



**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**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566**

Wołczyn ul. Namysłowska 39



**PIEKARY Śl. 30.07.2020 r.**



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

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	Wołczyn ul. Namysłowska 39
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 130/6, położona w województwie opolskim, powiecie kluczborskim, gminie Wołczyn, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00077802/2.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 130/6, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00077802/2.</p>
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
<b>Księga Wieczysta</b>	OP1U/00077802/2
<b>Działka nr Powierzchnia działki</b>	130/6 obręb 0069 0,4852 ha
<b>Oszacowana wartość rynkowa netto nieruchomości</b>	<b>345 000 zł</b> <b>/trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych/</b>
<b>Oszacowana wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>276 000 zł</b> <b>/dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	30.07.2020 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	30.07.2020 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*



## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	<b>2</b>
<b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. CEL WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....	<b>4</b>
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
<b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	<b>5</b>
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ</b> .....	<b>5</b>
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE.....	9
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	12
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b> .....	<b>20</b>
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	<b>21</b>
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	21
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	21
1.1. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA MIESZANEGO, METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ.....	22
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ.....	23
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PO REMONCIE</b> .....	<b>24</b>
9.1. OSZACOWANIE RYNKOWEGO POZIOMU CZYNSZU.....	24
9.2. OKREŚLENIE WIELKOŚCI STOPY KAPITALIZACJI.....	24
9.3. OKREŚLENIE DOCHODÓW, WOP I WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	27
<b>10. OKREŚLENIE KOSZTÓW REMONTU</b> .....	<b>28</b>
<b>11. WARTOŚĆ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>28</b>
<b>12. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</b> .....	<b>29</b>
<b>13. WNIOSKI Z WYCENY</b> .....	<b>29</b>
<b>14. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b> .....	<b>30</b>
<b>15. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>30</b>



## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 130/6, położona w województwie opolskim, powiecie kluczborskim, gminie Wołczyn, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00077802/2.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 130/6, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00077802/2.

## **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 16.06.2020 r.

### **4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)
- 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**

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”



#### 4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 20.06.2020 r.
- badanie księgi wieczystej OP1U/00077802/2 w dniu 23.06.2020 r.
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu powiatu kluczborskiego i gminy Wołczyn
- 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	23.07.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	22.06.2020 r.
Data na którą określono wartość	30.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu	30.07.2020 r.

#### 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

##### 6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 23.07.2020 r. w księdze wieczystej nr OP1U/00077802/2 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		130/6	1, 5
Identyfikator działki		<a href="#">160604 4.0069.AR 3.130/6</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0069, WOŁCZYN	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KLUCZBORSKI, WOŁCZYN, WOŁCZYN	
Ulica		NAMYSŁOWSKA NR 39	
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		OP1U / 00060934 / 4, 4852,0000 M2	



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

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	4852,0000 M2	

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>
----------------------------

<b>Właściciele</b>
--------------------

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---2, 12
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"NORES" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GORZÓW ŚLĄSKI, 16000924400000		

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>
---

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		34
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI NORES SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GORZOWIE ŚLĄSKIM; KRS: 0000296180, NIP: 7511676699, REGON: 160009244, ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU, WYDZIAŁU V GOSPODARCZEGO, SEKCJI DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 9 MARCA 2020 R., WYDANEGO W SPRAWIE SYGN. AKT V GU 26/20, KTÓRE TO POSTANOWIENIE STAŁO SIĘ SKUTECZNE I WYKONALNE Z DNIEM WYDANIA		

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>
----------------------------

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		30, 31, 33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	14250000,00 (CZTERNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		



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

Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )		Lp. 1.	1	KREDYTY, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA I INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTÓW ORAZ WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z WYSTAWIANYCH W RAMACH LINII GWARANCYJI, A) UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK18-000008 Z DNIA 28.03.2018 R. B) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 18/1075 Z DNIA 28.03.2018 R. C) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NIEODNAWIALNEGO W RACHUNKU KREDYTOWYM NR 18/1076 Z DNIA 28.03.2018 R. D) UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI W RAMACH LINII NR 4618-01270 Z DNIA 3.04.2018 R.
Pierwszeństwo		Lp. 1.		ROSZCZENIE BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O PRZENIESIENIE TEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD BIEŻĄCYM NUMEREM 5 , PO JEJ WYGAŚNIĘCIU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OP1U / 00060934 / 4	
		Nr hipoteki	5	
Inne informacje				POWYŻSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI O NUMERACH : KA1Y/00002461/6, KA1Y /00002462 / 3, KA1Y/ 00003903/4 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W BYTOMIU IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Rodzaj zmiany	Lp. 1.			W POLU 4.4.1.10 WPISANO ROSZCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
	Lp. 2.			POWYŻSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI O NUMERACH : OP1L/00011285/3, OP1L/00052117/4 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )		Lp. 1.		<b>BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO,</b> WARSZAWA, 000017319





Na geoportalu powiatu kluczborskiego zawarto następujące dane:

Informacje o działce	
<b>Identyfikator</b>	160404_4.0069.AR_3.130/6
<b>Numer</b>	130/6
<b>Obręb</b>	0069
<b>Nazwa obrębu</b>	WOŁCZYN
<b>Gmina</b>	Wołczyn - miasto
<b>Powierzchnia</b>	4834.03736627196

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 i naprawcze: 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 i naprawcze: 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.



