WYCENA NIERUCHOMOŚCI
RADOSŁAW KLASA

59-900 ZGORZELEC ul. SZAFIROWA 4
tel. 694 263 228 www.klasa-wycena.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej
- działki nr 568/7 o powierzchni 0,0056 ha
- położonej w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1,
gm. Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie.

Wycenę wykonał:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RADOSŁAW KLASA
59-900 ZGORZELEC
UL. SZAFIROWA 4
TEL. 694-263-228
(5117)
UPRAWNIENIA NR 5889

Zgorzelec, 18 styczeń 2022r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny. 4
   1.1. Przedmiot wyceny. 4
   1.2. Zakres wyceny 4
2. Cel wyceny. 4
3. Podstawy opracowania operatu. 4
   3.1. Podstawa formalna. 4
   3.2. Podstawy materialno-prawne. 4
   3.3. Podstawy metodologiczne. 4
   3.4. Źródła danych merytorycznych. 4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny. 4
5. Opis przedmiotu wyceny. 5
   5.1. Dane wycenianej nieruchomości. 5
      5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej. 5
      5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów. 5
   5.2. Stan nieruchomości. 6
      5.2.1. Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe. 6
      5.2.2. Opis nieruchomości. 6
6. Określenie przeznaczenia nieruchomości. 8
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości. 9
   7.1. Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 2021r. (na podstawie raportu PKO BP). 9
   7.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości. 9
   7.3. Analiza lokalnego rynku nieruchomości. 10
8. Sposób wyceny. 11
   8.1. Uwarunkowania prawne. 11
   8.2. Metodyka wyceny. 12
9. Określenie wartości nieruchomości. 13
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem. 14
11. Klauzule i zastrzeżenia. 15
12. Załączniki. 15

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana - działka nr 568/7 o powierzchni 0,0056 ha - położona w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1, gm. Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków prowadzi KW WR1K/00288444/6.
Opis nieruchomości	**Lokalizacja i otoczenie** Wyceniana nieruchomość położona jest we wschodniej, peryferyjnej części wsi Wierzbice, przy ul. Kobierzyckiej, w odległości ok. 1km od najbliższych budynków mieszkalnych wsi Wierzbice. Ul. Kobierzycka to ślepo zakończona lokalna gminna droga asfaltowa o dobrej nawierzchni prowadząca od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 346 do wycenianej nieruchomości. Odległość od drogi wojewódzkiej wynosi 400m (w linii prostej), 800m (droga dojazdu) , od drogi krajowej nr 300m (w linii prostej), 1km (droga dojazdu). Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości to działka zabudowana halą produkcyjno-magazynową, niezabudowane działki użytkowane rolniczo, w odległości 300m znajduje się zakład produkcyjny LEONI Kabel Polska Sp. z o.o., kompleks zabudowy produkcyjno-magazynowej o powierzchni zabudowy ok. 28000m2. **Opis działki** - działka nr 568/7 – o powierzchni 0,0056ha, kształt regularny zbliżony do prostokąta, wymiary ok. 10m x 5,60m, oznaczenie klasoużytku gruntu wg ewidencji gruntów: R – tereny rolne. Działka od strony północnej graniczy z niezabudowaną działką o wydłużonym kształcie która planowana jest na drogę wewnętrzną, od strony zachodniej z działką zabudowaną halą produkcyjno-magazynową, z pozostałych stron otoczona działkami niezabudowanymi, użytkowanymi rolniczo, przeznaczonymi pod zabudowę produkcyjną. Teren działki płaski, na poziomie przebiegającej nieopodal ul. Kobierzyckiej. Zagospodarowanie działki: - na działce posadowione jest urządzenie energetyczne (stacja transformatorowa), stanowiąca własność przedsiębiorstwa energetycznego (urządzenie nie wchodzi w zakres wyceny), - teren nieogrodzony, niezagospodarowany, porośnięty trawą. Wyposażenie działki w media: - sieć energetyczna w granicach działki, sieć wodociągowa – w odległości 100m od działki, na terenie nieruchomości zabudowanej halą produkcyjną. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Najbliższa droga publiczna – asfaltowa lokalna droga gminna (ul. Kobierzycka) znajduje się w odległości 100m od wycenianej nieruchomości. Dojazd do wycenianej nieruchomości zaplanowany jest poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr 568/1 – służebność drogowa). Działka nr 568/1 jest tylko częściowo urządzoną drogą wewnętrzną, na odcinku ok. 80m od ul. Kobierzyckiej pokryta asfaltem, następnie na odcinku ok. 60m jest wytyczona za pomocą krawężników i pokryta szutrem. Dalej w kierunku działki nr 568/5 jest nieurządzona, stanowi pole uprawne. **Przeznaczenie terenu** – teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość posiada oznaczenie: - symbol: 6UP - funkcja produkcyjno-usługowa.
Zakres wyceny	Wycenie podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki nr 568/7.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb likwidacji w drodze sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość nieruchomości	**W_{RN} = 8 800 zł** słownie złotych: osiem tysięcy osiemset.
Data określenia wartości	wg stanu z dnia 10 styczeń 2022r. wg cen z dnia 10 styczeń 2022r.
Pieczęć i podpis autora	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY RADOSŁAW KLASA 59-900 ZGORZELEC UL. SZAFROWA 4 TEL. 694-263-228 (5117) UPRAWNIENIA NR 5689

1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana - działka nr 568/7 o powierzchni 0,0056 ha - położona w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1, gm. Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków prowadzi KW WR1K/00288444/6.

1.2. Zakres wyceny.

Wycenie podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki nr 568/7.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb likwidacji w drodze sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu.

3.1. Podstawa formalna.

Umowa z dnia 10.01.2022r. pomiędzy zleceniodawcą wyceny – Izabelą Skonieczną-Powałka, działającą w imieniu Syndyka masy upadłości ATS. S.A. w upadłości likwidacyjnej ATS. S.A. w upadłości likwidacyjnej, ul. Oławska 12 Wierzbice, 55-040 Kobierzyce,
- a zleceniobiorcą wyceny - rzeczoznawcą majątkowym Radosławem Klasa, nr uprawnień zawodowych 5889.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. „Prawo upadłościowe i naprawcze" (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598, 214).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 555).
5. Uchwała nr XX/99/2000 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 lutego 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część wschodnia.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Literatura fachowa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Wizja lokalna nieruchomości oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 10.01.2022r.
2. Kopia mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów.
3. Badanie KW nr WR1K/00288444/6 z dnia 10.01.2022r.
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
5. Informacje uzyskane w Wydziale Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego we Wrocławiu - akty notarialne, rejestr cen i wartości nieruchomości, ewidencja gruntów.
6. Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami.
7. Raport z rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce za 2021r. – wydawnictwo PKO BP.
8. Witryny internetowe: www.ekw.ms.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.google.maps.pl.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

Data oględzin	10.01.2022r.
Data określenia stanu nieruchomości	10.01.2022r.
Data określenia wartości rynkowej	10.01.2022r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18.01.2022r.

