 823	1 398,69	1 398,69
10	2024-01-30	dolnośląskie	Wałbrzych	Wałbrzych	0014 Biały Kamień		Wańkowicza	20A,B,C	262/1,3,4	własność	1 770 000	8 902	2 795	633,27	633,27
11	2023-01-27	dolnośląskie	Wołowski	Brzeg Dolny	Bukowice		Brak	39	11/6	własność	4 021 754	7 580	3 227	1 246,28	1 246,28
12	2023-05-04	dolnośląskie	Wołowski	Wołów	Uskorz Mały		Brak	4A	276	własność	3 874 500	7 533	2 757	1 405,29	1 405,29
13	2023-09-29	dolnośląskie	Wołowski	Wołów	Wołów	25	Ścinawska	49	3/2, 4/15	własność	3 173 400	6 375	1 157	2 741,93	2 741,93
14	2023-06-22	dolnośląskie	Wrocławski	Kąty Wrocławskie	Kąty Wrocławskie	24	Popiełuszki	19	2556	własność-u.wieczyste	3 136 500	4 910	1 494	2 099,03	2 099,03
15	2023-09-18	dolnośląskie	Wrocławski	Kąty Wrocławskie	Pietrzykowice - Rybnica	1	Nieznana		128/69, 128/71	własność	3 417 546	4 201	1 649	2 073,10	2 073,10
16	2023-12-28	dolnośląskie	Wrocławski	Długolęka	Szczodre		Leśna	2	54/17,54/18,54/19,54/20	własność-u.wieczyste	1 618 000	2 453	1 267	1 277,19	1 277,19
17	2024-04-23	dolnośląskie	Złotoryjski	Złotoryja	2		Sportowa		52/21, 52/20, 52/25	własność	2 474 520	2 545	1339,52	1847,32	1 847,32
Min											1 565 500	2 014	808	633	633,27
Max											4 414 634	11 322	3 227	4 076	2 741,93
Średnia											2 973 068	5 850	1 736	1 924	1 679,62
Mediana											3 136 500	6 375	1 494	1 847	1 645,05

PREZENTACJA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH O CHARAKTERZE PRODUKCYJNYM



1) Głogów, Sikorskiego 64C, cena: 4414634 zł



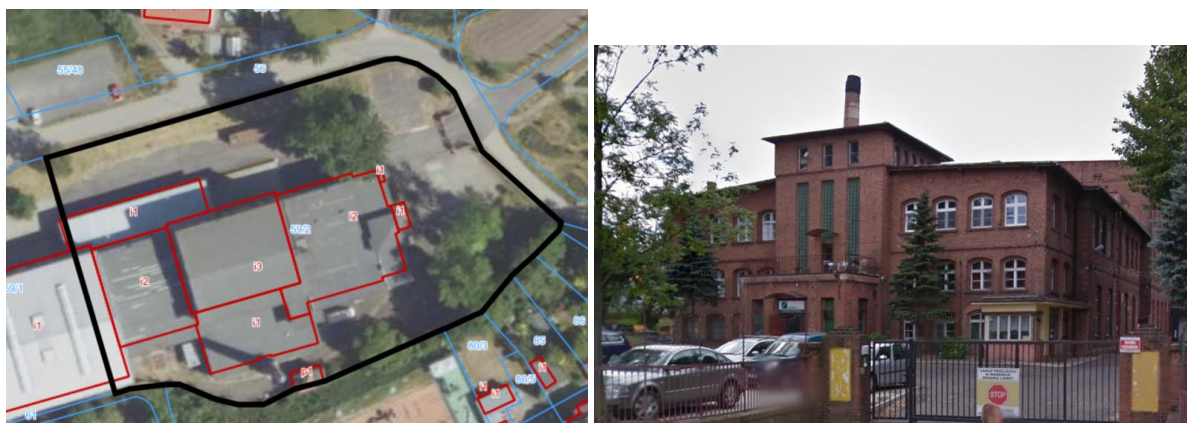
2) Jawor, Starojaworska 105A, cena 2 400 000 zł