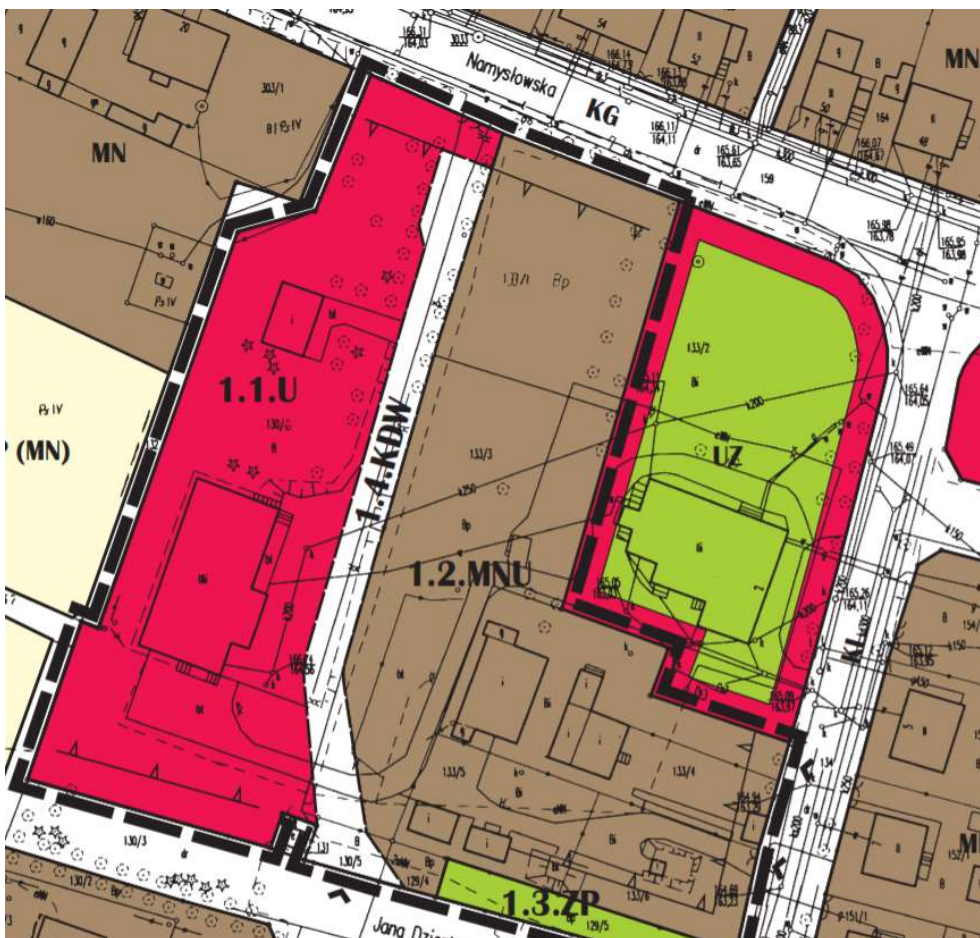


## 6.2. Uwarunkowania przestrzenne

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice uchwalony Uchwałą nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29.08.2002 r i zmieniony Uchwałą nr XIV/122/2007 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 28.11.2007r, ogłoszoną w D.Urz. województwa opolskiego nr 7, poz. 201 z dnia 01.02.2008r., szacowana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U.

Fragment rysunku planu miejscowego<sup>1</sup>



<sup>1</sup> [https://bip.wolczyn.pl/usr\\_files/13\\_9/rys.%201%20\(zal.%201\).pdf](https://bip.wolczyn.pl/usr_files/13_9/rys.%201%20(zal.%201).pdf)



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

**§ 9**

Dla terenu oznaczonego symbolem **1.1.U** na załączniku graficznym nr 1, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego:
  - a) **tereny usług komercyjnych lub publicznych.**
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
  - a) dopuszcza się możliwość łączenia funkcji usługowej z mieszkaniem właściciela obiektu usługowego.
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla istniejących budynków dopuszcza się:
    - zmianę sposobu użytkowania wraz z ich przebudową i rozbudową,
    - możliwość wymiany zabudowy zużytej technicznie,
  - b) dla istniejących budowli towarzyszących ustala się możliwość ich rozbiórki,
  - c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy z zachowaniem usytuowania w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1).
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w granicach terenu obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,
  - b) w granicach terenu obowiązują dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów,
  - c) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,
  - d) tereny objęte ustaleniami niniejszego planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 324 „Dolina kopalna Kluczbork”,
  - e) ogrzewanie budynków należy prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła,
  - f) ścieki sanitarne należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe (czyste) należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej; wody opadowe z terenów parkingów („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających,
  - h) przy prowadzeniu robót ziemnych należy powstrzymać się przed przekształcaniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu,
  - i) teren położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; w granicach terenu nie występują obiekty podlegające ochronie,
  - j) nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, oraz dla których wymóg ten może być ustanowiony.
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w granicach terenu nie występują obiekty podlegające ochronie,
  - b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wólczyna o znalezisku.
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do wartości 0,40,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 % ogólnej powierzchni terenu,
  - c) wysokość zabudowy projektowanej – nie więcej niż 10 m,





