

OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI¹

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem opinii są dwie nieruchomości gruntowe stanowiące działki ewidencyjne nr 4/1 o powierzchni 0,49 ha oraz nr 4/2 o powierzchni 2,69 ha. Dla każdej z nieruchomości prowadzona jest osobna księga wieczysta przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sochaczewie:

- dz. ew. nr 4/1 KW PL1O/00008206/4;
- dz. ew. nr 4/2 KW PL1O/00012557/0.

Ze względu na fakt, iż obie działki należą do tego samego właściciela, na potrzeby niniejszej opinii przyjęto, że mogą być traktowane jako jedna nieruchomość.

Dz. ew. nr 4/2 jest niezabudowana, a na dz. ew. nr 4/1 wzniesiony jest budynek mieszkalny w złym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę przeznaczenie obu nieruchomości, obiekt ten kwalifikuje się do rozbiórki. Ponadto, przez teren dz. ew. nr 4/1 przebiega sieć niskiego napięcia oraz wzniesione są dwa słupy energetyczne. Obie działki są zadrzewione i zakrzaczane (samosiew), nieogrodzone i niezagospodarowane. W północnej części dz. ew. nr 4/2 w kierunku zachodnio-wschodnim przebiega linia średniego napięcia. Przedmiot opinii posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telekomunikacyjnej.



Rysunek 1. Przedmiot opinii

¹ Określona w opinii wartość odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie przedmiotu opinii możliwej do uzyskania w transakcji rynkowej. Cena przedmiotu opinii, jaką w dniu sporządzenia opinii można uzyskać, oszacowana została przy założeniu, że transakcja sprzedaży zawarta byłaby 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.

Nieruchomości położone są przy zachodniej granicy gminy Teresin bezpośrednio przy drodze krajowej nr 92. Odległość do Teresina wynosi ok. 4,5 km, do Sochaczewa ok. 10 km, do Błonia ok. 17,5 km, a do granicy Warszawy wynosi ok. 35 km. Obie działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, który realizowany jest istniejącym zjazdem na dz. nr 4/1 zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP.

Kształt przedmiotu opinii, zbliżony do prostokąta, chociaż nieregularny uznano za atrakcyjny i umożliwiający korzystne i sensowne zagospodarowanie. Wymiary przedmiotu opinii wynoszą ok. 330 na ok. 90 m.

PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Dz. ew. nr 4/2 położona jest na terenie oznaczonym symbolem **P,S,U** stanowiącym **teren przemysłu, składów i usług użyteczności publicznej** zgodnie z Uchwałą Nr IX/33/97 z dnia 12 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 3 z 1998-03-02, poz. 25; data wejścia w życie: 1998-03-17):

1.4. Wieś Topolowa

P,S,U - teren przemysłu, składów i usług użyteczności publicznej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki, z dojazdem od drogi 01KDO oznaczony w planie ogólnym symbolem R (dz. nr ewid. 4/1), ustalenia odnośnie wielkości, rodzaju i wymagań względem inwestycji jak dla terenu o symbolu P,U,S we wsi Teresin Gaj.

Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi 01KDO wynosi 80m.

Dz. ew. nr 4/1 położona jest na terenie oznaczonym symbolem **P,S,U** stanowiącym **tereny przemysłu, składów i usług** zgodne z Uchwałą Nr VI/33/01 z dnia 21 września 2001 w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 247 z 2001-11-19, poz. 4897; data wejścia w życie: 2001-12-04):

P,S,U – teren przeznaczony pod obiekty przemysłu, składów i usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepu, hurtownie, budynki biurowe), zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Wysokość budynków nie powinna przekroczyć 15,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów usługowych wynosi 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej 01KDO.



Rysunek 2. Fragment MPZP

Analiza zapisów obu Uchwał ws. MPZP pozwala stwierdzić, że teren obejmujący obszar dwóch sąsiednich działek ma charakter przemysłowo-usługowy.

ANALIZA TRANSAKCJI GRUNTAMI PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWYMI NA TERENIE GMINY TERESIN

Poniżej zestawiono transakcje gruntami przemysłowo-usługowymi dotyczące nieruchomości na terenie gminy Teresin. Ceny transakcyjne zostały wyrażone w wartościach netto:

Lp.	Data	Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	
1	17.02.2023	Teresin	Topołowa	41, 42, 39, 40	128 100	18 574 500	145	
2	07.09.2022	Teresin	Topołowa	78	10 200	983 740	96	
4	01.06.2022	Teresin	Teresin Gaj	138/71	67 762	6 164 793	90	
5	01.06.2022	Teresin	Teresin Gaj	138/70	90 727	8 254 083	90	
6	15.03.2022	Teresin	Teresin Gaj	73/1, 73/6, 73/11, 73/9	246 232	22 200 000	90	
7	14.02.2022	Teresin	Paprotnia	44/17	10 567	925 375	87	
							C _{min}	87
							C _{max}	145
							C _{śr}	100

Szczególną uwagę należy zwrócić na transakcje nr 1 i 2. Są to transakcje dotyczące gruntów położonych w bardzo bliskiej odległości, bezpośrednio przy DK92 oraz o podobnym przeznaczeniu (P,S,U) jak opiniowane nieruchomości.

Dodatkowo znaleziono trzy oferty sprzedaży gruntów inwestycyjnych położonych w gminie Teresin, które zgodnie z opisami stanowią grunty o charakterze przemysłowo-usługowym. Ceny jednostkowe ofertowe zawierają się w przedziale od 100 do 170 zł/m² netto.

ANALIZA DANYCH Z RAPORTÓW FIRM DORADCZYCH

Analizując raporty firm doradczych działających na rynku nieruchomości (np. Colliers) stwierdzić można brak fluktuacji cen na rynku nieruchomości przemysłowo-usługowych. Dodatkowo, nie przewiduje się znacznego wzrostu ani obniżki cen gruntów inwestycyjnych w najbliższej przyszłości. Obserwuje się natomiast stopniowy powrót deweloperów do aktywności budowlanej i rosnący apetyt na atrakcyjne grunty. Zgodnie z raportem Market Insights (Raport roczny 2023) przygotowanym przez firmę Colliers, ceny netto gruntów przemysłowo-magazynowo-usługowych w strefie centralnej Polski zawierają się w przedziale 25-60 EUR/m², a strefie III Warszawa w przedziale 35-60 EUR/m². Przyjmując kurs EUR/PLN na poziomie ok. 4,5 zł/EUR stwierdzono, że ceny za podobne grunty położone w tym rejonie, wyrażone w PLN, zawierają się w przedziale 135-270 zł/m² netto.

SZACUNKOWA CENA TRANSAKCYJNA MOŻLIWA DO OSIĄGNIĘCIA

Biorąc pod uwagę powyższe informacje, położenie nieruchomości, jej cechy i zagospodarowanie (konieczność oczyszczenia terenu, istniejące zabudowania na działce wymagające rozbiórki, przebiegająca w północnej części działki 4/2 linię SN) szacuje się, że możliwa do osiągnięcia cena jednostkowa za przedmiotowy grunt oscylowałaby w okolicy 140 zł/m² netto (+/- 10 zł/m²). Podsumowując, najbardziej prawdopodobna kwota całkowita możliwa do osiągnięcia w transakcji rynkowej za obie nieruchomości razem wyniosłaby:

około 140 zł/m² x 31 800 m² = **4,45 mln zł** (4,13-4,77 mln zł) netto.

Podane w kwoty w nawiasie należy traktować jako orientacyjną cenę wyjściową (ofertową), którą można negocjować oraz cenę minimalną, którą może być traktowana jako cena likwidacyjna, pozwalająca na szybsze i sprawniejsze zbycie obu nieruchomości będąc pod przymusem.

Uzasadnienie:

Oszacowana kwota zawiera się w przedziale cen, które osiągają nieruchomości o podobnym przeznaczeniu oraz położone w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości. Obszar, na którym znajduje się przedmiot opinii charakteryzuje się znaczącą obecnością centrów logistycznych, magazynów oraz obiektów produkcyjnych. Na szczególne wspomnienie zasługuje sąsiednia gmina Błonie, która swego czasu (2008 r.) stanowiła największe skupisko 99 magazynów w Polsce². Tereny te są chętnie nabywane ze względu na dogodne położenie względem autostrady A2, a więc głównego drogowego szlaku komunikacyjnego wiodącego ze wschodu na zachód.

Warszawa, 30 maja 2023 r.

dr hab. inż. Andrzej Zalewski,

Rzecznik majątkowy

Zastrzeżenia:

- Niniejsze opracowanie, choć sporządzone z najlepszą wiedzą i starannością, nie stanowi operatu szacunkowego w rozumieniu UGN.

² <https://samorzad.pap.pl/kategoria/archiwum/blonie-stolica-polskiej-logistyki>