3) Legnica, Hangarowa 3, cena: 2 300 000 zł



4) Legnica, Jaworzyńska 17-19, cena: 3 971 000 zł



5) Luban, Włókiennicza 9, cena: 4 255 800 zł



6) Olawa, Stanowice, Leśna 2, cena: 4 000 000 zł



7) Oława, Żołnierzy AK 40, cena: 1 565 500 zł



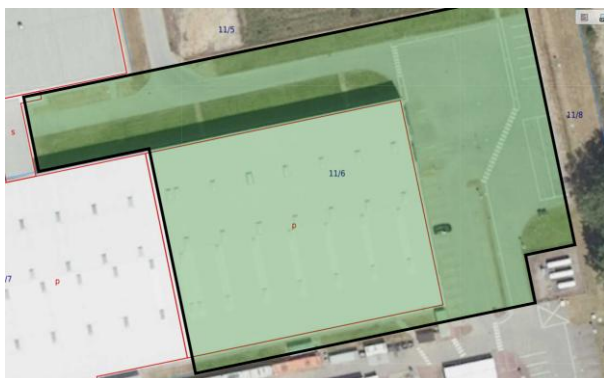
8) Świdnica, Folwarczna 5, cena: 1 599 000 zł



9) Świebodzice, Kościuszki 1B, cena: 2 550 000 zł



10) Wałbrzych, Wańkowicza 20 A-B-C, cena: 1 770 000 zł



11) Brzeg Dolny, Bukowice 39, cena: 4 021 754 zł



12) Wołów, Uskorz Mały 4a, cena: 3 874 500 zł



13) Wołów, Ścinawska 49, cena: 3 173 400 zł



14) Kąty Wrocławskie, Popiełuszki 19, cena: 3 136 500 zł



15) Kąty Wrocławskie, cena: 3 417 546 zł



16) Długołęka, Szczodre, Leśna 2, cena: 1 618 000 zł



17) Złotoryja, Sportowa

TAB. 2. WYKAZ TRANSAKCJI SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH NA CELE PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE DO WYCENY PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR: 141/23, 141/25 I 142

l.p.	Data transakcji	Nr repertorium	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena transakcyjna netto [zł]	Powierzchnia gruntu [m2]	Cena 1 m2 netto [zł/m2]2
1	23.01.2024	601/2024	Jaworski	Mściwojów	0007 - Mściwojów	własność	130000	2500	52,00
2	31.01.2024	877/24	Legnicki	Legnickie Pole	0004 - Gniewomierz	własność	9794555	60018	163,19
3	19.02.2024	363/2024	Legnica	Legnica	0006 - Górka	własność	177300	1703	104,11
4	04.03.2024	721/2024	Jaworski	Jawor	0006 - 6 Przemysłowy	własność	900000	6296	142,95
5	02.04.2024	1790/2024	Lubiński	Lubin Gmina Wiejska	0029 - Ustronie	własność	400000	7055	56,70
6	09.04.2024	5143/2024	Głogowski	Głogów	0013 - Brzostów	własność	320000	4348	73,60
7	12.04.2024	2131/2024	Jaworski	Paszowice	0012 - Zębówice	własność	790000	5784	136,58
8	06.05.2024	3405/24	Bolesławiecki	Nowogrodziec Obszar Wiejski	3 - Godzieszków	własność	84628	931	90,90
9	20.06.2024	3285/2024	Jaworski	Męcinka	0009 - Pomocne	u. wieczyste	24500	800	30,63
10	28.06.2024	3795/24	Legnicki	Kunice	0009 - Spalona	własność	1994500	42300	47,15
11	08.07.2024	1689/2024	Złotoryjski	Złotoryja Gmina Wiejska	13-Rokitnica	własność	135000	1025	131,71
12	01.08.2024	5043/2024	Bolesławiecki	Nowogrodziec Obszar Wiejski	3 - Godzieszków	własność	150000	2783	53,90
13	12.09.2024	10803/2024	Bolesławiecki	Nowogrodziec Obszar Wiejski	3 - Godzieszków	własność	755760	11554	65,41
14	07.10.2024	5547/24	Legnicki	Kunice	0009 - Spalona	własność	405500	9298	43,61
15	17.10.2024	8714/2024	Jaworski	Mściwojów	0007 - Mściwojów	własność	150000	2500	60,00
C MIN									30,63
C MAX									163,19
C ŚR									83,50
C MEDIANA									65,41

TAB. 3. WYKAZ TRANSAKCJI SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH O FUNKCJI PU, DO WYCENY PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR: 61/128									
L.P.	Data transakcji	Nr repertorium	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena transakcyjna netto [zł]	Powierzchnia gruntu [m2]	Cena 1 m2 netto [zł/m2]
1	20.06.2024	3268/2024	Jaworski	Męcinka	0009 - Pomocne	własność	115500	7600	15,20
2	21.05.2024	5923/2024	Jaworski	Bolków Obszar Wiejski	0013 - Wierzchosławice	własność	150000	7800	19,23
3	10.07.2024	1821/2024	Złotoryjski	Złotoryja	5	własność	350000	16726	20,93
4	28.02.2024	2302/24	Bolesławiecki	Nowogrodziec Obszar Wiejski	12 - Zebrzydowa	własność	200000	9000	22,22
5	08.03.2024	571/24	Legnicki	Prochowice	Lisowice	własność	173512	7300	23,77
6	07.02.2024	1322/2024	Polkowicki	Chocianów	1	własność	50000	1709	29,26
7	05.04.2024	4959/24	Legnicki	Kunice	0009 - Spalona	własność	30000	1002	29,94
8	07.10.2024	5547/24	Legnicki	Kunice	0009 - Spalona	własność	405500	9298	43,61
9	23.01.2024	601/2024	Jaworski	Mściwojów	0007 - Mściwojów	własność	130000	2500	52,00
10	01.08.2024	5043/2024	Bolesławiecki	Nowogrodziec Obszar Wiejski	3 - Godzieszów	własność	150000	2783	53,90
11	02.04.2024	1790/2024	Lubiński	Lubin Gmina Wiejska	0029 - Ustronie	własność	400000	7055	56,70
12	17.10.2024	8714/2024	Jaworski	Mściwojów	0007 - Mściwojów	własność	150000	2500	60,00
								C MIN	15,20
								C MAX	56,70
								C ŚR	35,56

D. METODOLOGIA WYCENY.

1. WYBÓR ZASTOSOWANYCH W WYCENIE PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK.

W Polsce podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, czyli zasady wyceny nieruchomości regulują:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (UoGN),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Standardy zawodowe.

Metodologia wyceny nieruchomości jest podzielona na:

1. **Podejścia**, czyli sposoby określania wartości nieruchomości. Są one uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. **Metody** – sposób postępowania w ramach danego podejścia,
3. **Techniki** – konkretne wytyczne postępowania.

Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości – zestawienie

Poniższa tabela zawiera zestawienie stosowanych obecnie podejść, metod i technik szacowania nieruchomości. Kolorem oznaczono podejścia i metody zastosowane w procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości.

PODEJŚCIE	METODA	TECHNIKA
PORÓWNAWCZE	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
DOCHODOWE	Inwestycyjna	Kapitalizacji prostej
	Zysków	Dyskontowania strumieni pieniężnych DCF
MIESZANE	Pozostałościowa	
	Kosztów likwidacji	Szczegółowa
		Elementów scalonych
	Wskaźników szacunkowych gruntu	Wskaźnikowa
KOSZTOWE	Kosztów odtworzenia	Elementów scalonych
		Wskaźnikowa
		Szczegółowa
	Kosztów zastąpienia	Elementów scalonych
		Wskaźnikowa
		Szczegółowa

W procesie wyceny nieruchomości zastosowano **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE**, **METODĘ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ** wyceny nieruchomości zabudowanej oraz prawa własności działek gruntu.

Zgodnie z art. 154.1 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości **dokonyje 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.”

2. ISTOTA ZASOSOWANYCH PODEJŚĆ I METOD WYCENY.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)

§ 7.

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

§ 8.

1. (..)

2. Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

E. ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI

1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.

W wyniku analizy rynku wyspecyfikowano zestaw zmiennych istotnie wpływających na ceny transakcyjne nieruchomości. Dla potrzeb zobrazowania procesu wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym skonstruowano poniższe tabele, w których dokonano korekty poszczególnych cech nieruchomości różniących je między sobą, poprzez zastosowanie odpowiednich poprawek wyrażonych w procentach. Wielkości poprawek korygujących określono na podstawie obserwacji rynku i zachowań stron przy negocjacjach.

Ze względu na fakt, iż przyjęte sześć nieruchomości porównawczych i nieruchomość szacowana posiadają wiele wspólnych atrybutów w wycenie ograniczono ich liczbę tylko do tych, które mają istotny wpływ na ceny nieruchomości, a poprzez ceny na wartość.

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{sr}}$$

Uzyskana wartość kształtuje się w przedziale między ceną minimalną a ceną maksymalną zidentyfikowanych transakcji.

TAB. 1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W GRANICACH DZIAŁEK GRUNTU NR 141/23, 141/25, 142, METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

I. OBLICZENIE BRZEGOWYCH WARTOŚCI SUMY WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH

1	Cena minimalna [zł/m ²]	C _{min}	633,27
2	Cena maksymalna [zł/m ²]	C _{max}	2 741,93
3	Cena średnia [zł/m ²]	C _{śr}	1 679,62
4	Granica dolna wskaźnika korygującego	C _{min} /C _{śr}	0,377
5	Granica górna wskaźnika korygującego	C _{max} /C _{śr}	1,632

II. OKREŚLENIE PROCENTOWEGO WPLYWU POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH NA CENY TRANSAKCYJNE NA LOKALNYM RYNKU

I.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC
1	Atrakcyjność lokalizacyjna	25
2	Stan techniczny	15
4	Stan funkcjonalno-użytkowy	15
3	Powierzchnia gruntu, uwzględniająca miejsca parkingowe i place manewrowe oraz możliwość rozbudowy obiektu	15
5	Warunki komunikacyjne	15
6	Sieci uzbrojenia terenu, infrastruktura techniczna	15
	RAZEM	100

III. OKREŚLENIE SKALI OCEN

I.p.	Cechy rynkowe		Skala
1	Atrakcyjność lokalizacyjna	dobra; liczba mieszkańców pow. 100 000	100
		średnia, liczba mieszkańców od 50 000 do 100 000	50
		słaba, liczba mieszkańców poniżej 50 000	0
2	Stan techniczny	dobry - obiekt po remoncie, modernizacji lub wzniesione po 2010 roku	100
		zadowalający - obiekt do remontu bieżącego	70
		średni - obiekt do remontu o niewielkim zakresie	35
		nieodpowiedni / zły - obiekt do remontu kapitalnego o szerokim zakresie	0
4	Stan funkcjonalno-użytkowy	obiekt nowoczesny, parterowy / wysokość hali powyżej 6 m	100
		obiekt parterowy o funkcji mieszanej - magazynowo-biurowej (z przewagą magazynowej) o wysokości hali do 6 m	50
		obiekt wielokondygnacyjny o przeważającej funkcji biurowej z częścią magazynową	0
3	Powierzchnia gruntu, uwzględniająca miejsca parkingowe i place manewrowe oraz możliwość rozbudowy obiektu	duża - powyżej 1 ha	100
		średnia - od 0,5 do 1 ha	50
		do 0,5 ha	0
5	Warunki komunikacyjne	dobrze	100
		pogorszone - słabej dostępność gruntowa lub ograniczona ilość placów manewrowych i miejsc parkingowych, utrudnione warunki komunikacyjne	0
6	Sieci uzbrojenia terenu, infrastruktura techniczna	Uzbrojenie terenu (EE, W, Ks, G), ogrodzenie, utwardzenie terenu	100
		niepełne - brak któregoś z w.w. elementów	50
		brak uzbrojenia, odległość powyżej 200 m od najbliższych sieci	0

IV. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

I.p.	Cechy rynkowe	Wartość cechy		Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników [ui]
		Opis	Skala		Cmin/Cśr	Cmax/Cśr	
1	Atrakcyjność lokalizacyjna	słaba	0	25	0,094	0,408	0,094
2	Stan techniczny	zadowalający	70	15	0,057	0,245	0,188
3	Stan funkcjonalno-użytkowy	niski	0	15	0,057	0,245	0,057
4	Powierzchnia gruntu, uwzględniająca miejsca parkingowe i place manewrowe oraz możliwość rozbudowy obiektu	mała	0	15	0,057	0,245	0,057
5	Warunki komunikacyjne	pogorszone	0	15	0,057	0,245	0,057
6	Sieci uzbrojenia terenu, infrastruktura techniczna	pełne	100	15	0,057	0,245	0,245
	RAZEM			100	0,377	1,632	0,697

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

1	Wartość średnia 1 m2 transakcji porównawczych	1679,62
2	Wartość współczynników [ui]	0,697
3	Wartość jednostkowa nieruchomości, objętej KW nr LE1L/00046765/0 [zł/m2/pow. uż. bud.]	1170,98
4	Współczynnik korekcyjny [0,9-1,1], zastosowano ze względu na: 1) słaby popyt na obiekty produkcyjne wielokondygnacyjne i ryzyko zbycia z nim związane, 2) brak możliwości alternatywnego sposobu zagospodarowania obiektu (np. na cele mieszkalne), ze względu na zapisy w planie miejscowym	0,90
5	Skorygowana wartość jednostkowa	1053,88
6	Łączna pow. użytkowa budynków	4859,00
7	Wartość rynkowa nieruchomości, objętej KW nr LE1L/00046765/0 [zł]	5 120 805
8	zaokrąglenie wyniku	5 120 800

**TAB. 2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR
141/23, 141/25, 142,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

OBLICZENIE BRZEGOWYCH WARTOŚCI SUMY WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH

1	Cena minimalna [zł/m ²]	C _{min}	30,63
2	Cena maksymalna [zł/m ²]	C _{max}	163,19
3	Cena średnia [zł/m ²]	C _{śr}	83,50
4	Granica dolna wskaźnika korygującego	C _{min} /C _{śr}	0,367
5	Granica górna wskaźnika korygującego	C _{max} /C _{śr}	1,954

II. OKREŚLENIE PROCENTOWEGO WPŁYWU POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH NA CENY TRANSAKCYJNE NA LOKALNYM RYNKU

I.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC
1	LOKALIZACJA OGÓLNA	30
2	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	10
3	DOJAZD, WARUNKI KOMUNIKACYJNE	25
4	POWIERZCHNIA TERENU	10
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIĘCI UZBROJENIA TERENU (ogrodzenie, utwardzenie terenu, uzbrojenie EE, W, Kd, Ks)	25
	RAZEM	100

III. OKREŚLENIE SKALI OCEN

I.p.	Cechy rynkowe	Skala
1	LOKALIZACJA OGÓLNA	<div> <div>dobra</div> <div>średnia</div> <div>słaba</div> </div> 100 50 0
2	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	<div> <div>dobra</div> <div>średnia</div> <div>słaba</div> </div> 100 50 0
3	DOJAZD, WARUNKI KOMUNIKACYJNE	<div> <div>korzystny</div> <div>średnio korzystny</div> <div>niekorzystny</div> </div> 100 50 0
4	POWIERZCHNIA TERENU	<div> <div>duża</div> <div>średnia</div> <div>mała</div> </div> 0 50 100
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIĘCI UZBROJENIA TERENU (ogrodzenie, utwardzenie terenu, uzbrojenie EE, W, Kd, Ks)	<div> <div>pełna</div> <div>niepełne lub r.b. powyżej 15 lat</div> </div> 100 0

IV. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

I.p.	Cechy rynkowe	Wartość cechy		Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników [ui]
		Opis	Skala		C _{min} /C _{śr}	C _{max} /C _{śr}	
1	LOKALIZACJA OGÓLNA	średnia	50	30	0,110	0,586	0,348
2	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	słaba	0	10	0,037	0,195	0,037
3	DOJAZD, WARUNKI KOMUNIKACYJNE	średnio korzystne	50	25	0,092	0,489	0,290
4	POWIERZCHNIA TERENU	mała	100	10	0,037	0,195	0,195
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIĘCI UZBROJENIA TERENU (ogrodzenie, utwardzenie terenu, uzbrojenie EE, W, Kd, Ks)	pełne	100	25	0,092	0,489	0,489
	RAZEM			100	0,367	1,954	1,359

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU nr 141/23, 141/25, 142

1	Wartość średnia 1 m ² transakcji porównawczych	83,50
2	Wartość współczynników [ui]	1,359
3	Wartość jednostkowa gruntu [zł/m ²]	113,48
4	Powierzchnia gruntu [m ²]	4413
	Wartość rynkowa	500 787
	Wartość po zaokrągleniu wyniku	500 800

TAB. 3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 61/128, METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ
I. OBLICZENIE BRZEGOWYCH WARTOŚCI SUMY WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH

1	Cena minimalna [zł/m ²]	C _{min}	15,200
2	Cena maksymalna [zł/m ²]	C _{max}	56,700
3	Cena średnia [zł/m ²]	C _{śr}	35,560
4	Granica dolna wskaźnika korygującego	C _{min} /C _{śr}	0,427
5	Granica górna wskaźnika korygującego	C _{max} /C _{śr}	1,594

II. OKREŚLENIE PROCENTOWEGO WPŁYWU POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH NA CENY TRANSAKCYJNE NA LOKALNYM RYNKU

l.p.	Cechy rynkowe	Udział cech w ΔC
1	LOKALIZACJA OGÓLNA	30
2	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	10
3	DOJAZD, WARUNKI KOMUNIKACYJNE	25
4	POWIERZCHNIA TERENU	10
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIŁECI UZBROJENIA TERENU (ogrodzenie, utwardzenie terenu, uzbrojenie EE, W, Kd, Ks)	25
	RAZEM	100

III. OKREŚLENIE SKALI OCEN

l.p.	Cechy rynkowe		Skala
1	LOKALIZACJA OGÓLNA	dobra	100
		średnia	50
		słaba	0
2	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	dobra	100
		średnia	50
		słaba	0
3	DOJAZD, WARUNKI KOMUNIKACYJNE	korzystny	100
		średnio korzystny	50
		niekorzystny	0
4	POWIERZCHNIA TERENU	duża	0
		średnia	50
		mała	100
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIŁECI UZBROJENIA TERENU (ogrodzenie, utwardzenie terenu, uzbrojenie EE, W, Kd, Ks)	pełna	100
		niepełne lub r.b. powyżej 15 lat	0

IV. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

l.p.	Cechy rynkowe	Wartość cechy		Udział cech w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników [ui]
		Opis	Skala		C _{min} /C _{śr}	C _{max} /C _{śr}	
1	LOKALIZACJA OGÓLNA	średnia	50	30	0,128	0,478	0,303
2	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	słaba	0	10	0,043	0,159	0,043
3	DOJAZD, WARUNKI KOMUNIKACYJNE	niekorzystne	0	25	0,107	0,399	0,107
4	POWIERZCHNIA TERENU	mała	100	10	0,043	0,159	0,159
5	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIŁECI UZBROJENIA TERENU (ogrodzenie, utwardzenie terenu, uzbrojenie EE, W, Kd, Ks)	brak	0	25	0,107	0,399	0,107
	RAZEM			100	0,427	1,594	0,719

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU nr 61/128

1	Wartość średnia 1 m ² transakcji porównawczych	35,56
2	Wartość współczynników [ui]	0,719
3	Wartość jednostkowa gruntu [zł/m ²]	25,58
4	Powierzchnia gruntu [m ²]	927
	Wartość rynkowa	23 708
	Wartość po zaokrągleniu wyniku	23 700

3. PODSUMOWANIE WYNIKÓW.

Przedmiot wyceny		Wartość rynkowa nieruchomości [zł]
1	Nieruchomość zabudowana budynkiem produkcyjnym o pow. 5027,40 m ² , położona w granicach działek gruntu nr: 141/23, 141/25 i 142 łącznego obszaru 0,4413 ha przy ul. Stromej nr 8, w obrębie 0004 miasta Złotoryja, powiecie złotoryjskim, województwie dolnośląskim, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LE1Z/00008021/6	5 120 800 zł
2	Nieruchomość bez zabudowań, położona w granicach działki gruntu nr 61/128 obszaru 0,0927 ha przy ul. Cmentarnej, w obrębie 0004 miasta Złotoryja, powiecie złotoryjskim, województwie dolnośląskim, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LE1Z/00036300/1	23 700 zł
Łączna wartość nieruchomości opiniowanych Σ		5 144 500 zł

Wyszczególnienie:

1)

Łączna wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr LE1Z/00008021/6 wynosi:

5 120 800 zł

w tym:

- Prawo własności działek gruntu nr: 141/23, 141/25 i 142500 800 zł
- Budynki, budowle.....4 620 000 zł

3)

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr LE1Z/00036300/1 wynosi:

23 700 zł**Uzasadnienie przyjętego wyniku oszacowania:**

Zgodnie z § 79. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832).

„Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny”.

Wartość rynkowa dwóch nieruchomości uzyskana w procesie wyceny w podejściu porównawczym, tj. w łącznej kwocie **netto 5 144 500 zł**, prezentuje najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości w przypadku ich sprzedaży, przy uwzględnieniu jej atrakcyjności lokalizacyjnej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną znajdującą się na poszczególnych działkach, ekspozycji nieruchomości, warunków komunikacyjnych, stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego

budynków oraz przy spełnieniu warunków wynikających z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wycenie nieruchomości uwzględniono wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty, a także aktualną sytuację na rynku nieruchomości.

Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości bazuje na cenach transakcyjnych sprzedanych nieruchomości porównawczych, a zastosowanie go w wycenie nieruchomości pozwala na uzyskanie wyniku najlepiej odwzorowującego stan lokalnego rynku nieruchomości, relację popytu do podaży i zapotrzebowania inwestorów w danym momencie wyceny.

Przy określaniu wartości nieruchomości zastosowano zasadę szczególnej ostrożności, a w szczególności uwzględniono jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, uwzględniające te cechy nieruchomości, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego właściciela.

Oszacowana łączna wartość rynkowa nieruchomości w podejściu porównawczym w kwocie netto **5 144 500 zł** stanowi 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 i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Oszacowana jednostkowa wartość rynkowa prawa własności działek gruntu mieści się w zakresie cen transakcyjnych minimalnych i maksymalnych i nie przekracza cen ofertowych na lokalnym rynku nieruchomości.

AUTOR:
mgr inż. Ewa Głowska



Legnica, dnia 02.12.2024 r.



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

EWA MARLENA GŁOWSKA

59-220 Legnica, Najświętszej Marii Panny 4 / 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015610

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 25/01/2024 - 24/01/2025

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 961.00 PLN

Ładka Polachowska
Dariusz Spółdzielni w Ubezpieczeniu

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 322
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 148427880
NIP 525-235-62-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/02 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 444 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252356248 | kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.