5. Opis przedmiotu wyceny.

5.1. Dane wycenianej nieruchomości.

5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr KW WR1K/00288444/6, prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania księgi wieczystej dokonano dnia 10.01.2022r. korzystając z elektronicznego systemu wglądu do ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości: www.ekw.ms.gov.pl.

Księga wieczysta nr WR1K/00288444/6:

Oznaczenie księgi wieczystej:
Typ księgi: Nieruchomość gruntowa.
Stan w czasie założenia: założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej.
Chwila zapisania: 22.11.2022r., *chwila ujawnienia*: 22.11.2011r.
Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:
Położenie
Województwo: dolnośląskie, *powiat:* wrocławski, *gmina*: Kobierzyce, *miejscowość*: Wierzbice.
Działka ewidencyjna
Nr działki: 568/7, *sposób korzystania*: R – grunty orne,
obszar: 0,0056 ha.
Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:
Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.
WR1K / 00305750 / 0.
Dział II- własność:
Właściciel:
- Lidia Maria Synowiec – udział 1/1.
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:
Wiele wpisów, szczegółowy wykaz w załączniku do operatu szacunkowego „Protokół badania księgi wieczystej".
Dział IV – hipoteka:
Wiele hipotek, szczegółowy wykaz w załączniku do operatu szacunkowego „Protokół badania księgi wieczystej".

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów.

Województwo	dolnośląskie
Powiat	wrocławski
Jednostka ewidencyjna	022305_2, Kobierzyce
Obręb	0027 Wierzbice
Arkusz mapy	1
Numer działki	**568/7**
Położenie gruntów	Wierzbice
Opisy użytków	RIIIa – grunty orne – 0,0056 ha
Powierzchnia	0,0056 ha
Właściciel	Ecopower Spółka Akcyjna Wrocław – udział 1/1.
Nr księgi wieczystej	WR1K/00079799/1

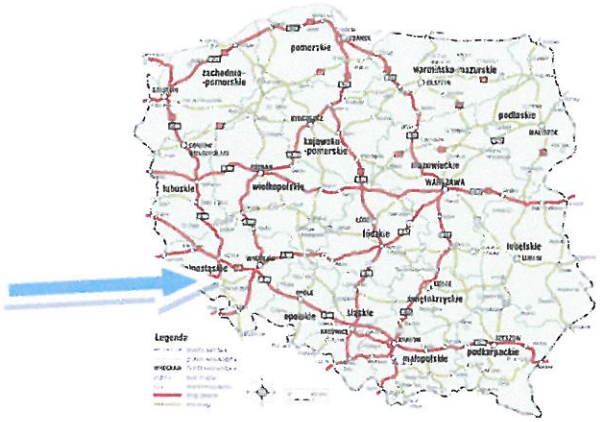
Uwagi:
- zapisy działu I i II KW WR1K/00288444/6 nie są zgodne z danymi z ewidencji gruntów w zakresie właściciela nieruchomości.

5.2. Stan nieruchomości.

5.2.1. Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Wierzbicach, gm. Kobierzyce, pow. wrocławski, woj. dolnośląskie.

Rys. 1,2. Lokalizacja miejscowości w której znajduje się wyceniana nieruchomość w Polsce i woj. dolnośląskim.



Powiat wrocławski położony jest w środkowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Wrocławia. Graniczy z powiatami ziemskimi: dzierżoniowskim, oleśnickim, oławskim, strzelińskim, średzkim, świdnickim i trzebnickim. Zajmuje powierzchnię 1118 km2 i jest trzecim co do wielkości powiatem w województwie. Powiat obejmuje trzy gminy miejsko-wiejskie: Kąty Wrocławskie, Sobótka i Siechnice oraz 6 gmin wiejskich: Czernica, Długołęka, Jordanów Śląski, Kobierzyce, Mietków i Żórawina. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z 2014 r. składa się na nie łącznie 214 sołectw i 231 miejscowości (w tym 3 miasta: Kąty Wrocławskie, Siechnice i Sobótka).

Powiat wrocławski charakteryzuje się stosunkowo wysokim stopniem rozwoju gospodarczego, zarówno w kontekście ilości funkcjonujących przedsiębiorstw, jak i dużych inwestycji. Z danych zastanych wynika, iż podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON w styczniu 2016 roku było w powiecie łącznie 17428 (w tym spółek handlowych 1930) czyli o prawie 1000 więcej niż w roku 2014. Warto jednak podkreślić, iż dynamika rozwoju inwestycji nie obejmuje w sposób równomierny całego obszaru powiatu, ale różni się w odniesieniu do poszczególnych gmin. Stopa bezrobocia w powiecie wrocławskim według GUS na koniec października 2021r. wyniosła 2,0% (w województwie dolnośląskim 4,9%, w Polsce 5,5%).

Gmina Kobierzyce leży we wschodniej części Równiny Wrocławskiej. Jest jedną z dziewięciu gmin Powiatu Wrocławskiego, od południa graniczącą z Wrocławiem. Właśnie położenie jest jednym z wielkich atutów Kobierzyc. Oprócz bliskości stolicy regionu, znajduje się tutaj skrzyżowanie głównych szlaków komunikacyjnych ważnych nie tylko dla regionu czy kraju, ale i Europy. Dodatkowo gmina słynie z najbardziej urodzajnych gleb na Dolnym Śląsku. Dzięki temu, Gmina Kobierzyce znalazła się w środku pasa najbardziej rozwiniętych regionów Polski pod względem gęstości zaludnienia, uprzemysłowienia i zamożności mieszkańców. Rozciąga się on od Krakowa i Katowic na południowym wschodzie kraju, poprzez Opole, Wrocław aż po Poznań. Kapitalne znacznie ma zwłaszcza położenie w bliskości ważnych szlaków drogowych. Przez teren gminy przebiegają:

- droga krajowa nr 8 /E-67/ (Warszawa - Wrocław - Kudowa Zdrój — Wiedeń);
- droga krajowa nr 35 /E-261/ (Poznań - Wrocław - Jelenia Góra — Praga);
- autostrada A 4 /E-40/ (Berlin - Wrocław - Gliwice — Kraków);
- droga ekspresowa S 8 - Autostradowa Obwodnica Wrocławia, która łączy miejscowości z północy gminy z trasą w kierunku Oleśnicy, a docelowo Warszawy. Dzięki temu Gmina Kobierzyce ma świetne połączenie nie tylko z Wrocławiem, czy z Warszawą, ale również z europejskimi stolicami: Berlinem, Pragą i Wiedniem. Ponadto bezpośrednie sąsiedztwo z Wrocławiem daje także dodatkowe możliwości transportowe i komunikacyjne — jest tutaj dostęp zarówno do lotniska jak i portu rzecznego.

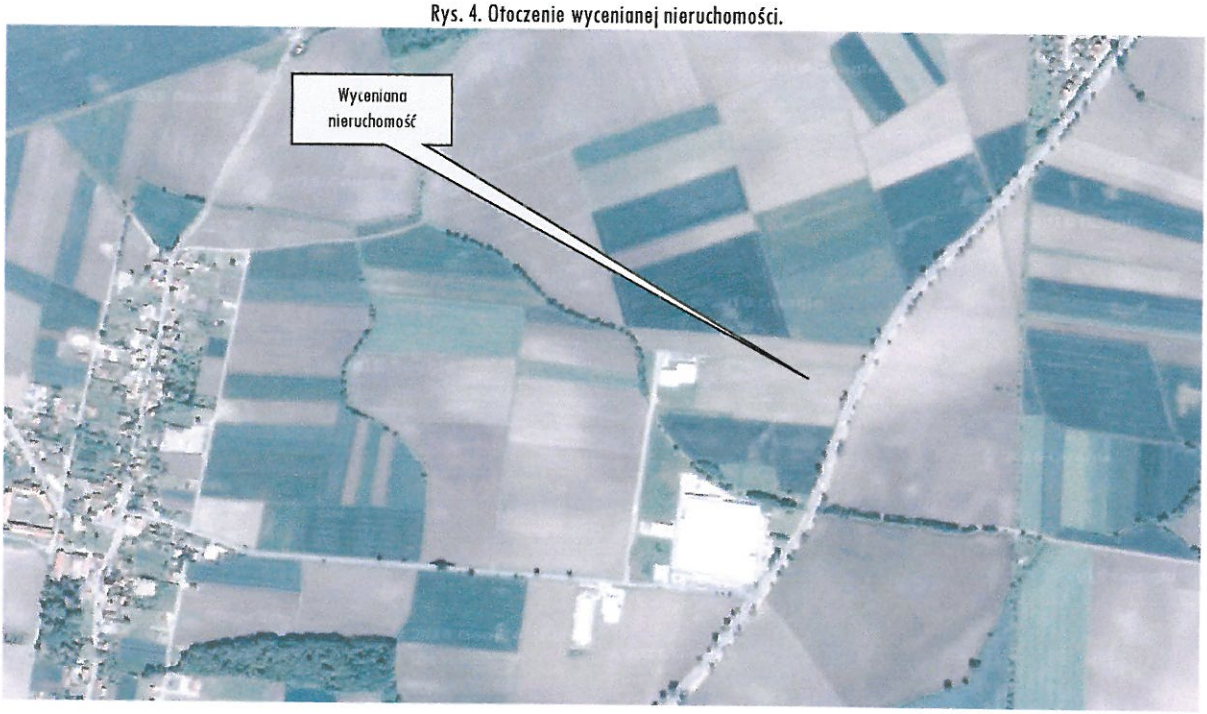
Wierzbice — wieś w środkowej części gminy Kobierzyce, ludność: ok. 780 osób. Położona przy drodze wojewódzkiej nr 346 oraz 1,5km od drogi krajowej nr 8 z Wrocławia do Kłodzka i granicy z Czechami. Zabudowa wsi przedwojenna mieszkalno-gospodarcza oraz współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.2.2. Opis nieruchomości.

- **Lokalizacja i otoczenie**

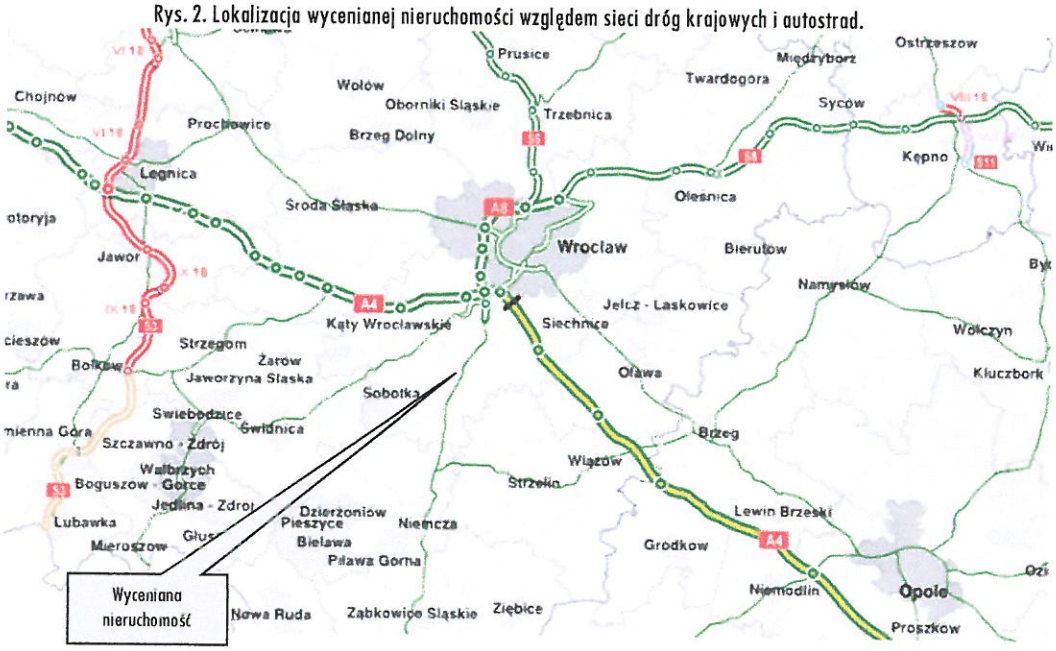
Wyceniana nieruchomość położona jest we wschodniej, peryferyjnej części wsi Wierzbice, przy ul. Kobierzyckiej, w odległości ok. 1km od najbliższych budynków mieszkalnych wsi Wierzbice. Ul. Kobierzycka to ślepo zakończona lokalna gminna droga asfaltowa o dobrej nawierzchni prowadząca od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 346 do wycenianej nieruchomości. Odległość od drogi wojewódzkiej wynosi 400m (w linii prostej), 800m (droga dojazdu) , od drogi krajowej nr 300m (w linii prostej), 1km (droga dojazdu).

Rys. 4. Otoczenie wycenianej nieruchomości.



Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości to działka zabudowana halą produkcyjno-magazynową (siedziba zakładu produkcyjnego 'Beltor"), niezabudowane działki użytkowane rolniczo, w odległości 300m znajduje się zakład produkcyjny LEONI Kabel Polska Sp. z o.o., kompleks zabudowy produkcyjno-magazynowej o powierzchni zabudowy ok. 28 000m².

Rys. 2. Lokalizacja wycenianej nieruchomości względem sieci dróg krajowych i autostrad.



Odległości od wycenianej nieruchomości:
- 150 km od granicy z RFN (przejście autostradowe w Jędrzychowicach),
- 100 km od granicy z Republiką Czeską,
- 20 km od Wrocławia (siedziba województwa i powiatu),
- 2 km od Kobierzyc (siedziba gminy),
- 25 km od lotniska we Wrocławiu,
- 750m od najbliższej drogi krajowej – DK8,
- 12km od węzła autostradowego z A4.

- **Opis działki**

- działka nr 568/7 – o powierzchni 0,0056ha, kształt regularny zbliżony do prostokąta, wymiary ok. 10m x 5,60m, oznaczenie klasoużytku gruntu wg ewidencji gruntów: R – tereny rolne. Działka od strony północnej graniczy z niezabudowana działką o wydłużonym kształcie która planowana jest na drogę wewnętrzną, od strony zachodniej z działką zabudowaną halą produkcyjno-magazynową, z pozostałych stron otoczona działkami niezabudowanymi, użytkowanymi rolniczo, przeznaczonymi pod zabudowę produkcyjną. Teren działki płaski, na poziomie przebiegającej nieopodal ul. Kobierzyckiej.

Zagospodarowanie działki:

- na działce posadowione jest urządzenie energetyczne (stacja transformatorowa), stanowiąca własność przedsiębiorstwa energetycznego (urządzenie nie wchodzi w zakres wyceny),

- teren nieogrodzony, niezagospodarowany, porośnięty trawą.

Wyposażenie działki w media:

- sieć energetyczna w granicach działki, sieć wodociągowa – w odległości 100m od działki, na terenie nieruchomości zabudowanej halą produkcyjną.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Najbliższa droga publiczna – asfaltowa lokalna droga gminna (ul. Kobierzycka) znajduje się w odległości 100m od wycenianej nieruchomości. Dojazd do wycenianej nieruchomości zaplanowany jest poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr 568/1 – służebność drogowa). Działka nr 568/1 jest tylko częściowo urządzoną drogą wewnętrzną, na odcinku ok. 80m od ul. Kobierzyckiej pokryta asfaltem, następnie na odcinku ok. 60m jest wytyczona za pomocą krawężników i pokryta szutrem. Dalej w kierunku działki nr 568/5 jest nieurządzona, stanowi pole uprawne.

Uwaga:

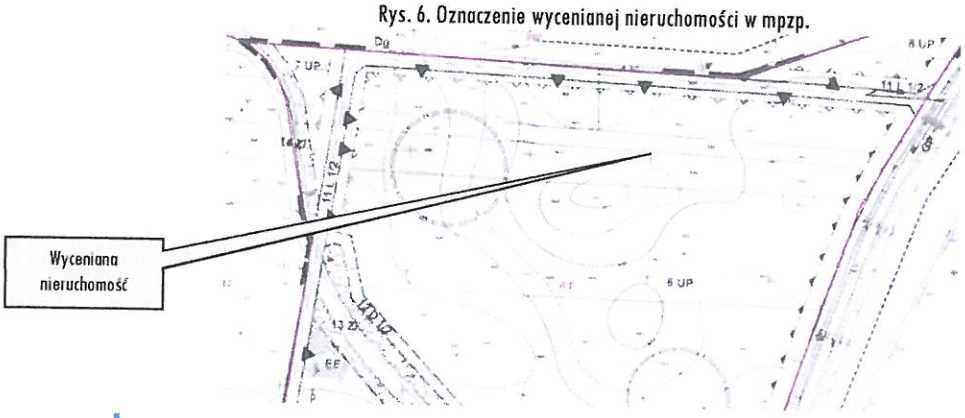
Dla wycenianej działki, w przypadku realizacji zabudowy na działce, niezbędne jest przeprowadzenie procedury wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolniczej. Szacunkowy koszt przeprowadzenia w/w procedury określono na poziomie ok. 32 zł/m².

Rys. 5. Granice (orientacyjne) wycenianej nieruchomości.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Zgodnie z zapisami Uchwały nr XX/99/2000 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 lutego 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część wschodnia, w planie tym wyceniana nieruchomość posiada przeznaczenie o symbolu:

Rys. 6. Oznaczenie wycenianej nieruchomości w mpzp.



- **6UP** - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 UP, 6 UP, 7UP i 8 UP podstawowym przeznaczeniem jest funkcja produkcyjnousługowa; dopuszcza się lokalizację innych funkcji, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe; zakazuje się lokalizacji usług służących bezpośredniej obsłudze ludności.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.

7.1. Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 2021r. (na podstawie raportu PKO BP).

- Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce przeżywa bezprecedensowy okres rozwoju zarówno pod względem absorpcji, transakcji najmu brutto, jak i powierzchni w budowie. Powierzchnia pustostanów gwałtownie malała w trakcie ostatnich 4 kw. Poziom czynszów pozostawał zasadniczo stabilny.
- W obliczu niepewnych łańcuchów dostaw w świecie cały czas borykającym się z epidemią Covid-19 głównymi przyczynami wpływającymi na zwiększenie zapotrzebowania na magazyny w Polsce, jak i globalnie pozostaje gwałtowny rozwój e-commerce oraz odchodzenie od modelu "just in time".
- Perspektywy dla sektora, również te długofalowe pozostają pozytywne. Niepokojącym sygnałem jest jednak możliwość podaży nawet ponad 4 mln m2 w 2022 oraz rosnący udział inwestycji spekulacyjnych.
- Na koniec 3q21 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 12 wiodących rynkach magazynowych wyniosły blisko 21,4 mln m2 (w tym 5,1 mln m2 na rynku warszawskim). Zasoby wyniosły już ok. 70% zasobów na mieszkańca w porównaniu z rynkiem niemieckim.
- W 3q21 licząc 4q skumulowana nowa podaż wyniosła 2,43 mln m2 (wzrost o 5,9% r/r), była to podaż zbliżona do rekordowej. W 1h21 nowa podaż była rekordowa za 1h roku wynosząc 1,1 mln m2 po wzroście o 13,4% r/r. W samym 3q21 nowa podaż wyniosła 1,03 mln m2 , co jest wynikiem o 66% wyższym r/r oraz rekordem kwartalnej podaży. Plany deweloperów na kolejne kwartały są wyjątkowo wysokie, obecnie w budowie pozostaje przeszło 3,4 mln m2 , co jest wynikiem rekordowym. Przewidujemy, że aż do 2q21 w każdym kolejnym kwartale oddawane do użytku będzie powyżej 1 mln m2 .
- Licząc 4q skum. absorpcja wyniosła 3,03 mln m2 po wzroście o 6,29% r/r. Absorpcja jest na historycznych maksimach. Wynik absorpcji za 1h21 (1,26 mln m2) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano też wysoką dynamikę wzrostu 28,6% r/r. Wynik za sam 3q21 był również rekordowy. Absorpcja wyniosła 1,16 mln m2 po raz pierwszy przekraczając 1 mln m2 w kwartale.
- Według danych JLL na koniec 3q21 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych zdecydowanie zwiększyły udział z 30% na koniec 2020 do obecnych 43%.
- Licząc 4q skum. popyt brutto wyniósł nieodnotowane dotychczas blisko 6,1 mln m2 po wzroście o 24,5% r/r.
- Na koniec 3q21 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o rekordowe 354 pb r/r do 4,83%. Spadek współczynnika utrzymywał się zarówno z 1h21, jak i w 3q21. Obecnie współczynnik pustostanów jest o 138 pb niższy od średniej za lata 2017-2020 (6,21%) i jest najniższy od ponad trzech lat.
- Na koniec 3q21 czynsze efektywne pozostawały w trendzie bocznym spadając na wybranych rynkach, a rosnąc gdzie indziej (zwłaszcza w Warszawie). Ze względu na silny wzrost EUR/PLN czynsze wyrażone w złotych zwiększyły się nieznacznie, lecz i tutaj wystąpiły spadki na wybranych rynkach.
- **Na tle wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych wpływ epidemii Covid-19 na sektor magazynowy był najbardziej pozytywny.** W odróżnieniu od sektora biurowego, sektor logistyczny nie ucierpiał z tytułu pracy zdalnej, a w odróżnieniu od sektora handlowego przestoje produkcyjne w przemyśle były ograniczone. Sektor magazynowy zyskał na zdynamizowaniu rozwoju e-commerce, na odchodzeniu od zasady „just in time" oraz ze względu na perspektywę długotrwałego procesu skracania łańcucha dostaw w postaci „near shoringu".

7.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

Źródła informacji: rejestr cen i wartości nieruchomości znajdujący się w zasobach Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego we Wrocławiu.

a) **rodzaj rynku:**
   - transakcje dotyczące sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z urządzonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonymi pod tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, powierzchnia działek min. 4000m²,

b) **obszar rynku:**
   - powiat wrocławski ziemski, wyłączono nieruchomości najbardziej atrakcyjne lokalizacyjnie,

c) **okres badania rynku:**
   - od stycznia 2020r. do listopada 2021r.,

d) **popyt i podaż:**
   - na badanym obszarze rynek średnio rozwinięty, średnia ilość transakcji, stwierdzono podaż ofertową podobnych nieruchomości w serwisie „Morizon" – oferty sprzedażowe dotyczą ponad 10 nieruchomości o podobnym charakterze.

7.3. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Dokonano analizy transakcji na lokalnym rynku nieruchomości. Poszukiwano nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania i innych cech wpływających na wartość nieruchomości. Wykluczono transakcje, w których wystąpiły czynniki ograniczające:

- przymusowa sprzedaż,
- sprzedaż z odroczonym terminem płatności,
- sprzedaż w drodze przetargu ,o ile ceny te odbiegały od przeciętnych cen.

Wybrano nieruchomości podobne do wycenianej, które:

- były przedmiotem obrotu rynkowego,
- znane są ich ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji,
- znany jest katalog cech rynkowych, wpływających na cenę.

W wyniku analizy odnotowano 40 transakcji nieruchomości o pożądanych parametrach. Po odrzuceniu transakcji nieruchomościami o cechach zanadto odbiegających od nieruchomości wycenianej oraz o cenach transakcyjnych znacznie wykraczających poza ceny średnie, jako bazę transakcyjną do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto 21 transakcji, których zestawienie zawiera tab. nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku lokalnym.

L.p.	data transakcji	powiat	gmina	obręb	powierzchnia m²	przeznaczenie nieruchomości	cena transakcyjna	cena jednostkowa zł/m²
1	2021-09-07	wrocławski	Kobierzyce	Domasław	23898	U	3 584 700 zł	150,00
2	2021-08-13	strzeliński	Strzelin	SZCZAWIN	5000	P, U	990 000 zł	198,00
3	2021-07-09	wrocławski	Siechnice	Siechnice	8503	P, U	1 402 995 zł	165,00
4	2021-06-08	wrocławski	Kobierzyce	Kobierzyce	5405	P, U	1 219 512 zł	225,63
5	2021-05-28	wrocławski	Siechnice	Siechnice	13019	P, U	2 500 000 zł	192,03
6	2021-05-25	trzebnicki	Wisznia Mała	LIGOTA PIĘKNA	10900	AG, U	2 029 500 zł	186,19
7	2021-04-26	średzki	Miękinia	WRÓBLOWICE	19584	P, U	2 545 920 zł	130,00
8	2021-04-19	wrocławski	Kobierzyce	Małuszów	27500	AG	4 477 275 zł	162,81
9	2020-12-31	wrocławski	Siechnice	Żerniki Wrocławskie	10608	P, U	1 800 000 zł	169,68
10	2020-12-23	trzebnicki	Trzebnica	Trzebnica	5003	P, U	726 124 zł	145,14
11	2020-12-16	wrocławski	Kobierzyce	Kobierzyce	9997	P, U	2 200 000 zł	220,07
12	2020-11-05	wrocławski	Kobierzyce	Domasław	21400	P, U, RL	4 280 000 zł	200,00
13	2020-10-29	wrocławski	Żórawina	Milejowice	8400	P, U	1 093 680 zł	130,20
14	2020-10-29	wrocławski	Długołęka	Wilczyce	9700	U, K	1 550 000 zł	159,79
15	2020-09-15	średzki	Miękinia	WRÓBLOWICE	12001	P, U, K	1 680 140 zł	140,00
16	2020-09-15	średzki	Miękinia	WRÓBLOWICE	33660	P, U	5 049 000 zł	150,00
17	2020-09-13	średzki	Miękinia	WRÓBLOWICE	41960	P, U, K	6 715 000 zł	160,03
18	2020-04-09	wrocławski	Kobierzyce	Tyniec Mały	11492	AG, P, U, K	2 103 587 zł	183,05
19	2020-04-09	wrocławski	Kobierzyce	Tyniec Mały	17979	AG, P, U	3 894 931 zł	216,64
20	2020-04-09	wrocławski	Kobierzyce	Tyniec Mały	23760	AG, P, U	4 547 512 zł	191,39
21	2020-04-07	oławski	Oława	OŁAWA	5464	P	806 634 zł	147,63

Cmax	225,63
Cmin	130,00
Cśr	172,54
współczynniki korygujące	1,308
	0,753

Ceny transakcyjne wahają się w przedziale od 130,00 zł/m² do 225,63 zł/m² w zależności od cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.

- **Określenie cech rynkowych i ich wag mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.**

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynikają ze specyfiki tego segmentu rynku. Cechy rynkowe są to takie kryteria, na podstawie których potencjalni nabywcy oceniają nieruchomość, którą zamierzają nabyć. Analiza rynku wskazuje, że istnieje kilka atrybutów (cech), które decydują o poziomie cen tego typu nieruchomości. W wyniku analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym, preferencji potencjalnych nabywców, wywiadu w biurach pośrednictwa handlu nieruchomościami oraz własnych obserwacji ustalono, że wpływ na ceny w/w nieruchomości mają następujące czynniki:

- lokalizacja i sąsiedztwo,
- dostępność komunikacyjna,
- potencjał inwestycyjny,
- dostęp do mediów,
- powierzchnia działki.

W wyniku analizy nie stwierdzono znacznego wpływu na cenę rodzaju prawa do gruntu (własność, użytkowanie wieczyste).

Każda z cech rynkowych, które się uwzględnia, wpływa na wartość nieruchomości. Wpływ ten określany jest poprzez dobór odpowiedniej wagi cechy, wyrażonej w procentach. Suma wag wynosi zawsze 100% i odnosi się do różnicy:

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

gdzie:
Cmax – zanotowana najwyższa cena w zbiorze,
Cmin – zanotowana najniższa cena w zbiorze.

Wagi poszczególnych cech określono w sposób analogiczny jak cechy rynkowe wpływające na ceny nieruchomości na lokalnym rynku. Zestawienie cech rynkowych, ich gradację, opis oraz wagi cech zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy i jej wartość liczbowa	Opis
Lokalizacja i sąsiedztwo	20%	Korzystna (3)	Lokalizacje bezpośrednio przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych, dobra ekspozycja obiektów, widoczność z drogi, otoczenie zabudowy przemysłowej, oddalona zabudowa mieszkaniowa (otoczenie bezkonfliktowe).
		Średnia (2)	Średnia ocena stanu cechy.
		Mniej korzystna (1)	Pogorszona ocena stanu cechy.
Dostępnosć komunikacyjna	25%	Korzystna (3)	Lokalizacja w odległości do 5km od najbliższego wjazdu na autostradę lub drogę ekspresową, dojazd do wjazdu dogodny.
		Średnia (2)	Lokalizacja w odległości 5km - 10km od najbliższego wjazdu na autostradę lub drogę ekspresową, dojazd dogodny.
		Słaba (1)	Lokalizacja w odległości powyżej 10km od najbliższego wjazdu na autostradę lub drogę ekspresową lub krócej ale dojazd niedogodny.
Potencjał inwestycyjny	30%	Maksymalny (3)	Możliwe optymalne wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości - kształt działki regularny, rzeźba terenu dogodna, brak przeszkód terenowych, brak ograniczeń planistycznych oraz prawnych, dostęp do drogi publicznej, urządzony dojazd.
		Średni (2)	Występują średnie utrudnienia w optymalnym wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości.
		Pogorszony (1)	Występują znaczne utrudnienia w optymalnym wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości.
Infrastruktura	15%	Korzystna (3)	Dostępne wszystkie media (energia, woda, kanalizacja, gaz).
		Średnia (2)	Dostępne podstawowe media (energia, woda.
		Niekorzystna (1)	Media w większej odległości.
Powierzchnia działki	10%	Droższa (3)	poniżej 8 000 m²
		Średnia (2)	8000 m² - 16 000 m²
		Tańsza (1)	powyżej 16 000 m²

- **Analiza trendu zmian cen w czasie.**

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny na nieruchomości gruntowe niezabudowane o podobnym do wycenianej nieruchomości charakterze w badanym okresie ulegały zmianie w bardzo niewielkim stopniu. Minimalna przewaga podaży nad popytem w zakresie analizowanego rynku nieruchomości skutkował względną stabilizacją cen transakcyjnych lub ich bardzo nieznacznym spadkiem. W związku z pomijalną wielkością spadku cen w badanym okresie w toku dalszej wyceny nie aktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny.

8. Sposób wyceny.

8.1. Uwarunkowania prawne.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb likwidacji w drodze sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art. 28 ust. 1a *ustawy o rachunkowości* nieruchomości (...) wycenia się (...) według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości wartość godziwa to kwota, za jaką dany składnik mógłby zostać wymieniony, (...), na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi nie powiązanymi ze sobą

stronami. Wartość godziwą może odzwierciedlać cena sprzedaży pochodząca z rynku. Dla nieruchomości wartość godziwą stanowi zatem wartość rynkowa, zdefiniowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z celem wyceny oraz zasadami wynikającymi ze stosownych przepisów, obowiązkiem wyceniającego jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stosownie do przepisu art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przepis [2]): *Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w art. 151 ust. 1 tej ustawy jako *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.*

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości (art. 152 ust. 3 przepisu [2]), stosuje się *podejście porównawcze* lub *podejście dochodowe* a w przypadkach szczególnych *podejście mieszane.* Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania prawne oraz wyniki analizy rynku, wartość rynkowa określona zostanie przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Z dostępnych w podejściu porównawczym metod szacowania zastosowana będzie metoda korygowania ceny średniej.

8.2. Metodyka wyceny.

Przyjęta metodyka wyceny zdefiniowana została w obowiązujących przepisach w sposób następujący:

Podejście porównawcze (art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) *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 do 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.*

W podejściu porównawczym (§ 4, ust. 2 rozporządzenia) *stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomościami podobnymi, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).
6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ich opisem i charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny.
9. Korekta ceny średniej (Cśr) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań.
10. Obliczenie wartości rynkowej jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:
W_R – wartość rynkowa nieruchomości,
$C_{śr}$ – cena średnia w próbce reprezentatywnej,
n – liczba współczynników korygujących,
u_i – oznacza wielkości i - tego współczynnika korygującego.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m^2 powierzchni budynku, ha gruntu).

9. Określenie wartości nieruchomości.

Podstawę obliczeń stanowi zbiór 21 transakcji nieruchomości niezabudowanych podobnych do wycenianej, zbiór zebrany został w tabeli nr 1, scharakteryzowany pod względem cech cenotwórczych w tabeli nr 2. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 1 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna: $C_{min} = 130,00$ zł/m²

Cena maksymalna: $C_{max} = 225,63$ zł/m²

Cena średnia: $C_{śr} = 172,54$ zł/m²

Zakres sumy współczynników korygujących:

- dolna granica współczynników korygujących $C_{min}/C_{śr} = \mathbf{0,753}$
- górna granica współczynników korygujących $C_{max}/C_{śr} = \mathbf{1,308}$

Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 4.

Data transakcji: 08.06.2021r. Cena jednostkowa: 225,63 zł/m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę produkcyjno-usługową, położona w Kobierzycach, gm. Kobierzyce, pow. wrocławski, powierzchnia gruntu: 5405 m².

Lokalizacja i sąsiedztwo: korzystna (3) – nieruchomość położona bezpośrednio przy ruchliwej ulicy przelotowej, dobrze wyeksponowana, w kompleksie działających podmiotów gospodarczych, dobrze zagospodarowane otoczenie nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna: korzystna (3) – nieruchomość położona w odległości 5km od węzła z autostradą A4, dogodny i bezkolizyjny dojazd do autostrady.

Potencjał inwestycyjny: maksymalny (3) – korzystny kształt działki, brak przeszkód terenowych, bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Infrastruktura: korzystna (3) – dostępne wszystkie media (energia, woda, kanalizacja, gaz).

Powierzchnia działki: droższa (3).

Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 7.

Data transakcji: 26.04.2021r. Cena jednostkowa: 130,00 zł/m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę produkcyjno-usługową, położona w Wróblowicach, gm. Miękinia, pow. średzki, powierzchnia gruntu: 19 584 m².

Lokalizacja i sąsiedztwo: niekorzystna (1) – nieruchomość położona na obrzeżach wsi, w ustronnym miejscu, zła ekspozycja, w pobliżu skupisko zabudowy mieszkaniowej (otoczenie konfliktowe przy uciążliwej działalności gospodarczej).

Dostępność komunikacyjna: niekorzystna (1) – nieruchomość położona w pobliżu drogi krajowej, zjazd na najbliższą autostradę w odległości 12km.

Potencjał inwestycyjny: pogorszony (1) – niekorzystny kształt działki – długi i wąski, utrudniający zabudowę.

Infrastruktura: średnia (2) – podstawowe media w odległości 200m.

Powierzchnia działki: tańsza (1).

Nieruchomość wyceniana.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę produkcyjno-usługową, położona w Wierzbicach, gm. Kobierzyce, pow. wrocławski, powierzchnia gruntu: 56 m².

Lokalizacja i sąsiedztwo: średnia (2) – nieruchomość położona w odległości do 500m od drogi krajowej nr 8, widoczna z tej drogi, w nowo powstającym kompleksie zabudowy przemysłowo-magazynowej, średnio zagospodarowane otoczenie nieruchomości, średnia ekspozycja ewentualnych obiektów.

Dostępność komunikacyjna: pogorszona (1) – nieruchomość położona w odległości 12km od węzła z autostradą A4.

Potencjał inwestycyjny: pogorszony (1) – korzystny kształt działki, brak przeszkód terenowych, brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd poprzez nieurządzoną drogę wewnętrzną, na działce posadowione urządzenie energetyczne.

Infrastruktura: średnia (2) – podstawowe media w odległości ok. 100m od działki (bez gazu).

Powierzchnia działki: droższa (3).

Określenie wartości nieruchomości, zgodnie z procedurą opisaną w pkt. 8.2 operatu, przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Cmin= 130,00 zł		Cmax= 225,63 zł		ΔC= 95,63 zł		powierzchnia m2	56
	zakres sumy wsp. korygujących 0,753 1,308			Cśr= 172,54 zł			
l.p.	cechy	skala cech	wagi	zakres min	zakres max	nieruchomość wyceniana cechy	współczynniki
1	lokalizacja i sąsiedztwo	3	0,20	0,151	0,262	2	0,206
2	dostępność komunikacyjna	3	0,25	0,188	0,327	1	0,188
3	potencjał inwestycyjny	3	0,30	0,226	0,392	1	0,226
4	infrastruktura	3	0,15	0,113	0,196	2	0,155
5	powierzchnia działki	3	0,10	0,075	0,131	3	0,131
6		suma	1	0,753	1,308		0,906

Wartość 1m² wycenianej nieruchomości określono według wzoru:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} Ui \quad \text{x k}$$

gdzie:
W_R – wartość 1m² szacowanej nieruchomości
$C_{śr}$ – średnia cena 1m² w próbce badanej
U_i – wielkości i-tego współczynnika korygującego
n – liczba współczynników korygujących
k – współczynnik korekcyjny z zakresu 0,9 – 1,1 - stosowany gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

$$W_R = 172{,}54 \text{ zł/m}^2 \text{ x } 0{,}906 = \mathbf{156{,}32 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 56 m² określono według wzoru:

$$W_{RN} = W_R \text{ x } P$$

gdzie:
W_{RN} – wartość rynkowa nieruchomości
P – powierzchnia szacowanej części nieruchomości w m²

$$W_{RN} = 156{,}32 \text{ zł/m}^2 \text{ x } 56 \text{ m}^2 = \mathbf{8\,753{,}92 \text{ zł}}$$

przyjęto: **W_{RN} = 8 800 zł**

10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.

10.1. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny - nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki nr 568/7 o powierzchni 0,0056 ha - położonej w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1, gm. Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie, objętej księgą wieczystą nr KW WR1K/00288444/6, jako prawa własności, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wg stanu z dnia 10.01.2022r. i określona wg cen na dzień 10.01.2022r. wynosi:

W_{RN} = 8 800 zł

słownie złotych: osiem tysięcy osiemset.

10.2. Oszacowana wartość odpowiada cenom transakcyjnym jakie uzyskano za podobne nieruchomości na badanym rynku. Wartość nieruchomości ma odzwierciedlenie w bazach transakcji i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy aktualnym sposobie użytkowania nieruchomości.

11. Klauzule i zastrzeżenia.

11.1. Operat niniejszy opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.

11.2. Wartość nieruchomości określona została na podstawie cen netto – bez podatku VAT.

11.3. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celów innych niż podano w opracowaniu.

11.4. Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego wykonania, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie tego okresu operat może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez autora opracowania.

11.5. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są rzeczoznawcy znane.

11.6. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.

11.7. Ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy budowlanej.

11.8. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RADOSŁAW KLASA
59-900 ZGORZELEC
UL. [illegible]
TEL. [illegible]
UPRAWNIENIA [illegible]

.....

podpis wyceniającego

12. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Protokół badania księgi wieczystej.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Kopia policy OC autora operatu.

Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości (stan na dzień oględzin).

Widok z drogi krajowej nr 8:

Wewnętrzna droga dojazdowa (dz. 568/1):

Wyceniana działka:

Załącznik nr 2

Protokół badania księgi wieczystej

Badania księgi wieczystej dokonano dnia 10.01.2022r. korzystając z elektronicznego systemu wglądu do ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości: www.ekw.ms.gov.pl.

Księga wieczysta nr WR1K/00288444/6:

Oznaczenie księgi wieczystej:
Typ księgi: Nieruchomość gruntowa.
Stan w czasie założenia: założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej.
Chwila zapisania: 22.11.2022r., *chwila ujawnienia*: 22.11.2011r.
Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:
Położenie
Województwo: dolnośląskie, *powiat:* wrocławski, *gmina*: Kobierzyce, *miejscowość*: Wierzbice.
Działka ewidencyjna
Nr działki: 568/7, *sposób korzystania*: R – grunty orne,
obszar: 0,0056 ha.
Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:
Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.
WR1K / 00305750 / 0.
Dział II- własność:
Właściciel:
- Lidia Maria Synowiec – udział 1/1.
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:
Rodzaj wpisu: inny wpis.
Treść wpisu: zakaz zbywania lub obciążania.
Rodzaj wpisu: inny wpis.
Treść wpisu:
WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA W SPRAWIE O UZNANIE ZA BEZSKUTECZNĄ WOBEC MASY UPADŁOŚCI ATS S.A. W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W WIERZBICACH UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 09.10.2017R. ZAWARTEJ POMIĘDZY ECOPOWER S.A. W WARSZAWIE A LIDIĄ SYNOWIEC (REP A NR 6856/2017 PRZED NOT. E. RADOJEWSKĄ)
Dział IV – hipoteka:
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna, *suma:* 700 000 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Christian Synowiec.

Uwagi:
- zapisy działu I i II KW WR1K/00288444/6 nie są zgodne z danymi z ewidencji gruntów w zakresie właściciela nieruchomości.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RADOSŁAW KLASA
59-900 ZGORZELEC
UL. SZAFIROWA 4
TEL. 694-263-228
(611/7)
UPRAWNIENIA NR 5869

.....

Znak sprawy: TE.420.22.2022

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **wrocławski**
Jednostka ewidencyjna: **022305_2, Kobierzyce**
Obręb ewidencyjny: **0027, Wierzbice**

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
ul. Tadeusza Kościuszki 131
50-440 Wrocław

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 04-01-2022 09:06:53

Nr jednostki rejestrowej: **G476**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	ECOPOWER SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 145836772 NIP: 9522115014 siedziba: ul. Sokolnicza 5/23, 53-676 Wrocław

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
568/7 022305_2.0027.568/7	Wierzbice	0.0056	RIIIa	0.0056	WR1K/00288444/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0056	ha		
Słownie:		pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
RIIIa - Grunty orne

z up. Starosty
Katarzyna Niedużak
Geodeta

04-01-2022

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO * 5 *

Sporządził(a): Klaudia Tymczyszyn

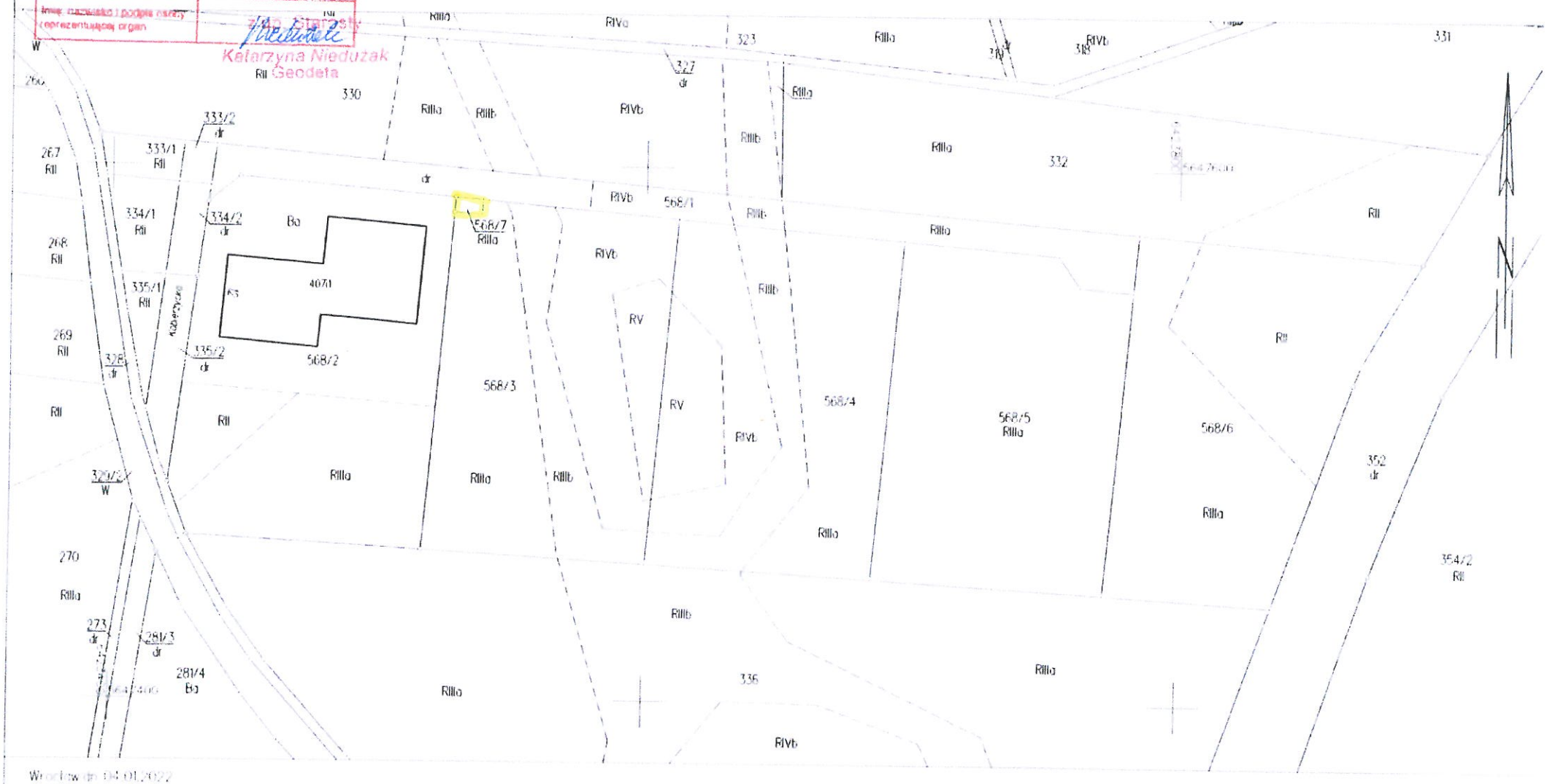
.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Nr kanc.: TE.420.22.2022

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0223.2017.2102
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA
Data wykonania kopii materiału zasobu	04 STY. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z/do Starosty Katarzyna Nieduzak Geodeta

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wrocławski
Jednostka ewidencyjna: 022305_2, Kobierzyce
Obręb: 0027, Wierzbice
Działka: 568/1, 568/3, 568/4, 568/5, 568/6, 568/7

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:2000
Sekcje mapy: 6, 14.5, 11, 13



Wrocław dn. 04.01.2022
Sporządził(a) wydruk: Klaudia Tymczyszyn

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Radosław Klasa

59-900 Zgorzelec, Szafirowa 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011013

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 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: 25/06/2021 - 24/06/2022
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna