



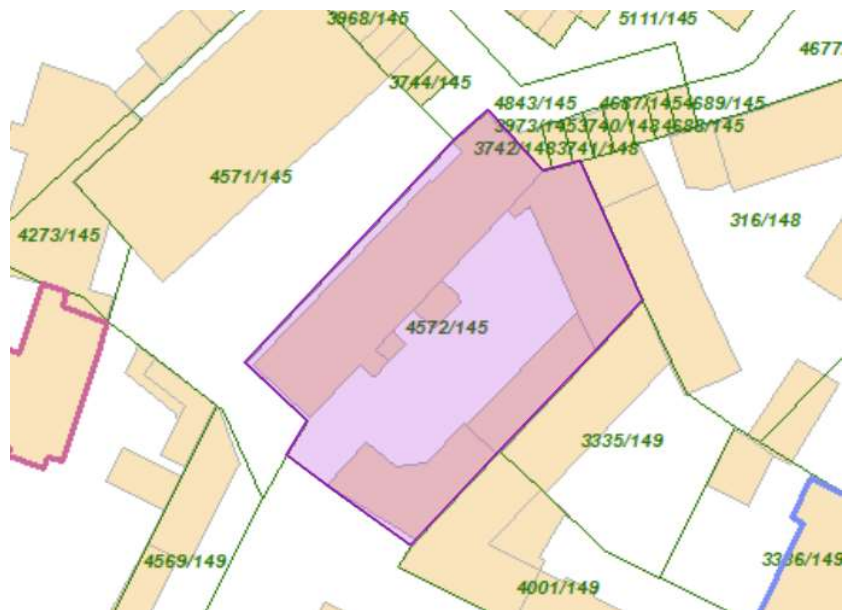
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI UŻYTKOWYMI**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENI 5566**

Racibórz ul. Kolejowa



PIEKARY ŚL. 28.02.2020 r.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Racibórz ul. Kolejowa
Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4572/145, zabudowana budynkiem magazynowym, położona w województwie śląskim, powiecie raciborskim, gminie Racibórz, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00045840/4.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4572/145, dla której Sąd Rejonowy Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00045840/4 wraz z prawem własności budynku i urządzeń, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Księga Wieczysta	GL1R/00045840/4
Działka nr Powierzchnia działki	4572/145 obręb 0007 0,1783 ha
Oszacowana wartość rynkowa netto nieruchomości	206 000 zł /dwieście sześć tysięcy złotych/
Oszacowana wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży	164 800 zł /sto sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych/
Data na którą określono wartość	28.02.2021 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	28.02.2021 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY.....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE.....	12
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	22
7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU.....	24
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	24
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	24
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	25
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA PARAMI....	25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	26
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI.....	26
9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ.....	27
9.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	28
9.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI - TABELE PORÓWNAWCZE.....	29
10. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	30
11. WNIOSKI Z WYCENY	31
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA	31
13. ZAŁĄCZNIKI	31



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4572/145, zabudowana budynkiem magazynowym, położona w województwie śląskim, powiecie raciborskim, gminie Racibórz, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00045840/4.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4572/145, dla której Sąd Rejonowy Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00045840/4 wraz z prawem własności budynku i urządzeń, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 06.08.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1990),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1228)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe. Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne i Noty Interpretacyjne publikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, jako dorobek środowiska do dowolnego zastosowania, wykorzystywane



będą w zakresie uznanym przez rzeczoznawcę majątkowego za uzasadniony a ich wykorzystanie wskazane zostanie w tych częściach operatu szacunkowego, w których zostały one wykorzystane.

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 13.08.2020 r. i 08.09.2020 r.
- badanie księgi wieczystej GL1R/00045840/4 w dniu 26.02.2021 r.
- mapa zasadnicza z nakładką ewidencyjną
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu powiatu raciborskiego
- informacje uzyskane od Zlecającego
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	26.02.2021 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	08.09.2020 r.
Data na którą określono wartość	28.02.2021 r.
Data sporządzenia operatu	28.02.2021 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 26.02.2021 r. w księdze wieczystej nr GL1R/00045840/4 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		4572/145	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	
Sposób korzystania		INNE TERENY ZABUDOWANE	



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00029355 / , 0,1783 HA	
--	--------------------------	--

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1783 HA	1

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1
Powierzchnia użytkowa budynku	83,0000 M2			
Przeznaczenie budynku	MAGAZYN PAPIERNICZY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00029355 /		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1
Powierzchnia użytkowa budynku	46,0000 M2			
Przeznaczenie budynku	MAGAZYN ARTYKUŁÓW PAPIERNICZYCH			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00029355 /		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1
Powierzchnia użytkowa budynku	675,0000 M2			
Przeznaczenie budynku	MAGAZYN ARTYKUŁÓW CHEMICZNYCH			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00029355 /		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1
Powierzchnia użytkowa budynku	570,0000 M2			
Przeznaczenie budynku	MAGAZYN AGD			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00029355 /		

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2, 3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	Z WIECZYSTYM UŻYTKOWANIEM DZIAŁKI NR 4572/145 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZWIĄZANA JEST NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 4570/149 ZAPISANĄ W KW NR 29355 PASEM O SZEROKOŚCI 6 METRÓW I SZLAKIEM WYTYCZONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ K 6			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	/ 00029355 /	

Prawo użytkowania wieczystego

			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2093-10-13		2
Sposób korzystania	WIECZYSTE UŻYTKOWANIE DO DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2093 ORAZ BUDYNKI STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---2
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIASTA RACIBORZA			

Użytkownicy wieczystości

				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			2

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---16, 17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PRZEMYSŁAW KLIMKOWSKI, STEFAN, CZESŁAWA, 76081713212			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			15
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	W STOSUNKU DO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO, PROWADZĄCEGO DO DNIA 11 KWIETNIA 2019 R. (DATA ZGONU DŁUŻNIKA) DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ BUSINESS PARTNER PRZEMYSŁAW KLIMKOWSKI, PESEL 76081713212, OGŁOSZONA ZOSTAŁA UPADŁOŚĆ			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ WPISANEGO NA RZECZ PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO - NA PODSTAWIE ART. 626 ZE ZNAKIEM 13 K.P.C.
-------------	--

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		2, 4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	254323,50 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA TRZY 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU	
Termin zapłaty	2027-02-01		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 W BYTOMIU, 01629826300000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		2, 4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	55951,17 (PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT JEDEN 17/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI	
Termin zapłaty	2027-02-01		
Inne informacje	OPROCENTOWANIE O ZMIENNEJ STOPIE PROCENTOWEJ		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 W BYTOMIU, 01629826300000	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Numer hipoteki (roszczenia)	3		5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	11328,50 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNE, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NALEŻNYCH NA: - UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02.2010R., 10.2010R., 06.2011R.-08.2011R.; -UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 02.2010R., 10.2010R., 06.2011R.-08.2011R.; -FP I FGŚP ZA OKRES 10.2010R., 06-2011R.-08.2011R. ORAZ KOSZTY UPOMNIENIA I KOSZTY EGZEKUCYJNE.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU , WARSZAWA, 00001775600252

Na geoportalu Raciborza zawarto następujące dane:

Numer działki

4572/145

Numer obrębu

241101_1.0007

w standardzie SWDE

Numer arkusza

241101_1.0007.AR_4

w standardzie SWDE

Identyfikator działki

241101_1.0007.AR_4.4572/145

w standardzie SWDE

Powierzchnia działki

1783

w m kw.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Funkcja budynku
transportu i łączności

Liczba kondygnacji nadziemnych
1

Liczba kondygnacji podziemnych

Materiał ścian
mur

Rok zakończenia budowy
1910

Powierzchnia ewidencyjna
123

Funkcja budynku
**zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe**

Liczba kondygnacji nadziemnych
2

Liczba kondygnacji podziemnych

Materiał ścian
mur

Rok zakończenia budowy
1910

Powierzchnia ewidencyjna
217

Funkcja budynku
inne mieszkalne

Liczba kondygnacji nadziemnych
1

Liczba kondygnacji podziemnych

Materiał ścian
mur

Rok zakończenia budowy
1910

Powierzchnia ewidencyjna
9

Funkcja budynku
**zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe**

Liczba kondygnacji nadziemnych
2

Liczba kondygnacji podziemnych

Materiał ścian
mur

Rok zakończenia budowy
1910

Powierzchnia ewidencyjna
529

Funkcja budynku
**zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe**

Liczba kondygnacji nadziemnych
1

Liczba kondygnacji podziemnych

Materiał ścian
mur

Rok zakończenia budowy
1910

Powierzchnia ewidencyjna
23

Funkcja budynku
transportu i łączności

Liczba kondygnacji nadziemnych
1

Liczba kondygnacji podziemnych

Materiał ścian
mur

Rok zakończenia budowy
1910

Powierzchnia ewidencyjna
175

Uwaga! Budynki ujawnione w ewidencji są już w większości wyburzone.



Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

Zgodnie z art. 313 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe: Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Ujawnione w działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