- 
- d) liczba kondygnacji zabudowy projektowanej – do 2 kondygnacji naziemnych,
- e) geometria dachów w obiektach projektowanych – dachy spadziste: dwu- lub wielospadowe,
- f) szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych nie może przekraczać 16m,
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:
- a) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału działki nr 130/6, z linią podziału prostopadłą do istniejącej drogi wewnętrznej.
- 8) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) teren będzie obsługiwany poprzez istniejący zjazd z ul. Namysłowskiej,
- b) w ramach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników obiektów usługowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- c) należy zastosować rozwiązania komunikacyjne i budowlane umożliwiające dostęp do obiektów usługowych osobom niepełnosprawnym,
- d) zasady obsługi infrastrukturalnej obejmują:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej na warunkach dysponenta sieci,
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na miejską oczyszczalnię ścieków; ścieki deszczowe brudne (z rejonu parkingów i placów manewrowych) przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających (osadniki, odtłuszczacze, separatory), które należy wykonać w miejscu powstania ścieków; ścieki deszczowe czyste należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej; do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynku i innych obiektów,
  - zasilanie energetyczne – przyłączami kablowymi niskiego napięcia,
  - istniejącą sieć infrastruktury technicznej, kolidującą z projektowanymi obiektami należy przebudować w uzgodnieniu z dysponentami tych sieci,
  - ciepło z kotłowni lokalnych lub w oparciu o indywidualne urządzenia grzewcze,
  - zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej,
  - odprowadzanie odpadów komunalnych i ich czasowe gromadzenie do pojemników lub kontenerów usytuowanych w odpowiednich miejscach – zgodnie z obowiązującymi przepisami; wywóz nieczystości w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych.
- 9) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu, teren i obiekty na nim zlokalizowane mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.



### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna

Województwo opolskie jest położone w południowo-zachodniej części Polski. Jest to region o bardzo intensywnym rolnictwie, dzięki czemu stanowi korzystne miejsce lokalizacji dla przemysłu spożywczego. Sprzyja temu nie tylko wysoki poziom kultury rolnej, ale i bardzo żyzne gleby. Opolszczyzna to region o długotrwałych tradycjach przemysłowych, szczególnie w dziedzinie przemysłu spożywczego, mineralnego, metalowego, maszynowego oraz chemicznego. Położenie przygraniczne oraz liczne przejścia graniczne (drogowe i kolejowe) predestynuje ten region do współpracy z Republiką Czeską oraz Niemcami.

Atuty województwa stanowią ponadto:

- położenie na głównych krajowych i europejskich szlakach komunikacyjnych i transportowych (autostrada A 4),
- doskonały dostęp do żeglugi śródlądowej, dzięki Odrze oraz kanałowi Gliwice- Kędzierzyn Koźle (port w Kędzierzynie jest największym portem śródlądowym w Polsce),
- dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna, w tym dostęp do Internetu (województwo należy pod tym względem do przodujących w kraju),
- obecność uczelni wyższych,
- bogate zasoby dla przemysłu mineralnego - możliwość specjalizacji w sektorach wspierających przemysł budowlany,
- wielokulturowość mieszkańców województwa, z czego wynika ich tolerancja i otwartość na napływ kapitału zagranicznego, cechę tę wzmacnia przynależność Opolszczyzny do Euroregionów Pradziad i Śląsk.

Jednostkami administracyjnymi są gminy (miejskie, miejsko-wiejskie lub wiejskie). Miasta mogą stanowić gminy miejskie lub wchodzić w skład gmin miejsko-wiejskich.

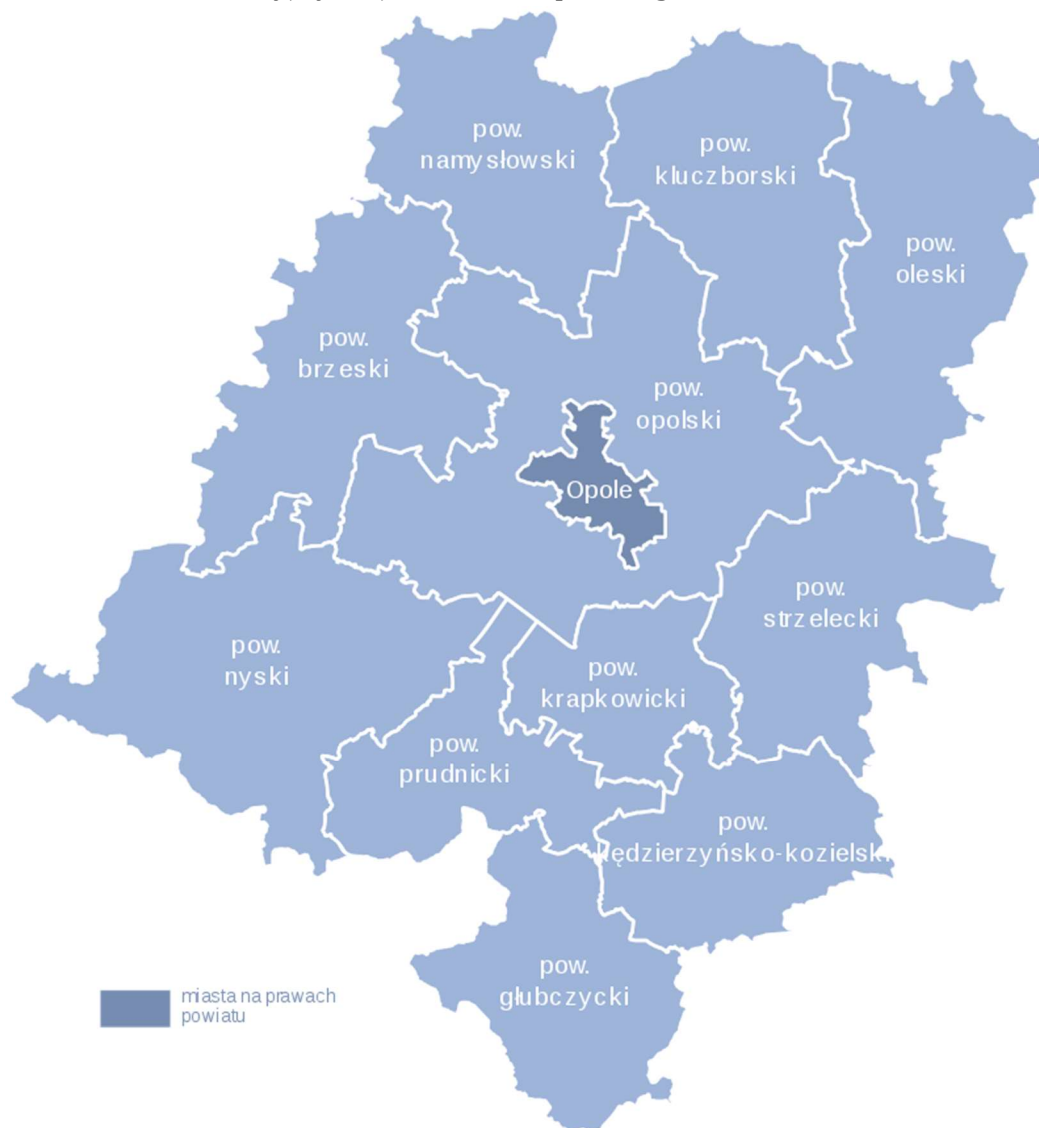
- Miasto na prawach powiatu
  - miasto (gmina miejska): Opole
- brzeski ⇒ Brzeg
  - miasta: Brzeg, Grodków i Lewin Brzeski
  - gmina miejska: Brzeg
  - gminy miejsko-wiejskie: Grodków i Lewin Brzeski
  - gminy wiejskie: Lubsza, Olszanka i Skarbimierz (s. Skarbimierz Osiedle)
- głuźczycki ⇒ Głuźczyce
  - miasta: Baborów, Głuźczyce i Kietrz
  - gminy miejsko-wiejskie: Baborów, Głuźczyce i Kietrz
  - gmina wiejska: Branice
- kędzierzyńsko-kozielski ⇒ Kędzierzyn-Koźle
  - miasto: Kędzierzyn-Koźle



- gmina miejska: Kędzierzyn-Koźle
- gminy wiejskie: Bierawa, Cisek, Pawłowiczki, Polska Cerekiew i Reńska Wieś
- kluczborski ⇒ Kluczbork
  - miasta: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
  - gminy miejsko-wiejskie: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
  - gmina wiejska: Lasowice Wielkie
- krapkowicki ⇒ Krapkowice
  - miasta: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
  - gminy miejsko-wiejskie: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
  - gminy wiejskie: Strzeleczyki i Walce
- namysłowski ⇒ Namysłów
  - miasto: Namysłów
  - gmina miejsko-wiejska: Namysłów
  - gminy wiejskie: Domaszowice, Pokój, Świerczów i Wilków
- nyski ⇒ Nysa
  - miasta: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
  - gminy miejsko-wiejskie: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
  - gminy wiejskie: Kamiennik, Łambinowice, Pakosławice i Skoroszyce
- oleski ⇒ Olesno
  - miasta: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
  - gminy miejsko-wiejskie: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
  - gminy wiejskie: Radłów, Rudniki i Zębówice
- opolski ⇒ Opole
  - miasta: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
  - gminy miejsko-wiejskie: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
  - gminy wiejskie: Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniany, Murów, Popielów, Tarnów Opolski i Turawa
- prudnicki ⇒ Prudnik
  - miasta: Biała, Głogówek i Prudnik
  - gminy miejsko-wiejskie: Biała, Głogówek i Prudnik
  - gmina wiejska: Lubrza
- strzelecki ⇒ Strzelce Opolskie
  - miasta: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
  - gminy miejsko-wiejskie: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
  - gminy wiejskie: Izbicko i Jemielnica



## Podział administracyjny województwa opolskiego



Gmina Wołczyn położona jest w północnej części województwa opolskiego, wchodzi w skład powiatu Kluczborskiego.

Gmina graniczy :

od północy z gminą Trzcinica i Rychtal (gminy województwa Wielkopolskiego)

od zachodu z gminą Domaszowice

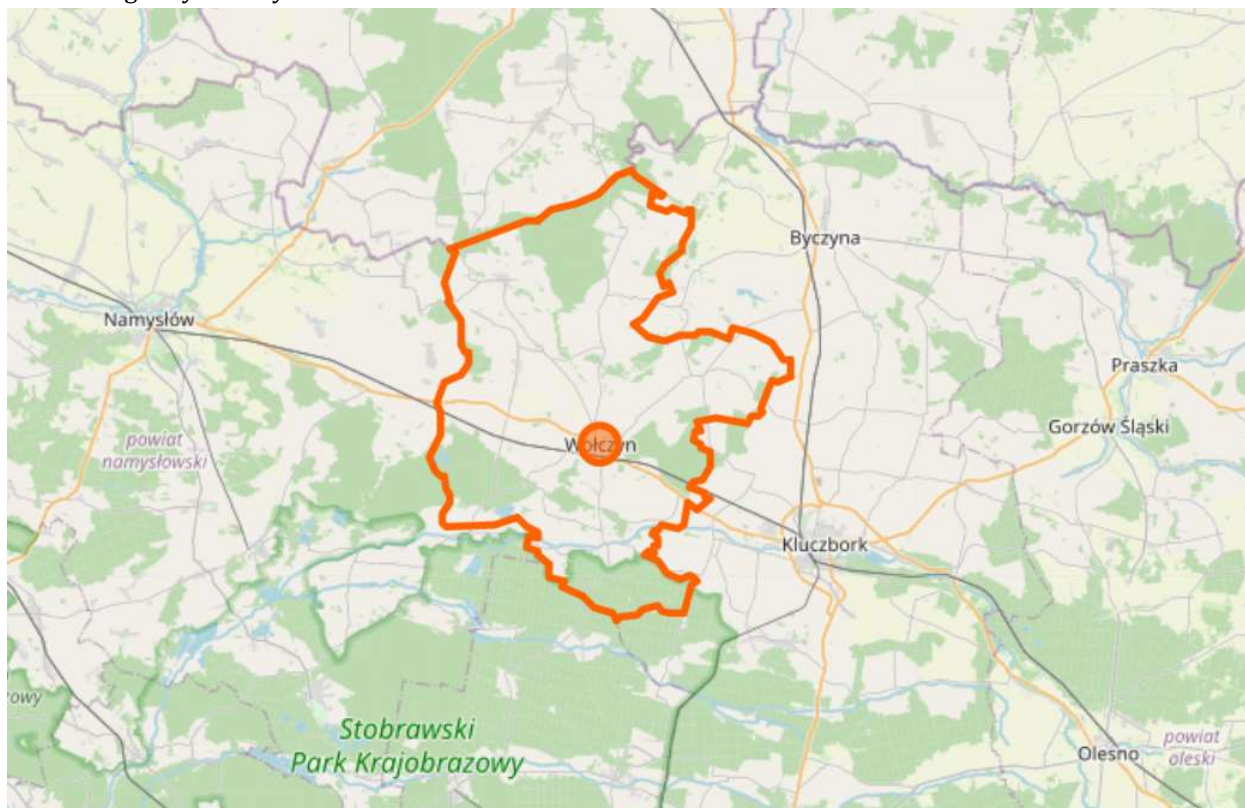
od południa z gminą Pokój i Murów

od wschodu z gminą Kluczbork i Byczyna





### Położenie gminy Wołczyn



W obrębie terytorium gminy, w jej środkowej części, leży miasto Wołczyn (pow. 7 km<sup>2</sup>). Powierzchnia gminy Wołczyn wynosi 240 km<sup>2</sup>, co stanowi 2,8 % obszaru województwa. Jest to po gminach Głubczyce, Grodków i Namysłów największa obszarowo gmina województwa opolskiego. Przez teren gminy przebiega jedna linia kolejowa, dwutorowa, zelektryfikowana relacji Kluczbork – Oleśnica. W ciągu tej linii na terenie gminy zlokalizowane są stacje kolejowe w Wołczynie i w Wierzbicy Górnej.

Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa o znaczeniu regionalnym nr 451 relacji Kluczbork – Namysłów – Oleśnica.

Gminę tworzy miasto i 21 wiejskich jednostek osadniczych :

- Bruny
- Brynica
- Brzezinki
- Duczów Wielki
- Duczów Mały
- Gierałcice
- Komorzno
- Krzywiczyny
- Ligota Wołczyńska
- Markotów Mały
- Markotów Duży





- Rożnów
- Skałagi
- Szymonków
- Świniary Wielkie
- Świniary Małe
- Szum
- Wąsice
- Wierzchy
- Wierzbica Dolna
- Wierzbica Górna

Wiodącą funkcją w gminie, za wyjątkiem obszaru miasta jest rolnictwo. Miasto Wołczyn pełni rolę usługowo-produkcyjną. Ze względu na rolniczy charakter gminy (65% powierzchni gminy to użytki rolne) na jej terenie istnieje 1320 gospodarstw indywidualnych, wśród których dominują gospodarstwa małe (1 - 5ha). Szacunkowo pracuje w nich ok. 1,5 tys. rolników i członków ich rodzin. Walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie Wołczyn są dobre. Gmina posiada wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynoszący 80,2 punkty. Lasy zajmują ponad 28,5% powierzchni gminy, co jest wskaźnikiem nieznacznie wyższym niż średnia wojewódzka.

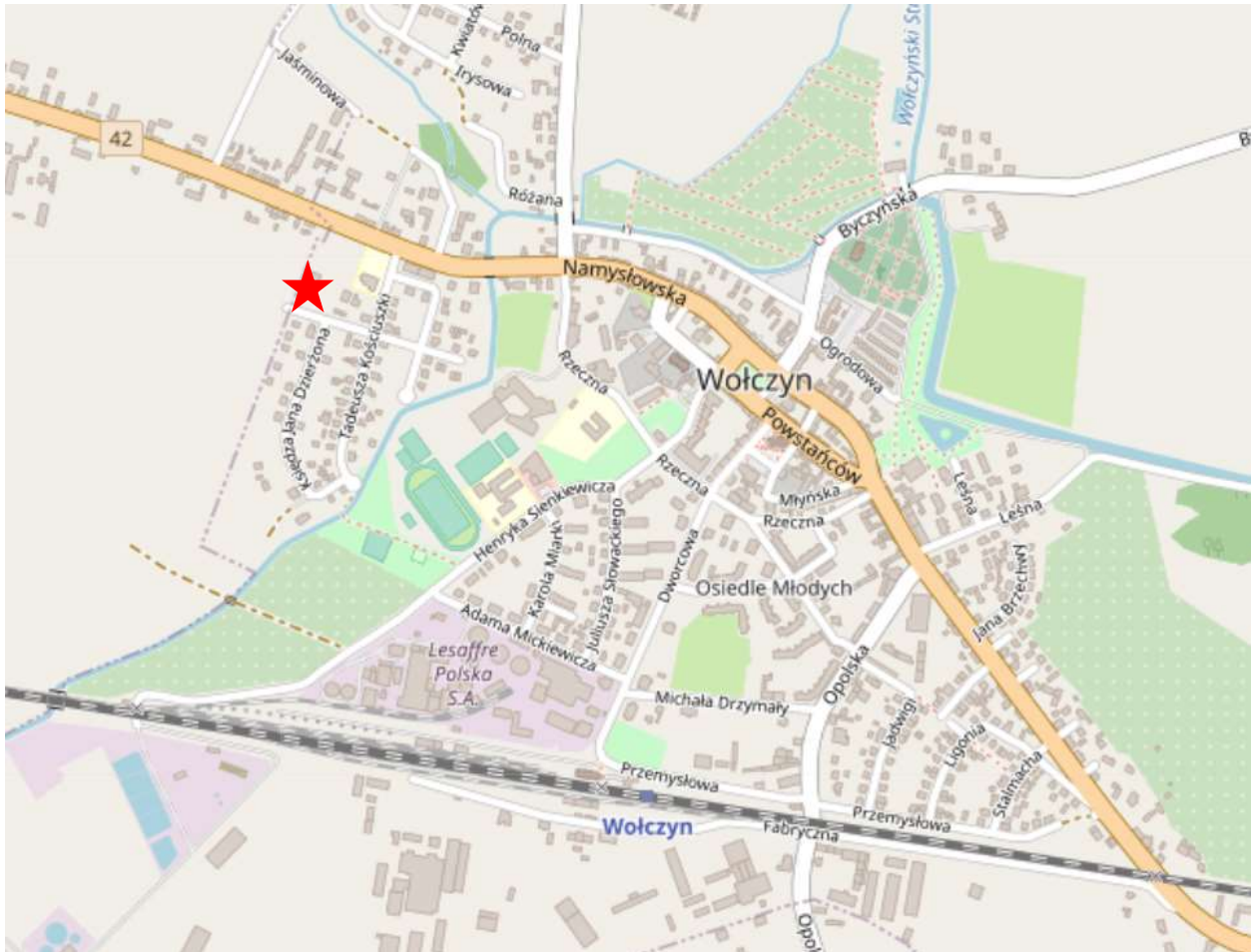
Najbardziej zurbanizowaną część gminy stanowi miasto Wołczyn, w którym koncentruje się działalność usługowa i handlowa. Zabudowa na obszarze miasta posiada charakter mieszany, trudno wskazać dominujący jej typ (wielorodzinna czy jednorodzinna). Punkt centralny stanowi historycznie ukształtowany rynek wraz z najbliższym otoczeniem, gdzie koncentrują się funkcje handlowo – usługowe.

### **Lokalizacja szczegółowa**

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Wołczyn, przy ulicy Namysłowskiej, na obrzeżach miasta. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Nieruchomość ma dobry dostęp do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych oraz jest dobrze skomunikowana.



### Położenie szacowanej nieruchomości<sup>2</sup>



### Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Namysłowskiej.

### Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 130/6 o powierzchni 4852 m<sup>2</sup>. Kształt zbliżony do trapezu.

Działka jest płaska, równa, zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym i zagospodarowana zielenią. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona.

Nieruchomość ma dostęp do mediów: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja.

<sup>2</sup> <https://www.openstreetmap.org/#map=15/51.0176/18.0435>



### Szacowana nieruchomość<sup>3</sup>



### Opis zabudowy

Szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowo-magazynowym o trzech kondygnacjach nadziemnych i całkowitym podpiwniczeniu. Komunikacja pomiędzy kondygnacjami klatką schodową oraz dźwigiem towarowo-osobowym. Konstrukcja: ławy fundamentowe i słupy piwnic wykonane na mokro, strop nad piwnicami prefabrykowany z płyt kanałowych. Kolejne kondygnacja wykonano z prefabrykatów typu H w układzie poprzecznym. Wypełnienie ram betonem komórkowym gr 24 cm. Usztywnienie ścianami murowanymi z cegły pełnej gr 38 cm. Ścianki działowe z cegły dziurawki. Stropy międzykondygnacyjne z płyt kanałowych. Klatka schodowa żelbetowa oparta na belkach spocznikowych. Konstrukcja stropodachu z prefabrykowanych płyt kanałowych. Pokrycie

<sup>3</sup> <http://www.powiatkluczborski.giportal.pl/>





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

dachu papą. Ściany wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, posadzki lastrico, stolarka okienna drewniana, drzwi płytowe pełne, elewacja tynk cementowo-wapienny. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z własnej kotłowni.

Powierzchnia zabudowy 489,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa 1223 m<sup>2</sup>

Budynek w stanie technicznym słabym – do kapitalnego remontu.

Szacowana nieruchomość





## 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 celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar powiatu nyskiego pod kątem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi przeznaczonymi do kapitalnego remontu. Okres analizy zawiera się między czerwcem 2018 r. a lipcem 2020 r.

W analizowanym okresie nie zidentyfikowano odpowiedniej liczby transakcji do zastosowania podejścia porównawczego. Ponieważ szacowana nieruchomość ma zdolność



---

generowania dochodów po przeprowadzeniu kapitalnego remontu, toteż uzasadnione jest wykorzystanie do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości podejścia mieszanego metody pozostałościowej.

## **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 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości."



### 8.3. Procedura zastosowania podejścia mieszanego, metody pozostałościowej

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót (roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową stosuje się przy wycenie samego gruntu, jeśli znany jest program budowy na nim obiektów budowlanych, a zwłaszcza projektowane nakłady (koszty) budowy.

Przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym stosuje się następujący wzór:

$$W_0 = W_N - (K + K_D)$$

gdzie:

- $W_0$  – wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny,
- $W_N$  – wartość rynkowa nieruchomości według stanu docelowego po zakończeniu remontu i modernizacji określona według cen rynkowych,
- $K$  – koszty remontu i modernizacji określone według cen rynkowych,
- $K_D$  – koszty dokumentacji i nadzoru

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu modernizacji przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości w segmencie nieruchomości biurowych. Ponieważ są znane stawki czynszu najmu w podobnych obiektach, toteż określenie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji zostanie dokonane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.





#### **8.4. Procedura zastosowania podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej**

Art. 153 ust. 2 mówi, że podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Zgodnie z par. 7 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON \times \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad W_R = DON \times W_K$$

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości,

$DON$  – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

$R$  – stopa kapitalizacji,

$W_K$  – współczynnik kapitalizacji.

Procedura postępowania przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej przedstawia się następująco:

- ustalenie czynszu rynkowego tj. ustalenie dochodów z nieruchomości podobnych na lokalnym rynku obejmujących wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie czynszów na lokalnym rynku nieruchomości,



- 
- określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z szacowanej nieruchomości, dochód ten określa się na podstawie analizy rynkowych czynszów za najem podobnych nieruchomości na lokalnym rynku,
  - określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów ,
  - określenie wydatków operacyjnych (WOP) związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości, WOP określa się jako sumę następujących wydatków:
    - W<sub>1</sub> podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego
    - W<sub>2</sub> ubezpieczenie nieruchomości
    - W<sub>3</sub> nakłady na konserwację i remonty bieżące
    - W<sub>4</sub> koszty zarządzania nieruchomością
  - określenie dochodu operacyjnego netto (DON) jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
  - analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości w celu wyliczenia stopy kapitalizacji,
  - ustalenie współczynnika kapitalizacji W<sub>k</sub> opartego na średniej stopie kapitalizacji lub określenie współczynnika kapitalizacji na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej,
  - obliczenie wartości wycenianej nieruchomości.

## **9. Określenie wartości nieruchomości po remoncie**

### **9.1. Oszacowanie rynkowego poziomu czynszu**

Na podstawie badania lokalnego rynku najmów lokali użytkowych o funkcji biurowej i magazynowej, stwierdzono, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni kształtują się między 9 zł a 35 zł.

Dla szacowanej nieruchomości według stanu po remoncie i modernizacji stawkę czynszu określono na 20 zł/m<sup>2</sup>.

### **9.2. Określenie wielkości stopy kapitalizacji**

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.



---

Zatem w pierwszym kroku określenia stopy kapitalizacji określa się stopę dyskontową. Przy określaniu stopy dyskontowej należy uwzględnić dużo większe ryzyko związane z inwestycją w konkretną nieruchomość od długoterminowych lokat środków pieniężnych w bankach lub papierach wartościowych o najniższym ryzyku np. w obligacjach skarbu państwa.

Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów-nabywców nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a nakładami jakie należy ponieść na jej zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Stopa dyskontowa składa się więc z dwóch elementów: stopy wolnej od ryzyka (stawka bazowa) oraz premii za ryzyko. Stopa wolna od ryzyka równa jest oprocentowaniu długoterminowych, bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji skarbowych.

W premii za ryzyko uwzględnia się natomiast elementy:

- ryzyka systematycznego (inwestycyjnego), związanego z faktem inwestowania w danych warunkach gospodarczych - przyjmuje wartości między 2 a 7%
- ryzyka operacyjnego (indywidualnego), z uwzględnieniem zróżnicowania ryzyka towarzyszącego różnym rynkom i różnym nieruchomościom - przyjmuje wartości między 2 a 7%.

W przypadku konkretnej, wycenianej nieruchomości należy ocenić czy jej zakup jest mniej lub bardziej ryzykowny niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystna lokalizacja) ryzyko jest mniejsze, to premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa.

Stopę dyskontową wylicza się według wzoru:

$$r = r_b + r_s + r_o$$

gdzie:

r – wymagana stopa zwrotu (stopa dyskontowa)

$r_b$  – wartość bazowa

$r_s$  – ryzyko systematyczne

$r_o$  – ryzyko operacyjne

Wartość bazowa to przeciętna rentowność bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym oczyszczona z wpływu inflacji.

Wartość bazową wyliczono na podstawie:



2-letnich Obligacji Skarbu Państwa DOS0722	1,00%
3-letnich Obligacji Skarbu Państwa TOZ0723	1,10%
4-letnich Obligacji Skarbu Państwa COI0724	1,30%
10-letnich Obligacji Skarbu Państwa EDO0730	1,70%
Średnia wartość oprocentowania obligacji skarbowych wynosi 1,275 %.	
Źródło „www.obligacjeskarbowe.pl”	

Cel inflacyjny zakładany w projekcie ustawy budżetowej na rok 2020 wynosi 2,5%.

Stawkę bazową (realną, czyli oczyszczoną z wpływu inflacji) wylicza się według wzoru Fishera:

$$r_b = \frac{(1 + r_n)}{(1 + i)} - 1$$

gdzie:

$r_b$  – realna stopa (wartość bazowa)

$r_n$  – stopa nominalna

$i$  – stopa inflacji

Wielkość realnej stopy bazowej wynosi -1,20 %, co oznacza, że lokowanie środków pieniężnych w obligacjach Skarbu Państwa nie chroni ich przed utratą wartości ze względu na występującą inflację.

Analitycy firmy Colliers<sup>4</sup> w raporcie rocznym za rok 2019 zauważają:

- silny popyt na aktywa inwestycyjne spowodował spadek stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i magazynowym
- stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy spadły w ciągu roku z 5,2% do 4,25%, a na rynkach regionalnych z 5,9% do 5,5%
- z uwagi na mniejszą liczbę inwestorów, stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości handlowych nieznacznie wzrosły i obecnie wynoszą ok. 5,25%
- najlepsze nieruchomości magazynowe typu BTS, z długimi umowami najmu oraz najlepszymi najemcami, wyceniane są przy stopie kapitalizacji 4,25%

---

<sup>4</sup> [http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport-Market-Insights-Raport-roczny-2020.pdf?smclient=939c78d5-f1f1-4a7c-a46c-bc402217dd11&utm\\_source=salesmanago&utm\\_medium=contactForm&utm\\_campaign=default](http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport-Market-Insights-Raport-roczny-2020.pdf?smclient=939c78d5-f1f1-4a7c-a46c-bc402217dd11&utm_source=salesmanago&utm_medium=contactForm&utm_campaign=default)



- najlepsze magazyny tradycyjne osiągają stopę zwrotu 5,6%.

Jak wynika z powyższych danych, stopa oszacowana i przyjęta do dalszych obliczeń w wysokości 10% jest na bardzo bezpiecznym poziomie i odzwierciedla zarówno lokalizację szacowanej nieruchomości jak i jej stan techniczny (po modernizacji).

### 9.3. Określenie dochodów, WOP i wycena nieruchomości

#### Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) z szacowanej nieruchomości

Potencjalny dochód brutto odzwierciedla wszystkie możliwe do osiągnięcia dochody z nieruchomości szacowanej.

Czynsz najmu możliwy miesięcznie do uzyskania wynosi:

$$1223 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ zł/m}^2 = 24 460 \text{ zł}$$

$$\text{PDB} = 24 460 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 293 520 \text{ zł}$$

#### Współczynnik wykorzystania

Poziom strat z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych określono na 30%, co oznacza, że przy najmie trwającym 60 miesięcy poszukiwanie nowego najemcy może zająć około 18 miesięcy.

#### Określenie wydatków operacyjnych dla szacowanej nieruchomości

Wydatki operacyjne określono na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i zweryfikowano je z danymi z lokalnego rynku nieruchomości.

Założenie do wyceny: koszty mediów są w całości przerzucane na najemców.

WOP	
Podatek od nier.	31 053 zł
koszty zarządzania	2 400 zł
ubezpieczenie	800 zł
inne wydatki (np. przeglądy, oświetlenie klatki schodowej)	1 200 zł
RAZEM	35 453 zł



## Wycena nieruchomości

Potencjalny dochód brutto	293520
Współczynnik wykorzystania powierzchni	0,70
Efektywny dochód brutto	205464
WOP	35453
Dochód operacyjny netto (DON)	170011
Stopa kapitalizacji	10,00%
Współczynnik kapitalizacji (Wk)	10,00
Wartość nieruchomości (DON x Wk)	1 700 105 zł
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu	1 700 000 zł

*"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: 1 700 000 zł /milion siedemset tysięcy złotych/**

### 10. Określenie kosztów remontu

Na podstawie cennika Bistyp BCOR za II kwartał 2020 r., przyjmując jako wzorcowe obiekty: BCOR.10.019 Remont lokalu użytkowego, pustostanu (biuro) - PKOB 1220 oraz BCOR.10.024 Modernizacja budynku biurowo- usługowego - PKOB 1220, koszty modernizacji i remontu określono na 1100 zł/m<sup>2</sup>.

Koszt modernizacji i remontu wynosi więc:

$$1223 \text{ m}^2 \times 1100 \text{ zł/m}^2 = 1\,355\,300 \text{ zł}$$

Na podstawie badania lokalnego rynku usług budowlanych koszt dokumentacji i nadzoru określono na 10000 zł.

### 11. Wartość szacowanej nieruchomości

Wartość szacowanej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny, będąca realizacją wzoru:

$$W_0 = W_N - (K + K_D)$$

wynosi:

$$W_0 = 1\,700\,000 \text{ zł} - (1\,355\,300 \text{ zł} + 10\,000 \text{ zł}) = 344\,700 \text{ zł}$$



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: 345 000 zł /trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych/**

## **12. 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 eksponowania 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:

**$W_w = 345\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 276\ 000\ \text{zł}$  /dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych/**

## **13. Wnioski z wyceny**

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem użytkowym o funkcji usługowo-magazynowej, położonej w gminie Wołczyn wynosi na dzień wyceny **345 000 zł /trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych/**

Oszacowana wartość określona w podejściu dochodowym i pomniejszona o koszty remontu i modernizacji odzwierciedla uwarunkowania rynkowe zarówno w zakresie możliwego do uzyskania czynszu najmu, jak i koszty prac remontowo-modernizacyjnych. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.





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

W dniu wyceny na lokalnym rynku zidentyfikowano ofertę sprzedaży nieruchomości o bardzo zbliżonych parametrach:

stan techniczny budynku jest dostateczny, budynek nadaje się do przebudowy mieszkaniowej  
we dane techniczne:  
mieszkalniowa - ok. 300,00 m<sup>2</sup>  
mieszkalniowa - ok. 1293,00 m<sup>2</sup>  
mieszkalniowa - ok. 4550,00 m<sup>2</sup>  
mieszkalniowa - ok. 90,0 lat  
budowlany - zwarta  
wymiarów - 5  
ocena - brak



Widok budynku od strony ul. Katowickiej

Widok budynku od strony ul. Młyńskiej

#### Biuro Wołczyn, Młyńska

Syndyk masy upadłości Opolskich Zakładów Przemysłu Lniarskiego LINOPŁYT S. A. w likwidacji w upadłości z siedzibą ul. Fabryczna 4, 46-250 Wołczyn, NIP: 7510002444, ogłasza przetarg ofertowy na s...

**367 200 zł**

1293 m<sup>2</sup>

284 zł/m<sup>2</sup>

[Sprawdź](#)

biuro na sprzedaż, Wołczyn

## 14. 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 opracowanie 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.

## 15. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1U/00077802/2 w dniu 23.07.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

**Operat szacunkowy został opracowany przez:**