

ANEKS

Do operatu szacunkowego z dnia 10 grudnia 2019 roku, określającego wartość rynkową prawa własności szacunkową nieruchomości gruntowej, położonej w Buku przy ulicy Dobieżyńskiej. dz. nr 146/3, 146/4. KW PO1S/00029665/4.

AUTOR:

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971
Biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw

Poznań 12 maja 2020 roku



W związku z koniecznością wyszczególnienia wartości rynkowej dla poszczególnych działek ujawnionych w księdze wieczystej PO1S/00029665/4.

Arkusz mapy	Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol użytku	Powierzchnia		Nr. księgi wieczystej
					Użytku	Działki ha	
2	146/3		Inne tereny zabudowane	Bi	0.0126	0.0126	PO1S/00029665/4
	146/4		Inne tereny zabudowane	Bi	0.2695	0.2695	
						0.2821	

Działki nr 146/3 i 146/4 o łącznej powierzchni 2 821 m², mają kształt prostokąta, teren płaski, wzdłuż południowej granicy zabudowany budynkami produkcyjno magazynowymi w części północnej utwardzony kostką betonową i płytami betonowymi ażurowymi w części zachodniej. Działki są ogrodzone parkanem z siatki stalowej z wyjątkiem granicy południowej / z działką 147/4 147/3/. Faktyczny dojazd stanowi działka 147/3 będąca własnością innego podmiotu gospodarczego, nie uregulowany prawnie. Komunikacyjnie dojazd stanowią ulice o nawierzchni bitumicznej.

Opis nakładów /działka 146/4/.

Budynek produkcyjny „stara szkoła”.

Budynek parterowy niepodpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Dach w konstrukcji stropodachu, krytych papą. Stolarka okienna drewniana, drzwiowa wewnętrzna płycinowa typowa, zewnętrzna z profili PCV, przeszklona. Posadzki betonowe licowane płytkami ceramicznymi i wyłożone przemysłową wykładziną PCV. Budynek posiada instalacje; elektryczną i oświetleniową, wodno kanalizacyjną, centralnego ogrzewania która była zasilana z kotłowni usytuowanej w budynku głównym /na datę wizji niesprawna/.

Zestawienie powierzchni:

Szwalnia 37,09 m²

Magazyn niciarnia 10,67 m²

Komunikacja 26,80 m²

WC 1,65 m²

WC 1,96 m²

Wejście 7,14 m²

Biuro 6,70 m²

Biuro 12,93 m²

Szwalnia 65,94 m²

Pomieszczenie socjalne 13,70 m²

Część środkowa socjalna odstępna od strony południowej budynku:

Pomieszczenie biurowe 15,42 m²

Stołówka 16,87 m²

Magazynek 1,40 m²

Umywalnia 13,05 m²
Szatnia 11,73 m²
Szatnia 15,79 m²
Wc 2,07 m²
Wc 2,06 m²
Korytarz 14,95 m²
Powierzchnia użytkowa 184,58 m².

Budynek magazynowy.

Budynek parterowy niepodpiwniczony wykonany w technologii szkieletu żelbetowego i tradycyjnej murowanej. Dach w konstrukcji stropodachu, krytych papą. Stolarka okienna stalowa i drewniana, drzwiowa wewnętrzna płycinowa typowa, zewnętrzna stalowa /bramy wjazdowe/. Posadzki betonowe w pomieszczeniach magazynowych i produkcyjnych w pozostałych pomieszczeniach licowane płytkami ceramicznymi. Budynek posiada instalacje; elektryczną i oświetleniową, wodno kanalizacyjną, centralnego ogrzewania która była zasilana z kotłowni własnej /na datę wizji niesprawną/.

Zestawienie powierzchni:

Wjazd 69,20 m²
Magazyn 73,50 m²
Magazyn 34,80 m²
Szwalnia / magazyn 104,30 m²
Wzorcownia 107,20 m²
Korytarz 11,24 m²
Biuro 9,90 m²
Biuro 10,86 m²
Łazienka 8,05 m²
Kotłownia 41,20 m²
Garaż 77,20 m²
Garaż 86,10 m²
Powierzchnia użytkowa 633,55 m².

Opis nakładów /działka 146/3/.

Budynek stanowi północny niewielki fragment budynku posadowionego na działce 147/4, w części zachodniej i wschodniej piętrowy w pozostałym fragmencie parterowy niepodpiwniczony wykonany w technologii szkieletu żelbetowego i tradycyjnej murowanej. Dach w konstrukcji stropodachu, krytych papą. Stolarka okienna z profili PCV, drzwiowa wewnętrzna płycinowa typowa. Posadzki betonowe w pomieszczeniach magazynowych i produkcyjnych w pozostałych pomieszczeniach licowane płytkami ceramicznymi. Budynek posiada instalacje; elektryczną i oświetleniową, wodno kanalizacyjną, centralnego ogrzewania która była zasilana z kotłowni własnej /na datę wizji niesprawną/. Część budynku posadowiona na działce 146/3 ma szerokość około 2 m, stanowi funkcjonalnie i komunikacyjnie /wejście, klatki schodowe i pomieszczenia/ budynek biurowo produkcyjny posadowiony na działce 147/4, będącej własnością innego podmiotu



gospodarczego. Dokładne wyznaczenie granicy działki 146/3 zwłaszcza w obrębie budynku możliwe wyłącznie przez geodetę.

Przybliżona powierzchnia użytkowa pomieszczeń położonych na działce 146/3 wynosi około 140,85 m².

5. Określenie wartości nieruchomości.

Nieruchomość 1

W maju 2018 roku /Rep.A. 3973/2018/ w miejscowości Kostrzyn Wlkp. przy ulicy Warszawskiej transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej o obszarze 0.2091 ha. Działka zabudowana budynkiem magazynowo produkcyjnym z niewielkim zapleczem biurowym o powierzchni zabudowy 1 040 m² użytkowej ok. 900 m². Zabudowę stanowi budynek parterowy bez podpiwniczenia, zabudowa powstała w latach 70 tych ubiegłego stulecia. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z dachem dwu spadowym o małym nachyleniu połaci, krytym papą. Stan techniczny podobny do obiektu szacowanego. Dostępność do sieci infrastruktury technicznej pełna. Lokalizacja podobna do szacowanej /lokalizacja w mieście o statusie gminnym w porównywalnej odległości od Poznania/. Użytkowanie wieczyste gruntu.

Cena transakcyjna: 700 000 zł /790 zł/m²/

Nieruchomość 2

We wrześniu 2018 roku /Rep.A. 2710/2018/ w miejscowości Stęszew przy ulicy Topolowej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej o obszarze łącznym 0,5076 ha. Działka zabudowana budynkami produkcyjno magazynowymi o łącznej powierzchni 1 030 m² stanowiącymi zabudowę zakładu produkcyjnego. Zabudowę stanowią parterowe budynki produkcyjno i magazynowe, zabudowa powstawała od lat 60 do 70 ubiegłego stulecia. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z dachem dwu spadowym o małym nachyleniu połaci, krytym papą. Stan techniczny i standard podobny do obiektu szacowanego. Dostępność do sieci infrastruktury technicznej pełna. Lokalizacja podobna do szacowanej /lokalizacja w pośredniej Stęszewa/. Grunt w użytkowaniu wieczystym.

Cena transakcyjna: 810 000 zł /790 zł/m²/

Nieruchomość 3

W grudniu 2017 roku /Rep.A. 5791/2017/ w miejscowości Czerwonak przy ulicy Gdyńskiej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej o obszarze łącznym 0,2654 ha. Działka zabudowana budynkiem magazynowo produkcyjnym z niewielkim zapleczem biurowym o powierzchni zabudowy 640 m² użytkowej ok. 550 m². Zabudowę stanowi budynek parterowy bez podpiwniczenia, zabudowa powstała w latach 70 tych ubiegłego stulecia w części administracyjno - socjalnej piętrowy. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z dachem płaskim w konstrukcji stropodachu, krytym papą. Stan techniczny podobny do obiektu szacowanego. Dostępność do sieci infrastruktury technicznej pełna. Lokalizacja lepsza od szacowanej /lokalizacja w miejscowości wiejskiej o statusie gminnym w bliższej odległości od Poznania/. Użytkowanie wieczyste gruntu.

Cena transakcyjna: 550 000 zł / 1000 zł/m²/

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne techniczne i użytkowe, które mają wpływ na jej wartość rynkową. Mają one z reguły charakter lokalny, i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im określonych wag na podstawie analizy rynku lokalnego.

Na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja	Dobra /w miejscowościach aglomeracji poznańskiej o statusie gminnym w odległości do 10 km od granic miasta /, średnia / w miejscowościach aglomeracji poznańskiej o statusie gminnym w odległości powyżej 10 km od granic miasta /, przeciętna /pozostałe lokalizacje/
2	Stan techniczny budynku	Dobry /zabudowa do 30 lat/, średni /zabudowa starsza niż 30 lat nie wymagająca nakładów/, przeciętny /pozostałe/
3	Powierzchnia budynku/ów	Duża powyżej 900 m ² , średnia 799 - 500 m ² , mała poniżej 499 m ²
4	Obszar gruntu	Duży powyżej 5000 m ² , średni 4999 - 2500 m ² , mały poniżej 2499 m ²
5	Forma władania	PW prawo własności gruntu, UW użytkowanie wieczyste

Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja	Średnia	Średnia	Średnia	Dobra
Stan techniczny budynku	Średni	Średni	Średni	Średni
Powierzchnia budynku/ów	Duża	Duża	Duża	Średnia
Obszar gruntu	Średni	Mały	Duży	Średni
Forma władania	PW	UW	UW	UW

Określenie wag cech rynkowych

Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie



zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{min}; C_{max}]$.

Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży, podobnych nieruchomości, cena minimalna 1 m² powierzchni zabudowy wynosi: 790 zł/m², a cena maksymalna 1 m² powierzchni zabudowy wynosi: 1 000 zł/m².

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 210 \text{ zł}$$

Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	30	63,00
2	Stan techniczny budynku	15	31,50
3	Powierzchnia budynku/ów	20	42,00
4	Obszar gruntu	20	42,00
5	Forma władania	15	31,50
Razem		100	210 zł

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - 1

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Średnia	Średnia	30	63,00	0
Stan techniczny budynku	Średni	Średni	15	31,50	0
Powierzchnia budynku/ów	Duża	Duża	20	42,00	0
Obszar gruntu	Średni	Mały	20	42,00	21
Forma władania	PW	UW	15	31,50	31,50
				SUMA	52,50

Obliczona wartość X_1 wynosi: $790 \text{ zł/m}^2 + 52,50 \text{ zł/m}^2 = 842,50 \text{ zł/m}^2$



Para porównawcza X - 2

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Średnia	Średnia	30	63,00	0
Stan techniczny budynku	Średni	Średni	15	31,50	0
Powierzchnia budynku/ów	Duża	Duża	20	42,00	0
Obszar gruntu	Średni	Duży	20	42,00	-21
Forma władania	PW	UW	15	31,50	31,50
SUMA					10,50

Obliczona wartość X_2 wynosi: $790 \text{ zł/m}^2 + 10,50 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{800,50 \text{ zł/m}^2}$

Para porównawcza X - 3

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Średnia	Dobra	30	63,00	-31,50
Stan techniczny budynku	Średni	Średni	15	31,50	0
Powierzchnia budynku/ów	Duża	Średnia	20	42,00	21
Obszar gruntu	Średni	Średni	20	42,00	0
Forma władania	PW	UW	15	31,50	31,50
SUMA					21,00

Obliczona wartość X_3 wynosi: $1000 \text{ zł/m}^2 + 21,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{1\ 021,00 \text{ zł/m}^2}$

$$\mathbf{W_{\text{śr}}} = (X_1 + X_2 + X_3) / 3 = (842,50 \text{ zł/m}^2 + 800,50 \text{ zł/m}^2 + 1\ 021 \text{ zł/m}^2) / 3 = \mathbf{888 \text{ zł/m}^2}$$

* z powodu nie uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej - ulicy Dobieżyńskiej /konieczna służebność bezpłatnego przechodu i przejazdu przez teren działki 147/3/ z tego powodu zastosowano współczynnik „k” w wysokości 0,90.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej /działki 146/3 i 146/4/ według stanu i poziomu cen na datę wyceny wynosi:

$$\mathbf{W_R} = 888 \text{ zł/m}^2 \times 958,97 \text{ m}^2 \times 0,95 = \mathbf{808\ 987 \text{ zł}}$$

W tym:

$$\mathbf{W_{R\ 146/3}} = 888 \text{ zł/m}^2 \times 140,84 \text{ m}^2 \times 0,95 = \mathbf{118\ 816 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$W_{R146/3} = 118\,820 \text{ zł}$$

Słownie: sto osiemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych.

$$W_{R146/4} = 888 \text{ zł/m}^2 \times 818,13 \text{ m}^2 \times 0,95 = 690\,175 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{R146/4} = 690\,180 \text{ zł}$$

Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy sto osiemdziesiąt złotych.

$$W_R = W_{R146/3} + W_{R146/4} = 118\,820 \text{ zł} + 690\,180 \text{ zł} = 809\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_R = 809\,000 \text{ zł}$$

Słownie: osiemset dziewięć tysięcy złotych.

Określenie wartości gruntu, jako składnika nieruchomości.

Założenia pod względem wartości gruntu, jako składnika nieruchomości sprowadzają się do ustalenia wartości wg sposobu aktualnego użytkowania i wynikającej stąd wartości gruntu, zgodnie z przeciętnymi cenami gruntów przeznaczonych pod zabudowę gospodarczą, znajdujących się w obrocie na analizowanym obszarze. Ceny transakcyjne sprzedawanych praw własności gruntu na rozpatrywanym rynku lokalnym kształtowały się od 70 zł/m² do 110 zł/m².

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione uwarunkowania na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto wartość 1 m² prawa własności gruntu zabudowanego w wysokości - 80,00 zł/m². Stąd wartość rynkowa gruntu na dzień wyceny wynosi:

$$W_G = 2\,821 \text{ m}^2 \times 80 \text{ zł/m}^2 = 225\,680 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_G = 225\,680 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych.

W tym:

$$\mathbf{W_{RG\ 146/3} = 80\ \text{zł/m}^2 \times 126\ \text{m}^2 = 10\ 080\ \text{zł}}$$

$$\mathbf{W_{RG\ 146/4} = 80\ \text{zł/m}^2 \times 2695\ \text{m}^2 = 215\ 600\ \text{zł}}$$

Michał Majchrzycki