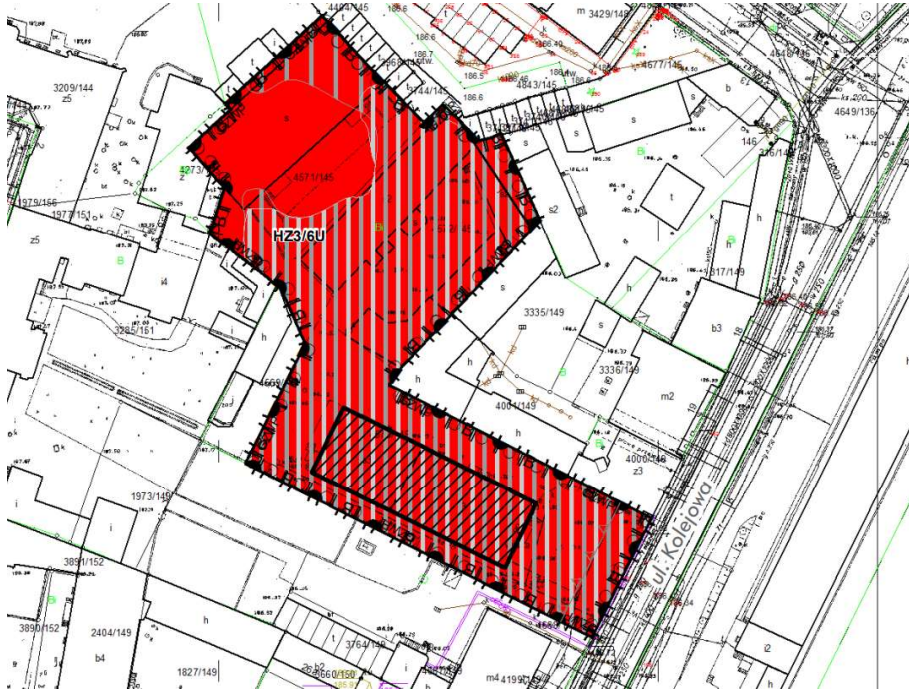
6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR XXII/309/2020 RADY MIASTA RACIBÓRZ z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu – etap I, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 2.09.2020 r. pod pozycją 6352, która weszła w życie 3.10.2020 r., opisuje teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość symbolem HZ3/6U i określa jako teren zabudowy usługowej.



Fragment rysunku planu miejscowego¹



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 24. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/5U, HZ3/6U, HZ3/7U, HZ3/8U i HZ3/9U**:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu**: zabudowa usługowa: usługi handlowe, usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy**:
 - a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/7U, HZ3/9U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/5U** – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/8U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;
 - c) maksymalny procent terenów zabudowanych:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/5U** – 60%,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/6U, HZ3/7U, HZ3/8U** – 80%,
 - na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – 90%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/5U, HZ3/7U** – 20%,
 - na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/2U** – 30%,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/6U, HZ3/8U, HZ3/9U** – 10%,

¹ http://dzienniki.slask.eu/WDU_S/2020/6352/akt.pdf



e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U** i **HZ3/2U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,8,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** – minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/5U** i **HZ3/7U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,4,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/8U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,6,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,7,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek,
- na pozostałych terenach 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 16,
urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **HZ3/2U** i **HZ3/5U**,
- b) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) dopuszczenia:

- a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach obszarze działki budowlanej.

Aktualna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami planu miejscowego.



6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna



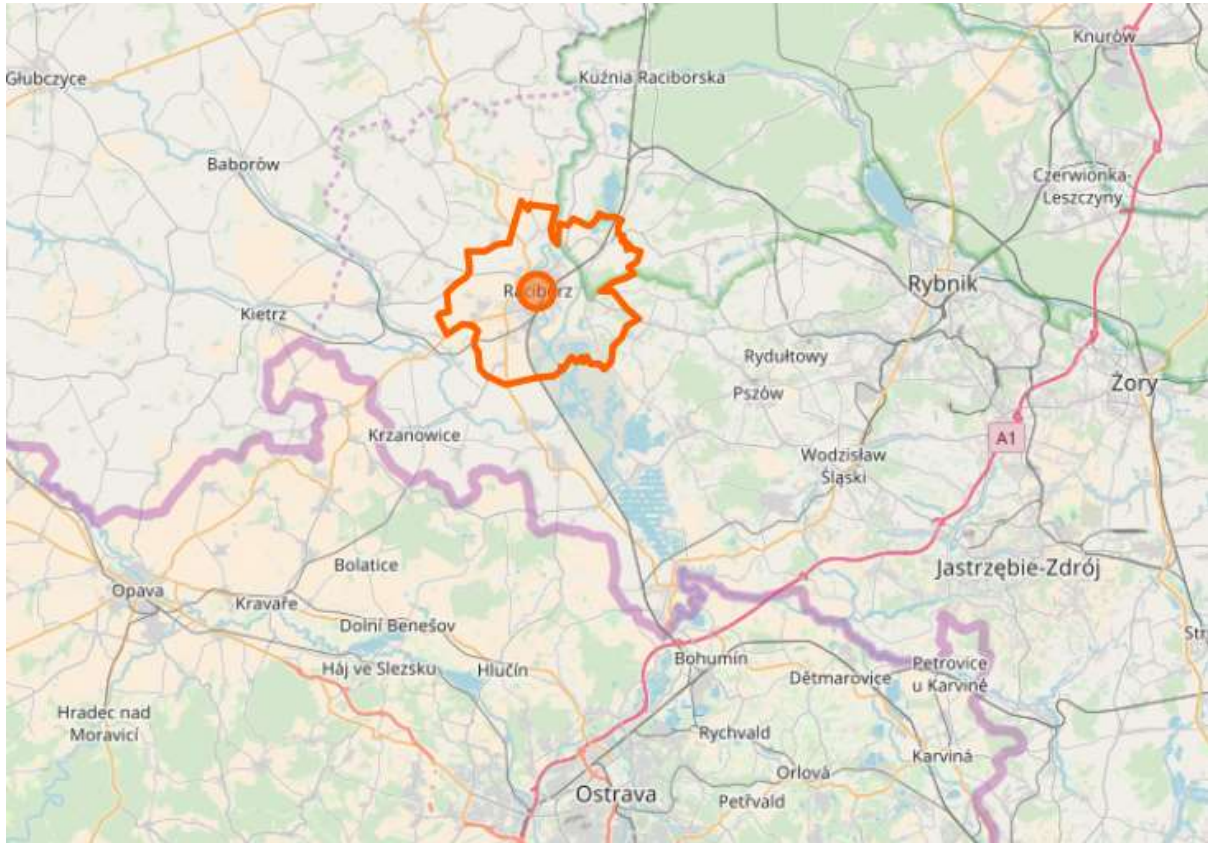
Racibórz to średniej wielkości miasto, położone na południowo-wschodnich krańcach Niziny Śląskiej u północnych wrót Bramy Morawskiej. Racibórz historycznie należał do Górnego Śląska ze względu na położenie w Dolinie Górnej Odry. Dla każdego człowieka natomiast, który choć w niewielkim stopniu zaznajomiony był z nieco dokładniejszą geografą Polski, Racibórz kojarzył się z nadodrzańskim położeniem oraz usytuowaniem niedaleko granicy z Czechami. Skojarzenia te, choć niezwykle trafne, pomijały jednak najważniejszy aspekt, jakim niewątpliwie była bogata historia, która kształtowała się przez prawie 1000 lat i w której przeplatały się wątki polskie, morawskie, czeskie i niemieckie. W okresie powojennym nastąpił dalszy rozwój zapoczątkowanego w XIX wieku przemysłu. Obecnie miasto jest znaczącym

i zróżnicowanym gospodarczo ośrodkiem miejskim, centrum usługowym, handlowym, komunikacyjnym i przemysłowym nie tylko dla okolicznych gmin powiatu raciborskiego ale także województwa śląskiego. O poziomie raciborskiego przemysłu świadczy przyznanie certyfikatów jakości ISO dla największych zakładów, w tym znanych w Europie i na świecie spółek giełdowych SGL Carbon S.A., Rafako S.A., Henkel S.A., oraz Mieszko S.A.

Lokalizacja miasta przy drogach krajowych, wojewódzkich i bliskość autostrady A1, A4 oraz czeskiej D1, mnogość połączeń transportu publicznego (kolej, autobusy dalekobieżne), a przede wszystkim malownicze położenie sprawiają, że Racibórz jest odpowiednim terenem do rozwoju biznesu w sektorze turystyki i rekreacji.



Położenie miasta²



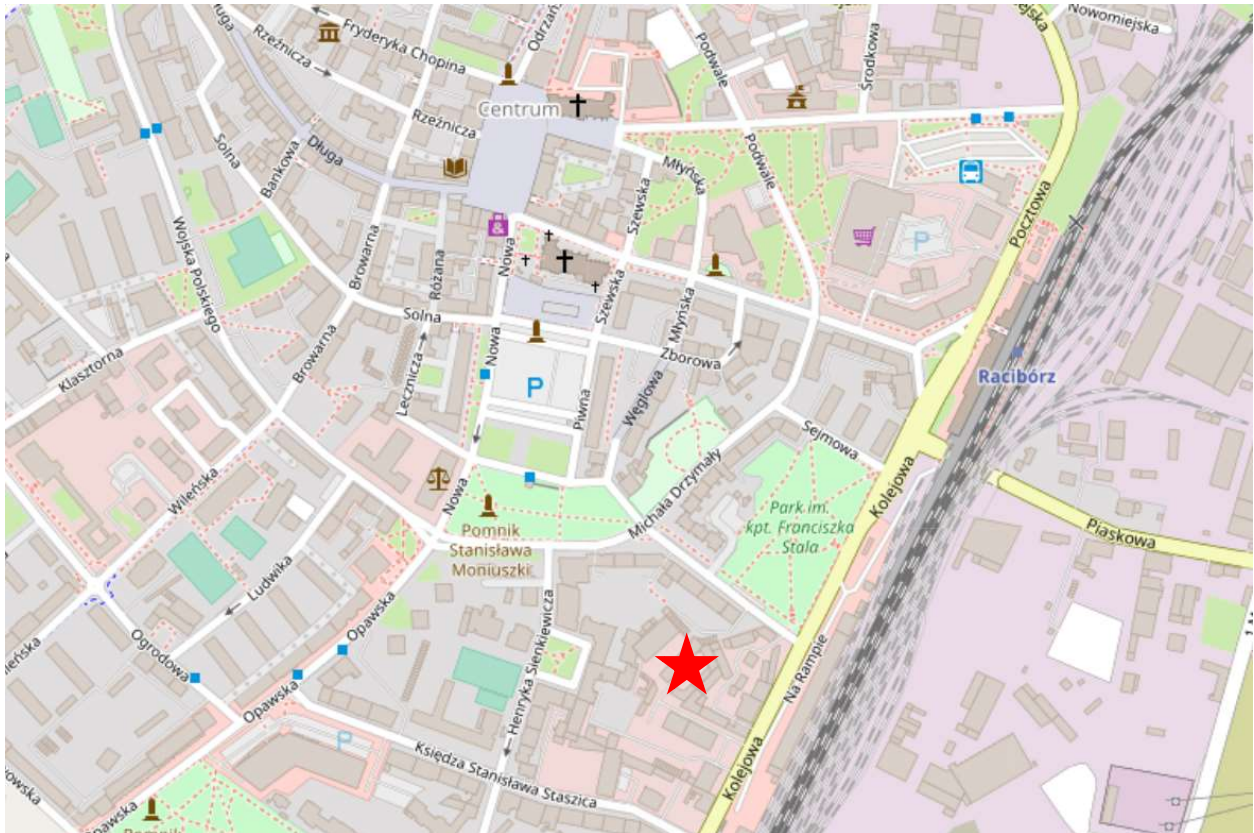
Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w Raciborzu, w centralnej części miasta, w odległości około 500 metrów w linii prostej od Rynku. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa oraz użyteczności publicznej.

Położenie szacowanej nieruchomości³

² <https://www.openstreetmap.org/relation/2827248#map=10/50.0225/18.2724>

³ <https://www.openstreetmap.org/way/226925332#map=15/50.4780/17.3358>



Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma pośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Kolejowej poprzez działkę o numerze ewidencyjnym 4570/149 po istniejącej drodze wewnętrznej, zaś stosowna służebność została ujawniona w księgach wieczystych zarówno nieruchomości władnącej jak i nieruchomości służebnej.

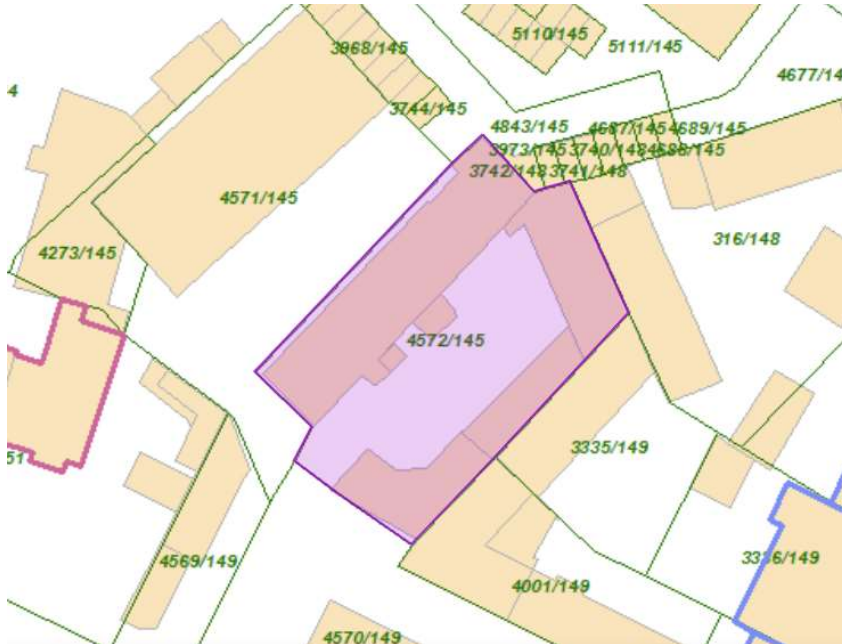
Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 4572/145 o powierzchni 1783 m². Działka ma kształt wielokąta, lekko wznosi się w kierunku północno-zachodnim, utwardzona jest trylinką. Na działce zlokalizowany są budynki użytkowe zabudowane na planie podkowy.

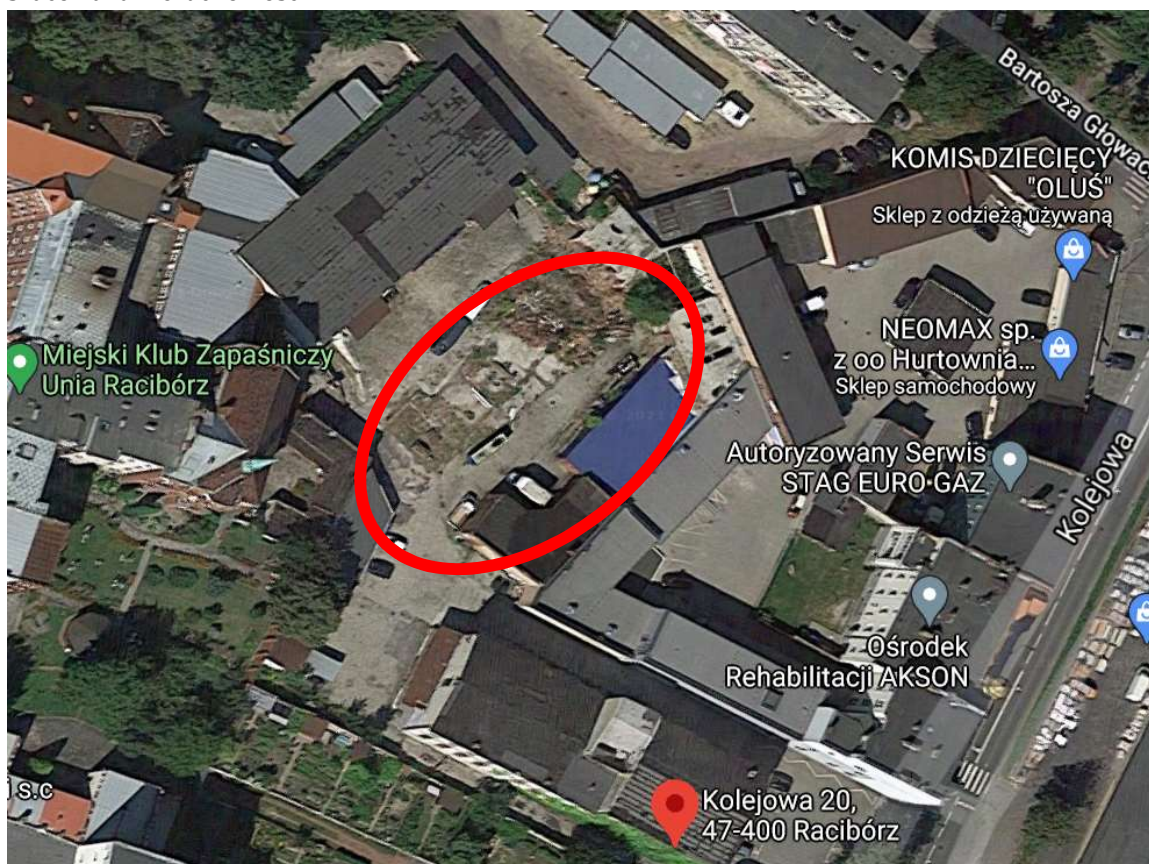
Nieruchomość uzbrojona jest w energię elektryczną.



Szacowana nieruchomość⁴



Szacowana nieruchomość⁵



⁴ [ELEKTRONICZNY SYSTEM INFORMACJI MIEJSKIEJ | iMapClient GISPartner \(raciborz.pl\)](#)

⁵ [Kolejowa 20 – Mapy Google](#)



Opis zabudowy

Szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkami niemieszkalnymi o funkcji magazynowej, murowanymi, w złym stanie technicznym. Większość budynków została już wyburzona – pozostały budynki usytuowane w południowo-wschodniej części działki.

Nieruchomość z zewnątrz





Budynki wewnątrz





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENÍ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl





7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

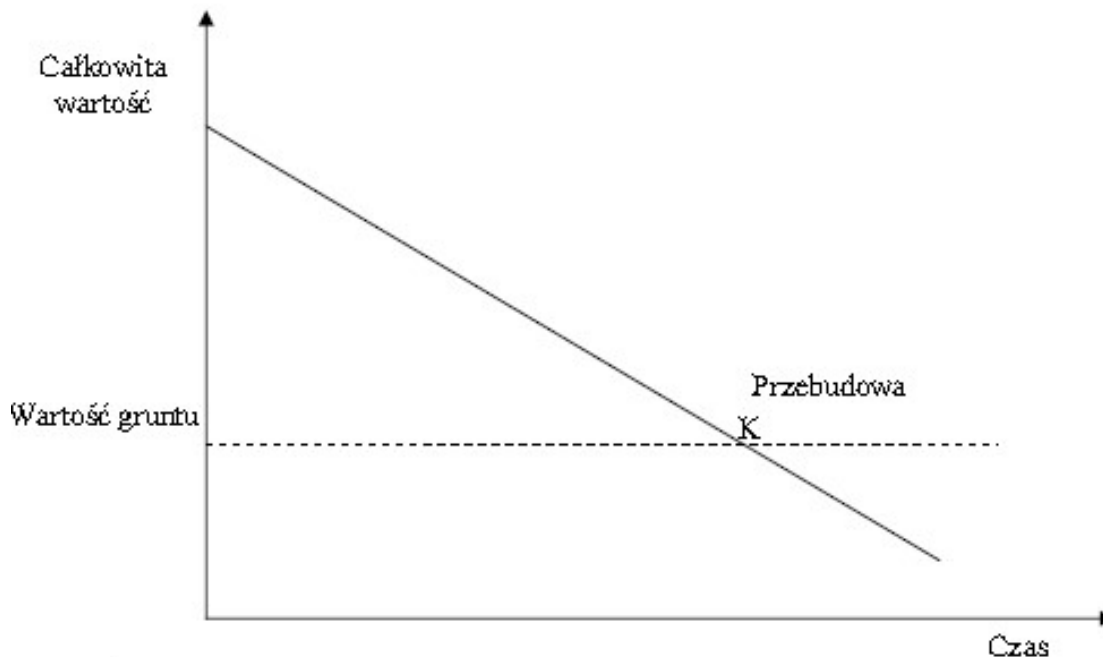
Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w długim okresie czasu zmienia się relacja wartości gruntu (prawa użytkownika wieczystego nieruchomości) do wartości naniesień budowlanych. Początkowo wartość budynków i budowli jest wyższa od wartości gruntu, na którym je zbudowano, a z biegiem czasu, w wyniku zużycia technicznego i funkcjonalnego wartość budynków maleje i zbliża się do wartości gruntu a nawet jest niższa od tej wartości. Oznacza to, że grunt nie jest właściwie wykorzystany. Zabudowania



powinny być albo wyburzone i teren powinien być zabudowany nowymi obiektami albo powinny być wyremontowane i zmodernizowane, by została przywrócona właściwa relacja pomiędzy wartością gruntu i wartością budynków.

Proces ten ilustruje poniższy rysunek.



Źródło: E. Kucharska-Stasiak

W przypadku szacowanej nieruchomości wystąpiła opisana wyżej sytuacja. biorąc pod uwagę konieczność wyburzenia zabudowań ze względu na stan techniczny, nośnikiem wartości nieruchomości jest grunt, nie zaś składniki budowlane na gruncie posadowione. W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar powiatu raciborskiego pod kątem obrotu nieruchomościami o przeznaczeniu usługowym i pokrewnym z częściami składowymi wymagającymi likwidacji. Okres analizy zawiera się między lutym 2019 r. a lutym 2021 r. Transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do szacowanej nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli:

ID	Numer repertorium	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Cena netto	Pow. działki/ek	Cena jedn gruntu zabudowanego
1.	8454/2020	2020-12-02	Krzanowice	KRZANOWICE	Sikorskiego	1900000	4966	382,60
2.	14727/2020	2020-10-01	Krzanowice	KRZANOWICE	Cegielniana	1100000	5132	214,34
3.	14727/2020	2020-10-01	Krzanowice	KRZANOWICE	Cegielniana	2400000	8497	282,45



4.	4575/2020	2020-07-30	Racibórz	RACIBÓRZ	Piaskowa	432060	7201	60,00
5.	1542/2020	2020-05-22	Kornowac	RZUCHÓW	Rybnicka	600000	7564	79,32
6.	2634/2020	2020-05-21	Racibórz	OSTRÓG	Siwonia	1300813	8338	156,01
7.	1083/2020	2020-03-13	Racibórz	RACIBÓRZ	Górna	365000	4958	73,62
8.	857/2020	2020-02-27	Kornowac	RZUCHÓW	Rybnicka	373455	4148	90,03
9.	928/2020	2020-02-17	Krzyżanowice	CHAŁUPKI		600000	2780	215,83
10.	352/2020	2020-01-31	Kornowac	KORNOWAC	Wojska Polskiego	150000	1573	95,36
11.	82/2020	2020-01-09	Krzyżanowice	KRZYŻANOWICE	Tworkowska	320000	1039	307,99
12.	3936/2019	2019-12-31	Krzyżanowice	KRZYŻANOWICE	Tworkowska	253500	654	387,61
13.	1849/2019	2019-06-14	Racibórz	OSTRÓG	Opolska	276423	2000	138,21
14.	2938/2019	2019-05-13	Krzanowice	KRZANOWICE MIASTO	Tylna	345000	1639	210,49

7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomości podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku jest zerowy.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy 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.

Nieruchomości gruntowe budynkami użytkowymi są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.



8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami

Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami przedstawia się następująco:

- 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).

Nośnikiem wartości w przypadku szacowanej nieruchomości jest grunt, nie zaś składniki budowlane na gruncie posadowione, stąd też jednostką porównawczą będzie powierzchnia gruntu nie zaś powierzchnia użytkowa budynków.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

Lokalizacja – rozumiana jako położenie centralne zapewniające odpowiednią ekspozycję nieruchomości, położenie przy generatorach ruchu, dużym przepływie potencjalnych klientów, z dobrym dojazdem

- bardzo dobra
- dobra
- słaba



Waga cechy 25%

Stan techniczny zabudowań – rozumiany jako wiek budynków oraz prowadzoną gospodarkę remontową, a także możliwość dalszego wykorzystywania zabudowy

- dobry
- przeciętny
- słaby

Waga cechy 45%

Kształt działki – kształt regularny, o odpowiedniej proporcji długości do szerokości, umożliwiającą zabudowę i optymalne wykorzystanie powierzchni gruntu

- korzystny
- niekorzystny

Waga cechy 10%

Warunki zagospodarowania - rozumiane jako brak jakichkolwiek ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego takich jak zadrzewienia, ciekі wodne, ukształtowanie terenu, konieczność wyburzenia nieużytkowanych budynków itp.

- bardzo dobre
- dobre
- słabe

Waga cechy 10%

Prawo do gruntu

- silniejsze – prawo własności
- słabsze – prawo użytkowania wieczystego

Waga cechy 10%

9.2. Wybór nieruchomości do porównań

Ze zbioru 14 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną

$C_{\min} = 60,00 \text{ zł}$

$C_{\max} = 387,61 \text{ zł}$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 387,61 \text{ zł} - 60,00 \text{ zł} = 327,61 \text{ zł}$

$\Delta C = 327,61 \text{ zł}$

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (nieruchomości w dalszej części opracowania oznaczone jako nieruchomość A, B i C).



Ceny nieruchomości podobnych:

A – nieruchomość w Raciborzu przy ul. Piaskowej	60,00 zł/m ²
B – nieruchomość w Raciborzu przy ul. Siwonia	156,01 zł/m ²
C – nieruchomość w Raciborzu przy ul. Górnej	73,62 zł/m ²

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość A

Data transakcji 2020-07-30

Nr repertorium 4575/2020

Powierzchnia działki/ek 7201 m²

Opis: nieruchomość położona w Raciborzu przy ul. Piaskowej, niedaleko nieruchomości szacowanej, jednak położona w głębi zabudowy przemysłowo-usługowej, słaba ekspozycja nieruchomości, współwłasność drogi dojazdowej. Zabudowana budynkami: warsztatowymi, magazynowym, biurowym, rozdzielni – w sumie 6 budynków. Hala magazynowa z lat 60-tych XX wieku, pozostała zabudowa starsza – wg geoportalu z początku XX wieku. Warunki zagospodarowania dobre ze względu na proporcję powierzchni zabudowy i powierzchni gruntu. Prawo użytkowania wieczystego.

Nieruchomość B

Data transakcji 2020-05-21

Nr repertorium 2634/2020

Powierzchnia działki/ek 8338 m²

Opis: nieruchomość położona w Raciborzu przy ul. Siwonia, w lokalizacji peryferyjnej, zabudowana 3 budynkami przemysłowymi w tym halą produkcyjną murowaną w stanie technicznym słabym ale umożliwiającym gospodarcze wykorzystanie. Warunki zagospodarowania dobre. Prawo własności gruntu.

Nieruchomość B

Data transakcji 2020-03-13

Nr repertorium 1083/2020

Powierzchnia działki/ek 4958 m²

Opis: nieruchomość położona w Raciborzu przy ul. Górnej, w lokalizacji peryferyjnej, zabudowana murowaną halą magazynową z lat 20-tych XX wieku, rozbudowaną w latach 80-tych, częściowo podpiwniczoną, w słabym stanie technicznym. Przeznaczenie w planie miejscowym usługowe. Warunki zagospodarowania bardzo dobre. Prawo użytkowania wieczystego gruntu.

**9.4. Wycena nieruchomości - tabele porównawcze**

Poprawka dla nieruchomości A						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja	25%	327,61	81,90 zł	100%	81,90 zł
2.	Stan techniczny zabudowań	45%	327,61	147,43 zł	0%	- zł
3.	Kształt działki	10%	327,61	32,76 zł	0%	- zł
4.	Warunki zagospodarowania	10%	327,61	32,76 zł	-100%	- 32,76 zł
5.	Prawo do gruntu	10%	327,61	32,76 zł	0%	- zł
Razem:		100%		327,61 zł	Razem:	49,14 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
cena transakcyjna:					60,00	zł/m ²
wyliczona poprawka:					49,14	zł/m ²
poprawiona wartość:					109,14	zł/m ²

Poprawka dla nieruchomości B						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja	25%	327,61	81,90 zł	100%	81,90 zł
2.	Stan techniczny zabudowań	45%	327,61	147,43 zł	-50%	- 73,71 zł
3.	Kształt działki	10%	327,61	32,76 zł	0%	- zł
4.	Warunki zagospodarowania	10%	327,61	32,76 zł	-50%	- 16,38 zł
5.	Prawo do gruntu	10%	327,61	32,76 zł	-100%	- 32,76 zł
Razem:		100%		327,61 zł	Razem:	- 40,95 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
cena transakcyjna:					156,01	zł/m ²
wyliczona poprawka:					-40,95	zł/m ²
poprawiona wartość:					115,06	zł/m ²

Poprawka dla nieruchomości C						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja	25%	327,61	81,90 zł	100%	81,90 zł
2.	Stan techniczny zabudowań	45%	327,61	147,43 zł	0%	- zł
3.	Kształt działki	10%	327,61	32,76 zł	0%	- zł
4.	Warunki zagospodarowania	10%	327,61	32,76 zł	-100%	- 32,76 zł
5.	Prawo do gruntu	10%	327,61	32,76 zł	0%	- zł
Razem:		100%		327,61 zł		49,14 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
cena transakcyjna:					73,62	zł/m ²
wyliczona poprawka:					49,14	zł/m ²
poprawiona wartość:					122,76	zł/m ²



Oszacowana wartość 1 m² nieruchomości wycenianej, wyliczona jako średnia arytmetyczna cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 115,65 zł

Wartość szacowanej nieruchomości wynosi więc:

$$W_N = 1783 \text{ m}^2 \times 115,65 \text{ zł/m}^2 = 206 \text{ 210,58 zł}$$

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"

Przyjęto: 206 000 zł netto /dwieście sześć tysięcy złotych/

10. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz ekspozycji nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$W_w = 206 \text{ 000 zł} \times 0,8 = 164 \text{ 800 zł /sto sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych/}$$



11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami użytkowymi o funkcji magazynowej, położonej w Raciborzu przy ul. Kolejowej wynosi na dzień wyceny **206 000 zł netto /dwieście sześć tysięcy złotych/**.

Oszacowana wartość mieści się w zakresie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.

12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej GL1R/00045269/7 w dniu 08.09.2020 r.
- mapa zasadnicza z nakładką ewidencyjną
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy został opracowany przez: