

OPERAT SZACUNKOWY



Określenia wartości rynkowej:

- nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położonej w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie. Dla przedmiotowej nieruchomości ustanowiona jest księga wieczysta nr PO1K/00025798/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kościanie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

oraz

- nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położonej w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie. Dla przedmiotowej nieruchomości ustanowiona jest księga wieczysta nr PO1K/00028909/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kościanie, V Wydział Ksiąg Wieczystych

Sygn. akt XI Gup 925/21

Autorzy opracowania:

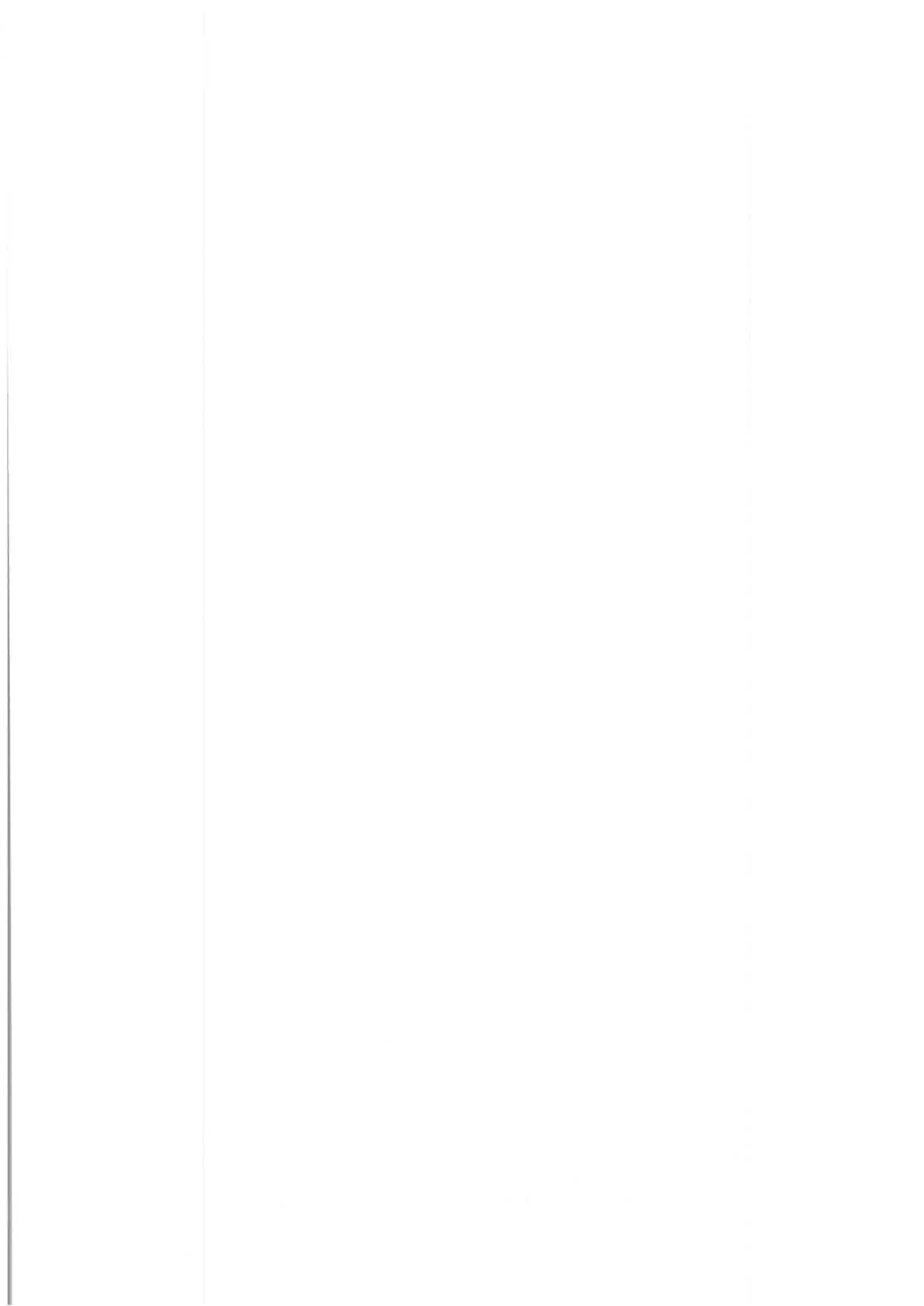
Eryk Goździecki
Rzecznawca Majątkowy
Nr uprawnień: 6078

Artur Derleta
Rzecznawca Majątkowy
Nr uprawnień: 6185



Warszawa, 01.07.2022r.

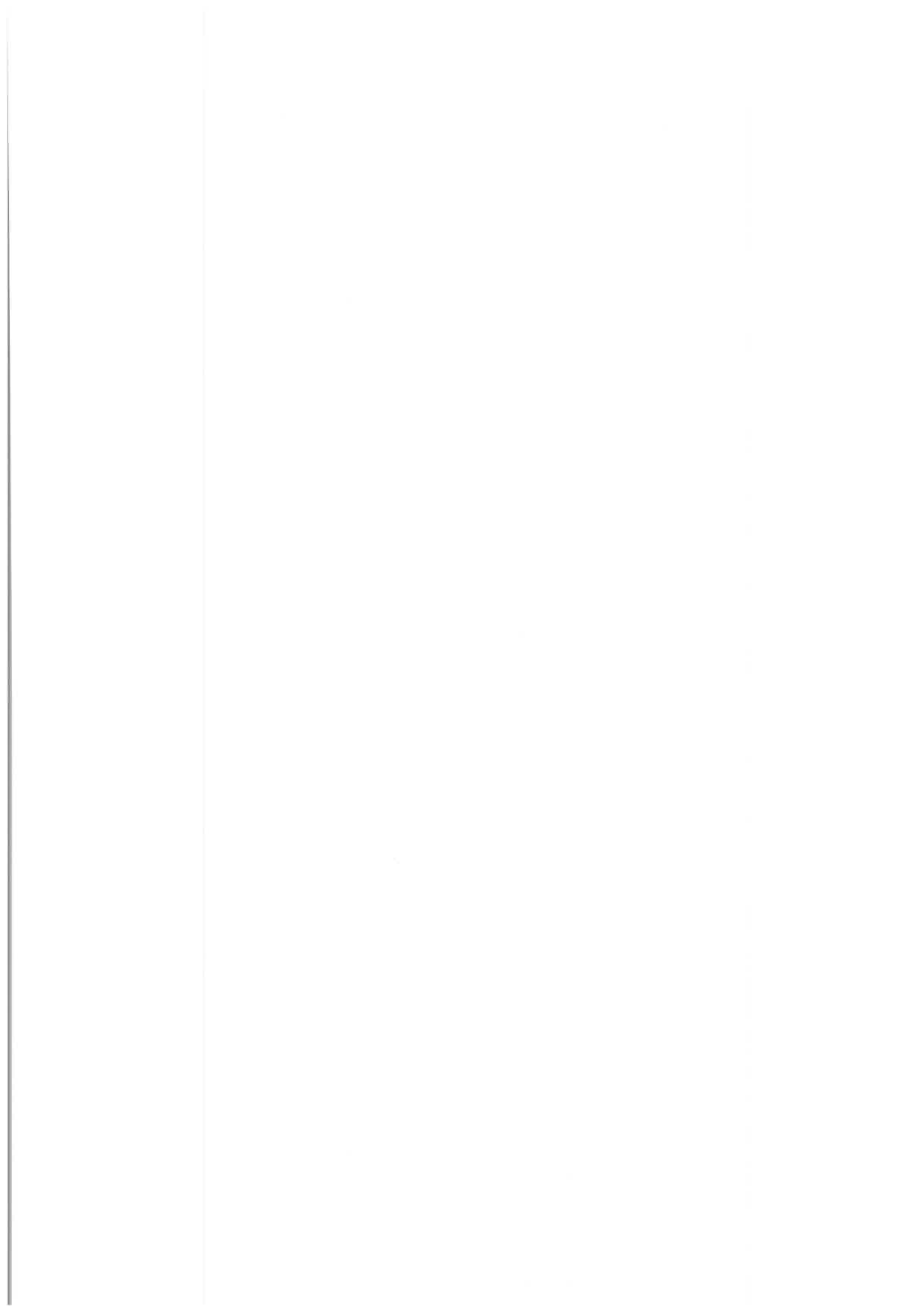




WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

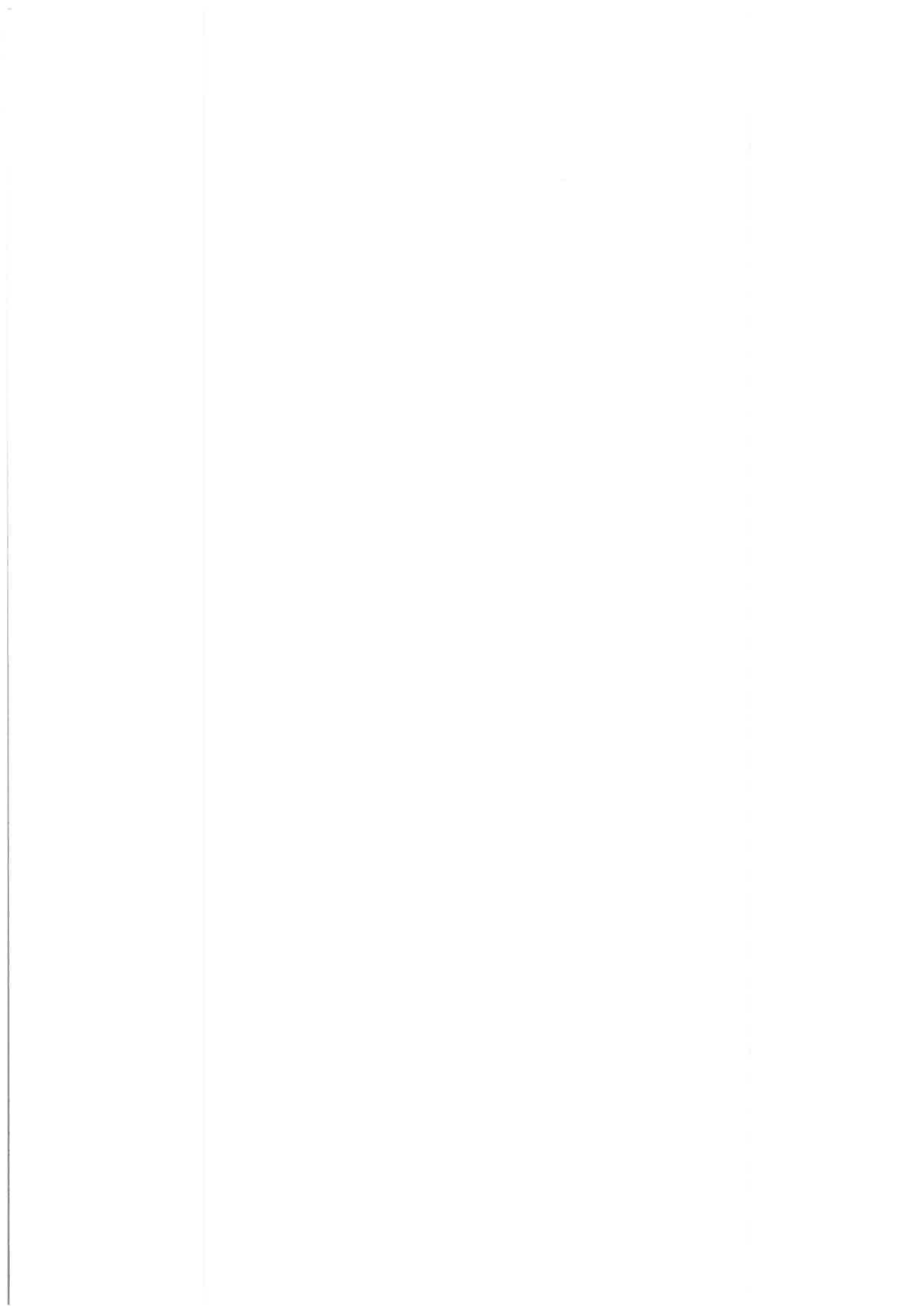
sporządzony na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r

Przedmiot wyceny	Przedmiot wyceny stanowią nieruchomości: <ul style="list-style-type: none">działka zabudowana o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0działka niezabudowana o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości: <ul style="list-style-type: none">działki zabudowanej o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położonej w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0działki niezabudowanej o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położonej w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3 dla potrzeby sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.
Daty istotne	Data sporządzenia operatu 01.07.2022 Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny 01.07.2022 Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny 01.07.2022 Data dokonania oględzin nieruchomości 13.09.2021
Zastosowana procedura	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość przedmiotu wyceny:	1 194 000 zł Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych
Autorzy operatu	Artur Derleta Eryk Goździecki



SPIS TREŚCI

1 PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY	str.4
1.1 Przedmiot wyceny	str.4
1.2 Zakres wyceny	str.4
1.3 Cel wyceny	str.5
2 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	str.5
2.1 Podstawa formalna	str.5
2.2 Podstawy prawne i uwarunkowania	str.6
2.3 Źródła danych metodologicznych	str.6
2.4 Źródła danych merytorycznych	str.6
3 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	str.7
4 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	str.7
4.1 Stan prawny	str.7
4.2 Stan otoczenia przedmiotu wyceny	str.9
4.3 Lokalizacja szczegółowa, stan zagospodarowania	str.10
4.4 Stan techniczno-użytkowy budynków	str.13
4.4.1 Stan techniczno-użytkowy budynku magazynowo-produkcyjnego, hala pieczarkarni	str.13
4.4.2 Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego, kotłowni	str.15
5 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str.17
6 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str.17
6.1 Charakterystyka rynku lokalnego	str.21
7 SPOSÓB WYCENY	str.22
7.1 Wybór właściwego podejścia i metody wyceny	str.22
8 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str.24
8.1 Zestawienie danych transakcyjnych	str.24
8.2 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	str.25
8.3 Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz przyjętych nieruchomości do porównania	str.27
8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości	str.28
8.5 Oszacowanie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej niezabudowanej	str.34
8.6 Oszacowanie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej zabudowanej	str.35
9 PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY	str.38
10 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	str.40
11 ZAŁĄCZNIKI	str.41



1. PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowią nieruchomości:

- działka zabudowana o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0
- działka niezabudowana o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do nieruchomości stanowiącej:

- działkę zabudowaną o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0
- działkę niezabudowaną o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie , dla której to nieruchomości Sąd

Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości:

- działka zabudowana o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie , na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0
- działka niezabudowana o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3

na potrzeby postępowania upadłościowego GÓRNY Spółka z o.o w upadłości sygn. akt XI Gu 1272/20 Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

2. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 13.09.2021 r.

2.2. Podstawy prawne i uwarunkowania

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2459);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks Postępowania Cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 830);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2021 poz. 1899);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 872)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r Prawo Upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz.872);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r poz.88)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (załącznik do obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. (poz. 555));

2.3. Źródła danych metodologicznych

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

2.4 Źródła danych merytorycznych

- a. Informacje o budynkach uzyskane w trakcie wizji lokalnej w dniu 13.09.2021r.;
- b. Uchwała nr XIII/133/2019 Rady Miejskiej Śmigła w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel.
- c. Analiza lokalnego rynku transakcji kupna-sprzedaży gruntów niezabudowanych na podstawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatu Kościańskiego w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.
- d. Raporty branżowe dotyczące popytu i podaży, trendach cenowych.
- e. Dokumentacja udostępniona przez syndyka masy upadłości.
- f. Inne.

3. OKREŚLANIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

data sporządzenia operatu	01.07.2022 r.
data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	13.09.2021 r.
data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	13.09.2021 r.
data dokonania oględzin nieruchomości	13.09.2021 r.

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej jest uregulowany. Został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej o nr PO1K/00025798/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kościanie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Protokół z badania księgi wieczystej dołączony został do operatu w formie załącznika.

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej jest uregulowany. Został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej o nr PO1K/00028909/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kościanie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Protokół z badania księgi wieczystej dołączony został do operatu w formie załącznika.

Stan wg wypisu z rejestru gruntów:

- Nr jednostki rejestrowej: G.396
- Jednostka ewidencyjna: 301105_4, Śmigiel - miasto
- Obręb ewidencyjny: 0001, Śmigiel
- Własność: "GÓRNY" Spółka z o.o z siedzibą w Czempiniu; ul.Wiatrakowa 27; 64-020 Czempień;
- Nr działki: 1525/2,
- Id działki: 301105_4.0001.1525/2
- Opisy użytków: inne tereny zabudowane; oznaczenie: Bi;
- Powierzchnia działki w ha: 0,3357
- Nr kw: PO1K/00025798/0
- Nr jednostki rejestrowej: G.395
- Jednostka ewidencyjna: 301105_4, Śmigiel - miasto

- Obręb ewidencyjny: 0001, Śmigiel
- Własność: "GÓRNY" Spółka z o.o z siedzibą w Czempiniu; ul.Wiatrakowa 27; 64-020 Czempień;
- Nr działki: 1524/1,
- Id działki: 301105_4.0001.1524/1
- Opisy użytków: tereny mieszkaniowe; oznaczenie: B;
- Powierzchnia działki w ha: 0,0129
- Nr kw: PO1K/00028909/3

Razem powierzchnia gruntów obydwu działek w ha – 0,3486

UWAGA

W ramach przedmiotowej wyceny przyjęto, iż obydwie działki stanowią całość gospodarczą.

Stan wg wypisu z kartoteki budynku:

- Jednostka ewidencyjna: Śmigiel - miasto
- Id budynku: 301105_4.0001.2200_BUD
- Rodzaj wg KŚT: zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)
- Funkcja główna: magazyn
- Liczba kondyg. nad/pod ziemią: 1/0;
- Pow.zabud [m²]: 1029
- Konstrukcja ścian zewnętrznych: inny
- Rok zakończenia budowy: 1999
- Id budynku: 301105_4.0001.2201_BUD
- Rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne
- Funkcja główna: budynek nie określony innym atrybutem FSB
- Liczba kondyg. nad/pod ziemią: 1/0;
- Pow.zabud [m²]: 20
- Konstrukcja ścian zewnętrznych: drewno
- Rok zakończenia budowy: 1999

UWAGA

Zastany stan faktyczny nie jest zgodny z wypisem z kartoteki budynków., dotyczy to budynku nr 2201 pełniącego funkcję kotłowni, który jest murowany a nie drewniany.

4.2 Stan otoczenia przedmiotu wyceny

Lokalizacja ogólna

Przedmiot wyceny stanowiący 2 nieruchomości – gruntową zabudowaną oraz gruntową niezabudowaną, zlokalizowany jest w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie.

Powiat kościański – powiat w Polsce (województwo wielkopolskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Kościan.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Kościan
- gminy miejsko-wiejskie: Czempin, Krzywin, Śmigiel
- gminy wiejskie: Kościan
- miasta: Kościan, Czempin, Krzywin, Śmigiel

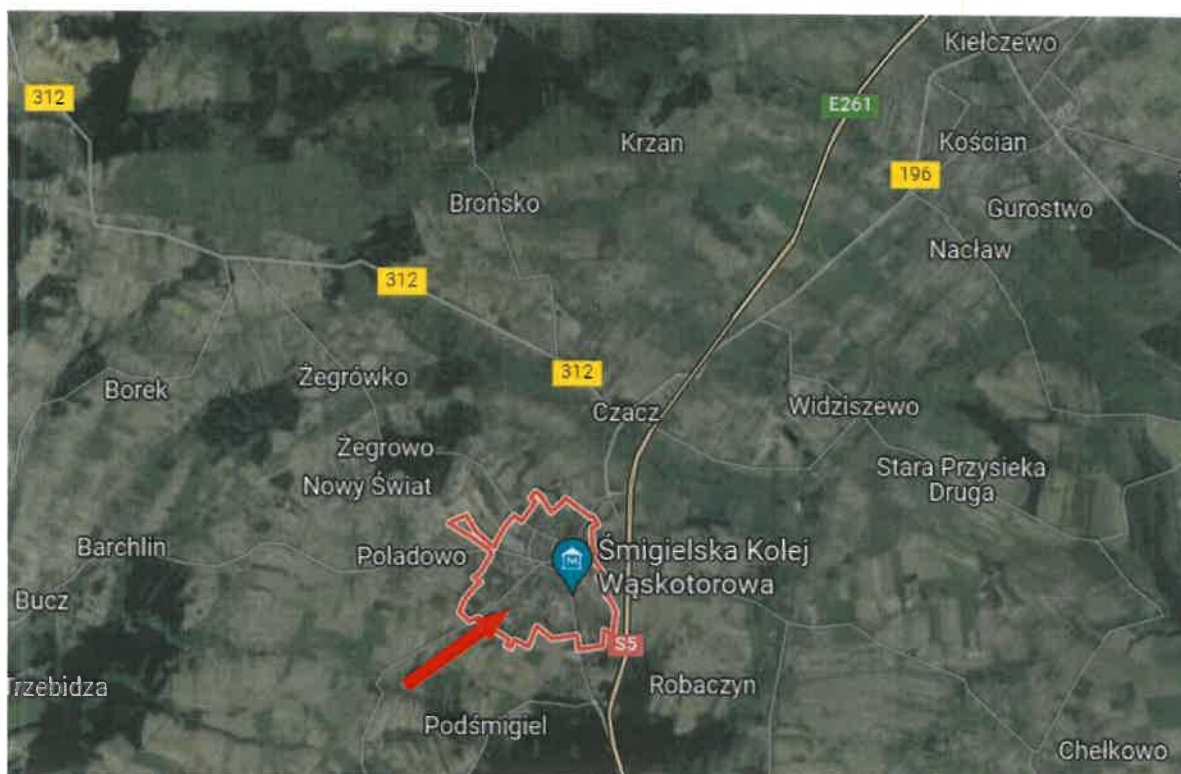
Według danych z 31 grudnia 2019 roku powiat zamieszkiwały 79 183 osoby. Natomiast według danych z 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwało 79 114 osób.

Miasto Śmigiel należy do Powiatu Kościańskiego, liczy sobie 5580 mieszkańców.

Nazywane jest *miastem wiatraków* ze względu na dawne tradycje młynarskie oraz sprzyjające warunki, dzięki którym, zgodnie z legendą, niegdyś w Śmiglu stało niemal 100 wiatraków. Nadanie praw miejskich przed 1400 rokiem. W czasie wojny trzynastoletniej Śmigiel wystawił w 1458 roku 7 pieszych na odsiecz oblężonej polskiej załogi Zamku w Malborku. Założony w latach 70. XVI w. przez ówczesnego właściciela miasta Eliasza Arciszewskiego zbór braci polskich w Śmiglu, był jednym z głównych ośrodków braci polskich w Polsce.

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078



4.3 Lokalizacja szczegółowa, stan zagospodarowania

Lokalizacja szczegółowa



Przedmiot wyceny stanowi nieruchomości gruntową zabudowaną budynkami hali pieczarkarni i kotłowni (działka ew. o nr 1525/1o pow. 3357m² z ustanowioną kw. PO1K/00025798/0) oraz gruntową niezabudowaną (działka ew. o nr 1524/1 o pow. 129m² z ustanowioną kw. PO1K/00028909/3) zlokalizowany jest w miejscowości Śmigiel gm. Śmigiel, powiat kościański województwo wielkopolskie.

Działka o nr ew 1525/2 jest w kształcie prostokąta z wysięgnikiem szerokości 5m (odczyt z mapy) dochodzącym do ul.Łepkowicza, wymiary działki to: 5m, 157m, 33m, 95m, 29m, 62m (odczyt z mapy). Działka o nr ew. 1524/1 jest w kształcie trójkąta prostokątnego o wymiarach 23m, 11m, 26m (odczyt z mapy), stanowi poszerzenie wjazdu na działkę 1525/2 od ul.Łepkowicza i w procesie wyceny przyjęto, że obydwie działki stanowią całość gospodarczą.

Nieruchomości zlokalizowane są na obrzeżach miasta Śmigiel, w jego południowo-zachodniej części. Sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i zagrodowa usytuowana wzdłuż ul.Łepkowicza wraz z zabudową budynków o innych funkcjach – produkcji, składowania, usług. Za linią zabudowy w kierunku południowym i zachodnim rozciągają się pola uprawne.

Budynki pieczarkarnia oraz kotłownia usytuowane są w najdalszej części działki o nr ew 1525/2 patrząc od ul.Łepkowicza, budynek pieczarkarni – w kształcie litery L, zajmuje całą szerokość działki. Pozostała część terenu działki pokryta jest nawierzchnią betonową. Obszar wzdłuż północnej granicy działki stanowi teren komunikacyjny – drogi dojazdowej do zabudowań, na której też ustanowiona jest służebność drogi – prawa przejścia i przejazdu przez działkę o nr ew 1525/2 dla każdorazowego właściciela działek ew. o nr 1525/1 i 1524/2.

Od strony północnej, wzdłuż drogi komunikacyjnej, ogrodzenie działki ew. o nr 1525/2 stanowi siatka oparta o metalowe słupki zatopione w wysokiej betonowej podmurówce, od strony południowej zaś ogrodzenie z paneli z siatki wraz ze ścianą budynków usytuowanych na działce 1524/2, dalej wzdłuż granic z działką o nr 1525/1 widoczne jest ogrodzenie zbudowane z pełnych przęseł betonowych, które także okala działkę ew. o nr 1525/2 od strony południowej na całej jej długości.

Dojazd do zabudowań na działce ew. o nr 1525/2 ze względu na szerokość – tylko 5m jest utrudniony dla pojazdów ciężarowych, natomiast zjazd i wyjazd z/do ul.Łepkowicza jest poszerzony dzięki terenowi dzi. Ew. 1524/1. Manewrowanie dla pojazdów ciężarowych wjeżdżających/wyjeżdżających z terenu nieruchomości stanowiącej dz. ew o nr 1525/2 w

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

ograniczonym zakresie (w kontekście gabarytów pojazdów) umożliwia teren bezpośredni przy samej hali pieczarkarni.

Dojazd do nieruchomości stanowi droga asfaltowa i o nawierzchni gruntowej. Uzbrojenie – wodociąg gminny, eel.

Ośrodek użyteczności publicznej – Urząd Miejski Śmigiel usytuowany jest w odległości 2,4km, targowisko miejskie w centrum miasta – 2,1km, sklepy wielkoprzemysłowe – najbliższe w odległości około 1,5 km, placówka oświatowa – szkoła podstawowa, w odległości około 2,5km, placówka opieki zdrowotnej – 2km.

Lokalizacja szczegółowa – akceptowalna

Dokumentacja fotograficzna



Widok na dz.ew. nr 1524/1 oraz część terenu działki 1525/2 (komunikacja)



Teren komunikacji na dz.1525/2 wraz z wybetonowaną powierzchnią działki 1525/2

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078



Budynek hali pieczarki posadowionej na dz.ew nr 1525/2



Budynek kotłowni przyległy do budynku pieczarki na dz.ew nr 1525/2

4.4 Stan techniczno - użytkowy budynków

4.4.1 Stan techniczno - użytkowy budynku magazynowo-produkcyjnego, hala pieczarki

Charakterystyka ogólna obiektu

Rok budowy	1999
Pow. zabudowy	1029,00m ²
Pow. użytkowa	826,65m ²

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wewnątrz budynku wyodrębnione pomieszczenia – hala magazynowa i 7 hal produkcyjnych. Hale produkcyjne wyposażone są w regały do produkcji pieczarek – w każdej po dwa rzędy, w jednym rzędzie 7 stojaków. Konstrukcja budynku jest metalowa, ściany wykonane są z płyty obornickiej. Budynek jest od kilku lat opuszczony, nieużytkowany, stan techniczny przyjęty jako zły.

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

Fundamenty są betonowe, lane. Dach jest dwuspadowy, wysoki, o konstrukcji stalowo-drewnianej, kryty blachą falistą. Obróbki z blachy ocynkowanej, brak rynien. Posadzki w budynku betonowe, stolarka drzwiowa stalowo-błaszana, malowana, przesuwna, stolarki okiennej brak. Instalacje w budynku – elektryczna, odgromowa.

Dokumentacja fotograficzna



Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

4.4.2 Stan techniczno - użytkowy budynku gospodarczego, kotłowni

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaków żużlobetonowych i cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Brak tynków zewnętrznych i wewnętrznych. Fundamenty betonowe, lane, dach budynku jednospadowy. Obróbki blacharskie kompletne z blachy ocynkowanej, brak rynien spustowych. Posadzki w budynku betonowe, stolarka drzwiowa stalowo-błaszana, malowana, przesuwna, stolarki okiennej brak. Instalacje w budynku – elektryczna. Budynek jest od kilku lat opuszczony, nieużytkowany, stan techniczny przyjęty jako akceptowalny.

Dokumentacja fotograficzna



5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie, gdzie zlokalizowane są wyceniane nieruchomości zgodnie z uchwałą nr XIII/133/2019 Rady Miejskiej Śmigła w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami tegoż studium, przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są na obszarze produkcji rolnej i inne funkcje.



Przeznaczenie nieruchomości – zgodne z studium.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Minęły 2 lata od kiedy rynek nieruchomości mierzy się z efektami pandemii COVID-19. W tym czasie sektor magazynowy w Polsce udowodnił swoją siłę oraz odporność na nagłe zmiany gospodarcze i społeczne. Rynek utrzymuje wysokie tempo rozwoju notując kolejny najlepszy w historii wynik pod względem popytu brutto.

Wg raportu przedstawionego przez firmę doradczą JLL analizującą rynek magazynowy na koniec IV kwartału 2021, wynika że:

- Popyt netto na powierzchnie magazynowe w Polsce sięgnął rekordowego poziomu 5,4 mln mkw., z czego aż 70% dotyczyło rynków tzw. Wielkiej Piątki (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław, Poznań)
- W ciągu ostatnich dwóch lat udział sektora e-commerce w popycie na magazyny wzrósł w Europie z 12% do 23%. W Polsce gracze z tego sektora wynajęli w 2021 r. 1,3 mln mkw. magazynów.
- Starając się nadażyć za popytem deweloperzy oddali do użytku 2,9 mln mkw. magazynów, z czego najwięcej w Poznaniu i na Górnym Śląsku. W budowie jest rekordowe 4,3 mln mkw.
- Deweloperzy zwiększają udział powierzchni budowanych spekulacyjnie – na koniec 2021 r. było to 47%, w odpowiedzi na prognozowane wysokie zapotrzebowanie ze strony najemców.

Rok 2021 przyniósł kolejny rekord pod względem zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe w Polsce – aż 5,4 mln mkw., a liderami były Wrocław i Poznań z popytem netto wynoszącym ponad 860 tys. mkw. na każdym z tych rynków. Poza Wielką Piątką znaczący popyt netto, powyższej 300 tys. mkw., obserwowaliśmy również w regionie Kujaw, Trójmiasta i w Lubuskiem. W największym stopniu wpływ na rekordowe wyniki miały transakcje z sektora logistyki oraz sieci handlowych (w tym e-commerce).

E-commerce jest aktualnie drugim najaktywniejszym segmentem, jeżeli chodzi o zapotrzebowanie na magazyny w Europie i w roku 2021 odpowiadał za 23% popytu netto. Ten trend zauważalny jest również w Polsce, szczególnie na tzw. ścianie zachodniej, gdzie najemcy z tej branży podpisali umowy na około 700 000 mkw. nowej powierzchni magazynowej.

„Dużym atutem Polski są nadal bardziej atrakcyjne niż w pozostałych krajach Europy stawki najmu, łatwość realizacji projektów deweloperskich oraz możliwość szybkiego transportu za sprawą wielu nowo otwartych szlaków komunikacyjnych. Nowe trasy pozwalają na sprawną dystrybucję magazynowanych towarów za zachodnią i południową granicę naszego kraju, jak również na jego terytorium. Jest to jeden z ważniejszych argumentów dla inwestorów”.

Przede wszystkim lokalizacje takie jak Poznań, Wrocław, ale i Szczecin czy Lubuskie rozpatrywane są przez najemców jako optymalne lokalizacje do lokowania operacji logistycznych mających obsłużyć rynek zachodni. Wzrost w obszarze e-commerce przekłada

się także na intensyfikację działań logistycznych, które są niezbędne w procesie obsługiwanego dostaw.

W wymienionych czterech zachodnich regionach w minionym roku wynajęto łącznie ponad 2,2 mln mkw. powierzchni magazynowej, co stanowiło aż 42% całkowitego popytu netto w kraju. Tak duże zainteresowanie tymi destynacjami wynika z ich dogodnego położenia względem innych europejskich rynków.

Rozdrobnienie wakatu napędza nową podaż

Z 2,9 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej oddanej do użytku w 2021 r., najwięcej przypada na region Poznania oraz Górnego Śląska – po 450 tys. mkw. Pomimo że na rynkach Wielkiej Piątki zlokalizowana jest większość krajowego zaplecza magazynowego, to Trójmiasto wyróżnia się wśród pozostałych pod względem dynamiki wzrostu.

Wskaźnik pustostanów na koniec 2021 r. był na rekordowo niskim poziomie – nieco poniżej 5%. Dodatkowo duże rozdrobnienie dostępnych od ręki powierzchni w połączeniu z rosnącym zainteresowaniem ze strony najemców napędza zapotrzebowanie na nowe obiekty magazynowe.

„Pod koniec grudnia w budowie znajdowało się ponad 4,3 mln mkw. z czego 46,6% powierzchni nie było zabezpieczone umowami najmu. Powierzchnia budowana spekulacyjna oraz istniejący wakat to na polskim rynku łącznie ponad 3 mln mkw. powierzchni magazynowej, która będzie dostępna w perspektywie kilku najbliższych miesięcy”.

Polska jest drugim po Niemczech krajem w UE pod względem powierzchni w budowie. W ciągu kilku miesięcy deweloperzy dostarczą w naszym kraju ponad 4 mln mkw. powierzchni magazynowej, odpowiadającej aż 18% obecnych zasobów. Niezmiennie od 2014 r. zasoby powierzchni logistycznej w Polsce rosną o ponad 10% rocznie, przy czym średnia z ostatnich pięciu lat wynosi około 15%. Oznacza to, że jesteśmy najszybciej rosnącym rynkiem magazynowym w Europie. Pod koniec 2021 r. zasoby powierzchni magazynowej w osiągnęły poziom 23,7 mln mkw.

Magazyny poszukiwanym przez inwestorów aktywem

W 2021 r. odnotowano rekordową liczbę transakcji portfelowych, przez co wartość inwestycji na rynku magazynowym osiągnęła w Polsce aż 2,8 mld euro. Rok zdominowany był przez rekordową liczbę transakcji portfelowych, z których największą była sprzedaż polskich nieruchomości z europejskiego portfela EQT Exeter, którego łączna wartość sięgnęła 3 mld

euro. Transakcja ta była jedną z największych w Europie. Z kolei największa pojedyncza transakcja ubiegłego roku w Polsce dotyczyła obiektu Amazon Świebodzin oferującego ok. 200 tys. mkw. powierzchni.

„Ceny w sektorze magazynowym osiągnęły rekordowe kwoty w wyniku wzmożonego zainteresowania tym produktem inwestycyjnym, który występował w znacznie ograniczonej ilości. Na rynku panuje zacięta rywalizacja o aktualnie sprzedawane projekty, co prawdopodobnie utrzyma się też przez cały 2022 r.”.

Eksperti z JLL szacują, że w przypadku najlepszych obiektów magazynowych multi-let dla 5-letniego średniego okresu najmu stopy kapitalizacji utrzymają się na poziomie ok 5,0%-5,25%. W przypadku Warszawy stopy te będą wynosić od 4,25% do 4,5%. Ponadto sektor magazynów obecnie cechuje się deficytem produktu i rekordowym wolumenem inwestycji, co wciąż będzie wpływać na stopy kapitalizacji.

Źródło: portal internetowy jll.pl

E-commerce napędza rynek magazynowy

Jednym z ważniejszych akceleratorów rozwoju rynku magazynowego są usługi e-commerce. Na przełomie września oraz października AliExpress, platforma należąca do Alibaba Group, otworzyła pierwsze centrum logistyczne w Polsce w Panattoni Park Łódź West. Natomiast w Świebodzinie otwarto kolejne centrum dystrybucyjne firmy Amazon, będące obecnie drugim największym obiektem logistycznym na polskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznej. Udział umów najemców z sektora e-commerce w 2021 r. w popycie brutto wyniósł niemal 20%.

Magazyny w Polsce a rozwój usług kurierskich

Rozwój sektora e-commerce nierozłącznie wiąże się z rozwojem usług kurierskich. W 2021 r. znacznie wzrosła liczba operatorów logistycznych sieci automatów paczkowych. Pierwsze automaty postawiła firma Allegro, która dokonała również zakupu firmy X-press Couriers specjalizującej się w dostawach same day delivery. Firmy kurierskie zainteresowane są szczególnie obiektami typu last mile logistics, zlokalizowanymi blisko dużych aglomeracji miejskich. Deweloperzy zauważają tę potrzebę i dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów.

Magazyny w Polsce inwestycją bezpieczną

Spośród wszystkich rynków nieruchomości komercyjnych rynek magazynowy najmniej odczuł negatywne skutki pandemii COVID-19, w związku z czym w 2021 r. cieszył się on największym zainteresowaniem inwestorów, którzy przeprowadzili kilka spektakularnych transakcji. Do największych możemy zaliczyć zakup nieruchomości przez Ares Management Corporation od Panattoni (300 tys. m²), REINO-IO od AEW (200 tys. m²) oraz EQT Exeter od Tristan Capital Partners i White Star Real Estate (160 tys. m²).

Magazyny w Polsce 2022 - prognozy dla rynku

Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę na rynek magazynowy w Polsce jest trudny do oszacowania. Z jednej strony obserwujemy zwiększony popyt na powierzchnie magazynowe, natomiast z drugiej strony jeszcze bardziej zakłócone będą łańcuchy dostaw materiałów budowlanych, w tym stali, co zapewne wydłuży procesy budowlane obiektów magazynowych. Najemcy już odczuwają skutki obecnej sytuacji – na ich działalność wpłynął zarówno wzrost cen paliw, jak i wysoki kurs EUR.

Źródło: portal internetowy muratorplus.pl

6.1 Charakterystyka rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny jako:

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – grunty zabudowane budynkami hal produkcyjnych.

Obszar rynku: powiat kościański, powiat poznański

Okres badania: styczeń 2020r. - maj 2022r.

Badaniem objęto transakcje udostępnione w Starostwach Powiatowym w Kościanie i Starostwie Poznańskim.

W przyjętym okresie badania rynku na terenie powiatów kościańskiego i poznańskiego odnotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcjach magazynowej oraz produkcyjnej.

W wyniku analizy zbioru transakcji oraz odrzuceniu skrajnych wartości z pozyskanego zbioru, w badanym okresie i na obszarze objętym badaniem uwzględniono 5 transakcji rynkowych, wśród których zanotowano ceny jednostkowe za 1m pow. użytkowej min na

poziomie 1398,26 zł/m² i max na poziomie 3173,33 zł/m², średnia cena jednostkowa za 1m pow.użytkowej - to 2411,00 zł/m².

Przeprowadzona analiza rynku pozwoliła stwierdzić, iż do atrybutów determinujących wartość rynkową gruntów zabudowanych budynkami o funkcji magazynowej i produkcyjnej należy zaliczyć:

- 1) Lokalizację;
- 2) Media/infrastruktura;
- 3) Wielkość i kształt działki;
- 4) Stan techniczny budynków;

7. SPOSÓB WYCENY

7.1 Wybór właściwego podejścia i metody wyceny

Przy wyborze podejścia, metody i techniki wyceny kierowano się zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899), a w szczególności treścią artykułów:

art. 151. 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.

art.152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na

zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

art.154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W niniejszym opracowaniu zgodnie z celem wyceny, w pierwszym etapie wyceny, wartość rynkowa została określona w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami** uwzględniając przeciętne ceny sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.

Metoda porównywania parami

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu), dla praktycznego zastosowania przyjętej metody szacowania jako jednostkę porównawczą przyjęta została cena 1m² pow. użytkowej budynku

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Zestawienie danych transakcyjnych

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, bardzo ważne są lokalizacja i otoczenie, które jeśli są dobre – ułatwiają sprzedaż i mają znaczący wpływ na cenę.

Na lokalnym rynku (tj gminy Śmigiel) nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze zabudowy jak wyceniana nieruchomość, nie odnotowano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych. Przez biegłego sądowego rozszerzony został rynek nieruchomości do obszarów powiatu kościańskiego oraz powiatów sąsiednich, terytorialnie znajdujących się w województwie wielkopolskim. Otrzymany zbiór nieruchomości zweryfikowano i wyszczególniono następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

TABELA nr 1

lp.	adres	data transakcji	cena transakcji	powierzchnia m ²	pow. m ² budynków	cena zł/m ² jednostkowa	obręb
1	Komorniki	27.05.2020	2078700,00	2330	908,00	2289,32	0003
2	Niepruszewo	29.06.2020	4366500,00	19848	1376,00	3173,33	0006
3	Niepruszewo	16.10.2020	6728223,00	16120	2622,00	2566,07	0006
4	Suchy Las	06.11.2020	1285000,00	3637	919,00	1398,26	0004
5	Sady	22.12.2020	7800000,00	4214	2968,00	2628,03	0013

W powyższym zbiorze transakcji odnotowano transakcje o cenach max i min:

cena maksymalna $C_{\max} = 3173,33 \text{ zł/m}^2$

cena minimalna $C_{\min} = 1398,26 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1775,07 \text{ zł/m}^2$$

8.2 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W wyniku analizy cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości, wyodrębniono następujące cechy:

- Lokalizację ogólną;
- Media/infrastruktura;
- Wielkość i kształt działki;
- Stan techniczny budynków;

Tabela nr2 zawiera opis cech oraz przyjętą skalę ocen:

TABELA nr2

lp	Cecha rynkowa	ocena	opis	Waga cechy
1	Lokalizacja ogólna	b.dobra	Atrakcyjność usytuowania w miejscowości (centrum, obrzeża, peryferia), odległość od gospodarstwa, od obiektów handlowych, usługowych. Położenie względem ulicy, jakość bezpośredniego sąsiedztwa – atrakcyjność lub uciążliwości, bliskość torowiska PKP, sąsiedztwo zakładu produkcyjnego. B.dobra – przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji oraz innych obiektów hadlowo-usługowych, usytuowanie w centrum miejscowości lub brak utrudnień w korzystaniu z wygód miejscowości, nieduża odległość od punktów zbytu, dojazd po drodze o nawierzchni bitumicznej. Dobra – brak utrudnień w korzystaniu z wygód miejscowości, nieduża odległość od punktów zbytu, dojazd dobry. Akceptowalna – nieruchomość położona z dala od szlaków komunikacyjnych	35%
		dobra		
		akceptowalna		
2	Media/ infrastruktura	b.dobra	Pełne uzbrojenie (eel, woda, kanalizacja)	20%
		dobra	Częściowe uzbrojenie (brak jednego, kanalizacja lokalna)	
		akceptowalna	Brak lub minimalne uzbrojenie	
3	Wielkość i kształt działki	b.dobra	Powyżej 3000m ²	15%
		dobra	Od 500m ² do 3000m ²	
		akceptowalna	Poniżej 500m ²	
4	Stan techniczny budynków	b.dobra	Budynek nowy lub z prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową	30%
		dobra	Budynek o dobrym stanie technicznym, wymagany niewielki nakład prac remontowych lub renowacyjnych	
		akceptowalna	Budynek o złym stanie technicznym, w wyniku wieloletnich zaniedbań w gospodarce remontowej konieczność poniesienia nakładów w celu przywrócenia pełnej funkcjonalności budynku	
RAZEM				100%

8.3 Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz przyjętych nieruchomości do porównania.

Wyceniana przedmiotowa nieruchomość:

TABELA nr3

lp	Atrybut	Opis	Skala oceny
1	Lokalizacja ogólna	Nieruchomości zlokalizowane są na obrzeżach miasta Śmigiel, w jego południowo-zachodniej części. Sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i zagrodowa wraz z zabudową budynków o innych funkcjach – produkcji, składowania, usług. Dojazd do zabudowań na działce ew. o nr 1525/2 ze względu na szerokość – tylko 5m, jest utrudniony dla pojazdów ciężarowych, natomiast zjazd i wyjazd z/do ul.Łepkowicza jest poszerzony dzięki terenowi dzi. Ew. 1524/1. Manewrowanie dla pojazdów ciężarowych wjeżdżających/wyjeżdżających z terenu nieruchomości stanowiącej dz. ew o nr 1525/2 w ograniczonym zakresie (w kontekście gabarytów pojazdów) umożliwia teren bezpośredni przy samej hali pieczarkarni. Dojazd do nieruchomości stanowi droga asfaltowa i o nawierzchni gruntowej. Ośrodek użyteczności publicznej – Urząd Miejski Śmigiel usytuowany jest w odległości 2,4km, targowisko miejskie w centrum miasta – 2,1km, sklepy wielkoprzemysłowe – najbliższe w odległości około 1,5 km, placówka oświatowa – szkoła podstawowa, w odległości około 2,5km, placówka opieki zdrowotnej – 2km.	akceptowalna
2	Media/infrastruktura	Uzbrojenie – wodociąg gminny, eel.	akceptowalna
3	Wielkość i kształt działki	Powierzchnia łączna – 3486mkw, kształt – prostokąt z tzw."wysięgnikiem"	dobra
4	Stan techniczny budynków	Budynki magazynowo-produkcyjny z halami do produkcji pieczarek oraz budynek gospodarczy (pełniący funkcję kotłowni) są od kilku lat opuszczone, nieużytkowane, w wyniku wieloletnich zaniedbań w gospodarce remontowej występuje konieczność poniesienia nakładów w celu przywrócenia pełnej ich funkcjonalności.	akceptowalna

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

Do porównań wybrano nieruchomości A, B, C (TABELA nr2, poz. 1, 2, 5)

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:

TABELA nr4

Lp.	Cechy porównawcze	X	A	B	C
1.	Opis nieruchomości	Nieruchomość wyceniana	Komorniki	Niepruszewo	Sady
2.	Lokalizacja ogólna	akceptowalna	bardzo dobra	akceptowalna	dobra
3.	Media/infrastruktura	akceptowalna	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
4.	Wielkość i kształt działki	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
5.	Stan techniczny budynków	akceptowalna	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra

8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Porównywanie nieruchomości parami

lp.	Cechy różniące	waga cech [%]	wartość poprawek	wartość
Para X – A				
1	Lokalizacja ogólna	35	- 621,27	2289,32 <u>- 1508,80</u>
2	Media/infrastruktura	20	- 355,01	
3	Wielkość i kształt działki	15	0,00	
4	Stan techniczny budynków	30	- 532,52	
5	Razem		- 1508,80	780,52
Para X – B				
6	Lokalizacja ogólna	35	0,00	3173,33 <u>- 1020,66</u>
7	Media/infrastruktura	20	- 355,01	
8	Wielkość i kształt działki	15	- 133,13	
9	Stan techniczny budynków	30	- 532,52	
10	Razem		- 1020,66	2152,67
Para X – C				
11	Lokalizacja ogólna	35	- 310,64	2628,03 <u>- 1331,30</u>
12	Media/infrastruktura	20	- 355,01	
13	Wielkość i kształt działki	15	- 133,13	
14	Stan techniczny budynków	30	- 532,52	
15	Razem		- 1331,30	1296,73

Wartość rynkową 1m² pow.użytkowej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w trzech parach porównawczych:

$$W_{1m^2 \text{ pow. użytk.}} = (780,52 \text{ zł} + 2152,67 \text{ zł} + 1296,73 \text{ zł}) / 3 = 1409,97 \text{ zł}$$

Powierzchnia użytkowa budynków pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynku mieszczącego kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²) odpowiednio:

$$\text{Pow.użytk.} = 846,65\text{m}^2.$$

zatem wartość nieruchomości otrzymamy odpowiednio:

$$W = W_{1\text{m}^2 \text{ pow.użytk.}} \times \text{Pow.użytk.} = 1409,97 \text{ zł} \times 846,65\text{m}^2 = 1\,193\,751,10\text{zł}$$

przyjęto: 1 194 000,00zł

Określona wartość nieruchomości odnosi się do całości gospodarczej, którą stanowią dwie działki ewidencyjne, jedna niezabudowana o nr 1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m² oraz zabudowana o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m². Każda z tych działek ma ustanowioną księgę wieczystą i faktycznie są to dwie nieruchomości.

W ramach uwarunkowań prawnych odnoszących się do postępowania upadłościowego, w kolejnym kroku przedmiotowej wyceny została określona oddzielnie wartość nieruchomości stanowiącej niezabudowaną dz. ew. nr 1524/1 o pow. 129m² .

W tabeli nr 5 przedstawiono transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych z rynku lokalnego o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej:

TABELA nr5

Lp.	Data	Obręb	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł]	Cena za [m ²]
1.	05.01.2022	Kościan	365	55350	151,64
2.	06.12.2021	Kokorzyn	697	75000	107,60
3.	17.11.2021	Widziszewo	654	50000	76,45
4.	06.09.2021	Cichowo	484	75000	154,96
5.	27.10.2021	Kościan	560	64400	115,00

W zbiorze transakcji podobnych nieruchomości określono:

cena jednostkowa maksymalna $C_{max} = 154,96 \text{ zł/m}^2$

cena jednostkowa minimalna $C_{min} = 76,45 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 78,51 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1m² powierzchni nieruchomości:

- lokalizacja ogólna
- powierzchnia nieruchomości
- dostępność komunikacyjna
- kształt nieruchomości
- uzbrojenie
- otoczenie i sąsiedztwo

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli nr 6.

TABELA nr6

Lp.	Cecha rynkowa	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość położona w bliższej odległości od centrum lokalnego, w bliskiej odległości od drogi
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w pośredniej odległości od centrum lokalnego w bliskiej odległości od drogi
		Niekorzystna	Nieruchomość położona w dalszej odległości od lokalnego centrum, w dalszej odległości od drogi
2.	Powierzchnia nieruchomości	Korzystna	Powierzchni nieruchomości wynosi powyżej 500m ²
		Niekorzystna	Powierzchnia nieruchomości poniżej 500m ²
3.	Dostępność komunikacyjna	Korzystna	Dojazd drogą publiczną
		Średnio korzystna	Dojazd drogą wewnętrzną, lokalną
4.	Kształt nieruchomości	Korzystny	Działka o regularnym kształcie, zbliżonym do kwadratu. Możliwe swobodne zagospodarowanie nieruchomości.
		Średnio korzystny	Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, jeden z boków jest nieznacznie węższy od drugiego. Możliwe racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.
		Niekorzystny	Działka o nieregularnym kształcie, trójkąt, znaczne różnice w długości boków. Możliwe jest jednak racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.
5.	Uzbrojenie	Korzystne	Pełne uzbrojenie (eel, woda, kanalizacja)
		Średnio korzystne	Częściowe uzbrojenie (brak jednego, kanalizacja lokalna)
		Niekorzystne	Brak lub minimalne uzbrojenie
6	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Nieruchomość położona w pobliżu skupiska nieruchomości zabudowanych.
		Średnio korzystne	Nieruchomość położona w pobliżu pojedynczych nieruchomości zabudowanych.
		Niekorzystne	Nieruchomość położona w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.

Na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na tym rynku nieruchomości, z następującą skalą ocen dla każdej z tych cech. Ustalono również ocenę wielkości wpływu cech rynkowych a zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono, że poszczególne cechy wpływają na wysokość ceny w następujących proporcjach określonych w % i zakresie kwotowym ΔC :

TABELA nr7

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1.	Lokalizacja ogólna	25	19,63
2.	Powierzchnia nieruchomości	20	15,70
3.	Dostępność komunikacyjna	15	11,78
4.	Kształt nieruchomości	15	11,78
5.	Uzbrojenie	15	11,78
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	10	7,85
Razem		100	78,51

Z podanego w tabeli nr 5 zestawienie transakcji wybrano do porównania z wycenianą nieruchomością gruntową niezabudowaną trzy nieruchomości A, B, C o indeksach 1, 3, 5 (oznaczenie kolorem żółtym). Zestawienie ocen cech rynkowych wycenianej nieruchomości i nieruchomości porównawczych, poprawek kwotowych, skorygowanych cen transakcyjnych i średniej wartości jednostkowej, zestawiono w tabeli nr 8:

TABELA nr8

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań		
		A	B	C
Lokalizacja ogólna	Średnio korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		- 9,81	- 9,81	- 9,81
Powierzchnia nieruchomości	Niekorzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
		0,00	- 15,70	- 15,70
Dostępność komunikacyjna	Korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00	0,00	0,00
Kształt nieruchomości	Niekorzystny	korzystna	korzystna	korzystna
		- 11,78	- 11,78	- 11,78
Uzbrojenie	Korzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
		+5,89	0,00	+ 5,89
Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00	0,00	0,00
SUMA POPRAWEK		- 15,70	- 37,29	- 31,40
Cena 1m ² skorygowana		135,94	39,16	83,60
Cena średnia 1m ² gruntu		86,23		

Wartość średnią 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych. Wartość wycenianej działki określono na podstawie iloczynu wyliczonej wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych, zgodnie z poniższą formułą matematyczną:

$$W_{R \text{ dz.ew } 1524/1} = W_{1m^2} \times P_{pow} = 86,23\text{zł}/m^2 \times 129m^2 = 11123,67\text{zł}$$

przyjęto: 11 100zł

słownie: jedenaście tysięcy sto złotych

Wyliczona wartość nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położonej w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3, zawiera się w ustalonej wartości nieruchomości stanowiącej całość gospodarczą, przyjętej jako przedmiot wyceny, na który składają się:

- działka zabudowana o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0
- działka niezabudowana o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3

8.5 Oszacowanie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 1524/1, o powierzchni 0,0129ha, objętej kw nr PO1K/00028909/3 ujawnione jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, służebność gruntowa:

- w „Dziale III prawa, roszczenia i ograniczenia” ujawnione ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością (dotyczy działki o nr ew.1524/2 objętej kw nr PO1K/00053276/0): *„SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA O TREŚCI BLIŻEJ OKREŚLONEJ PKT 3 PROTOKOŁU ZAWARCIA UGODY Z DNIA 2012-05-28 SYGN. I CO 686/12”* na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1524/2.

Odpowiednio w „Dziale I-SP spis praw związanych z własnością” kw PO1K/00053276/0 ujawnione jest uprawnienie o treści: *„KAŻDORAZOWEMU WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI NR 1524/2 PRZYŚLUGUJE UPRAWNIENIE DO KORZYSTANIA ZE SŁUŻEBNOŚCI DROGI - PRAWA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1524/1 OBJĘTĄ KW PO1K/00028909/3 O TREŚCI BLIŻEJ OKREŚLONEJ W PKT 3 PROTOKOŁU ZAWARCIA UGODY Z DNIA 2012-05-28 SYGN. I CO 686/12”*

Dla określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w Dziale III kw PO1K/00028909/3, zastosowano wzór:

$$W_{SUJE} = P \times W \times K$$

gdzie:

Ws – wartość prawa służebności drogowej

P – powierzchnia gruntu zajętego na drogę

W – wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej

czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby, jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, osobowe czy też uciążliwości związane z innymi ograniczeniami wynikającymi z ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego).

Wartość współczynnika „K” dla przedmiotowej nieruchomości po przeprowadzonej analizie przyjęto na poziomie 0,5 uwzględniając, że powierzchnia działki objęta zakresem opracowania stanowi poszerzenie dojazdu do nieruchomości władnącej i obciążonej.

W toku wyceny przyjęto, że ze względu na kształt działki ewidencyjnej nr 1524/1, o powierzchni 0,0129ha, jej umiejscowienie i charakter funkcjonalności, służebność obejmuje całą powierzchnię przedmiotowej działki – 129m².

Wartość 1m pow. gruntu przyjęto zgodnie z wyliczoną wartością 1m² powierzchni gruntu niezabudowanego w pkt.8.4 przedmiotowej opinii – 86,23zł/m².

Wobec powyższego służebność drogowa wyniesie:

$$W_{SŁUJE} = 129m^2 \times 86,23zł/m^2 \times 0,5 = 5561,84 \text{ zł}$$

przyjęto: 5600zł

słownie: pięć tysięcy sześćset złotych

8.6 Oszacowanie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej zabudowanej

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 1525/2, o powierzchni 0,3357ha, objętej kw nr PO1K/00025798/0 ujawnione jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, służebność gruntowa:

- w „Dziale III prawa, roszczenia i ograniczenia” ujawnione ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością (dotyczy działki o nr ew.1525/1 objętej kw nr PO1K/00053276/0): **„SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA O TREŚCI BLIŻEJ OKREŚLONEJ PKT 3**

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

PROTOKOŁU ZAWARCIA UGODY Z DNIA 2012-05-28 SYGN. I CO 686/12" na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1525/1.

Odpowiednio w „Dziale I-SP spis praw związanych z własnością” kw PO1K/00053276/0 ujawnione jest uprawnienie o treści: „KAŻDORAZOWEMU WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI NR 1525/1 PRZYSŁUGUJE UPRAWNIENIE DO KORZYSTANIA ZE SŁUŻEBNOŚCI DROGI - PRAWA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1525/2 OBJĘTĄ KW PO1K/00025798/00 TREŚCI BLIŻEJ OKREŚLONEJ W PKT 3 PROTOKOŁU ZAWARCIA UGODY Z DNIA 2012-05-28 SYGN. I CO 686/12”

Dla określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w Dziale III kw PO1K/00025798/0, zastosowano wzór:

$$W_{SUJE} = P \times W \times K$$

gdzie:

Ws – wartość prawa służebności drogowej

P – powierzchnia gruntu zajętego na drogę

W – wartość rynkowa 1m² gruntu przed obciążeniem

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby, jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, osobowe czy też uciążliwości związane z innymi ograniczeniami wynikającymi z ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego).

Wartość współczynnika „K” dla przedmiotowej nieruchomości po przeprowadzonej analizie przyjęto na poziomie 0,5 uwzględniając, że powierzchnia działki objętej zakresem opracowania stanowi dojazd do nieruchomości władnącej i obciążonej.

W toku wyceny przyjęto, że ze względu na kształt działki ewidencyjnej nr 1525/2, o powierzchni 0,3357ha, jej umiejscowienie i charakter funkcjonalności, służebność obejmuje

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

odpowiednio powierzchnię (szerokość wąskiego paska terenu dz.ew.nr 1525/2 x długość dojazdu do działki o ew.nr 1525/1 (od ul.Łępkowicza do granicy południowej dz.ew. nr 1525/1), czyli 5,0m x 62,0m) – 310m².

Wartość 1m pow. gruntu przyjęto zgodnie z wyliczoną wartością 1m² powierzchni gruntu niezabudowanego w pkt.8.4 przedmiotowej opinii – 86,23zł/m².

Wobec powyższego służebność drogowa wyniesie:

$$W_{SUJE} = 310m^2 \times 86,23zł/m^2 \times 0,5 = 13365,65 \text{ zł}$$

przyjęto: 13400zł

słownie: trzynaście tysięcy czterysta złotych

9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Na podstawie analizy cen transakcyjnych i cech nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowanych budynkami o funkcjach magazynowej oraz produkcyjnej na terenie powiatów kościańskiego i poznańskiego, oraz informacji uzyskanych od uczestników tego rynku, otrzymane wyniki należy uznać za realne. Ocena cech rynkowych wycenianych nieruchomości nie przekracza skali przyjętej do wyceny, a wartość jednostkowa 1 m² powierzchni użytkowej mieści się między $C_{\min} = 1398,26 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 3173,33 \text{ zł/m}^2$ i wynosi 1409,97 zł/m².

Określona w operacie wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o funkcji pieczarkarni, kotłowni i chłodni, odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego.

Oszacowana na dzień 04 lipca 2022r wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości stanowiących:

- działkę zabudowaną o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m², położoną w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie , na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow.użytkowej 826,65m² i pow.zabudowy 1029,00m² (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow.użytkowa 20,00m²), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0
- działkę niezabudowaną o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m², położona w miejscowości Śmigiel ul.Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3, w ramach przedmiotowej wyceny obydwie nieruchomości stanowią całość gospodarczą, wynosi:

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecoznawca majątkowy nr uprawnień 6185
Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzecoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

W = 1 194 000 zł
słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych



Data: 01.07.2022r.....Podpisy

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość określona w niniejszej wycenie nie uwzględnia ewentualnego podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości
- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i z Powszechnymi Krajowymi Zasadami wyceny PFSRM
- Wyceny dokonano o dokumenty i materiały, uzyskane od zleceniodawcy oraz we właściwych Sądach, Urzędach i Biurach
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej
- Przyjęto, że budynki powstały w oparciu o właściwe przepisy prawa obowiązujące w dacie budowy oraz na mocy prawomocnych decyzji administracyjnych
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy ewentualnej publikacji, jak również wykorzystany do innego celu niż przedstawiony w operacie,
- Zdjęcia zamieszczone w operacie były wykonywane w dniu oględzin nieruchomości
- Obliczenia w operacie szacunkowym zostały dokonane w arkuszu kalkulacyjnym Excel.

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 6185

Eryk Goździecki, biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6078

11. ZAŁĄCZNIKI

- Protokoły z badania ksiąg wieczystych
- Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
- Mapa zasadnicza

