



Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „AG”

41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22
tel. (032)247-58-67; 509-911-602; agzyl@op.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość znajdująca się w Rybniku przy ul. Raciborskiej 199, składająca się z działek gruntu o numerach 1673/6 i 1832/8 o łącznej powierzchni 6 325 m², zabudowanych budynkiem byłego salonu samochodowego o powierzchni użytkowej 606,38 m².

Opracowanie:



Siemianowice Śląskie, dnia 20 listopada 2020r.

| | | |
|---------------|-------------|----------------------------------|
| NIP : | Regon : | BSK o/Chorzów - Gałeczki : |
| 627-181-58-81 | 27377990247 | 47 1050 1243 1000 0010 0343 1036 |

Reprezentacja firmy :
Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.
Na podstawie wpisu do CEIDG.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

| | |
|---|-------------------|
| 1. Informacje podstawowe..... | str. nr 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny. | |
| 1.2. Zakres wyceny. | |
| 1.3. Cel wyceny. | |
| 1.4. Daty istotne dla wyceny. | |
| 1.5. Podstawy formalne wyceny. | |
| 1.6. Podstawy prawne. | |
| 1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe. | |
| 1.8. Inne źródła informacji pomocne do wyceny. | |
| 2. Opis nieruchomości..... | str. nr 6 |
| 2.1. Stan prawny nieruchomości. | |
| 2.2. Opis składnika gruntowego i lokalizacji. | |
| 2.3. Uwarunkowania planistyczne. | |
| 2.4. Opis naniesień budowlanych. | |
| 3. Wycena nieruchomości..... | str. nr 15 |
| 3.1. Analiza rynku. Przyjęte podejście, metoda technika wyceny. | |
| 3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej. | |
| 3.3. Szczegółowa wycena nieruchomości zabudowanej. | |
| 3.4. Wydzielenie wartości składnika gruntowego. | |
| 3.5. Ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego. | |
| 4. Podsumowanie..... | str. nr 27 |
| 5. Klauzule i ograniczenia..... | str. nr 29 |

Załącznik:

Załącznik nr 1 – Wypis z rejestru gruntów.

Załącznik nr 2 – Wrys z mapy ewidencyjnej.

Załącznik nr 3 – Wypis z kartoteki budynków.

Spis rysunków:

Rysunek nr 1 – Lokalizacja aglomeracji rybnickiej w województwie śląskim i miasta Rybnik w obrębie aglomeracji rybnickiej.

Rysunek nr 2 – Lokalizacja szczegółowa.

Rysunek nr 3 – Lokalizacja szczegółowa na ortofotomapie.

Rysunek nr 4 – Wykres rozkładu normalnego (funkcji Gaussa).

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

| | |
|--|---|
| Przedmiot wyceny | <p>Przedmiotem opracowania jest nieruchomość ulokowana w Rybniku przy ul. Raciborskiej 199, składająca się z działek gruntu o numerach 1673/6 i 1832/8 o łącznej powierzchni 6 325 m², zabudowanych budynkiem byłego salonu samochodowego o powierzchni użytkowej 606,38 m².</p> <p>Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej: KW nr GL1Y/00119815/5.</p> |
| Zakres wyceny | <p>Zakres opracowania obejmuje ustalenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według jej stanu zagospodarowania na dzień przeprowadzonych oględzin</p> <p>Oraz wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego.</p> |
| Cel wyceny | <p>Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej praw do przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa ANIOŁ – CAR Spółka z o.o. w upadłości.</p> |
| Data oględzin | 23 października 2020r. |
| Data, na którą określono stan nieruchomości | 23 października 2020r. |
| Data, na którą ustalono wartość nieruchomości | 20 listopada 2020r. |
| Data wykonania operatu | 20 listopada 2020r. |
| Wartość rynkowa nieruchomości : | 2 002 850,00 zł |
| Wartość dla sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego | 1 301 852,50 zł |



1. Informacje podstawowe.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość ulokowana w Rybniku przy ul. Raciborskiej 199, składająca się z działek gruntu o numerach 1673/6 i 1832/8 o łącznej powierzchni 6 325 m², zabudowanych budynkiem byłego salonu samochodowego o powierzchni użytkowej 606,38 m². Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej KW nr GL1Y/00119815/5.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres opracowania obejmuje ustalenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według jej stanu zagospodarowania na dzień przeprowadzonych oględzin.

1.3. Cel wyceny.

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej praw do przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa ANIOŁ – CAR Spółka z o.o. w upadłości.

1.4. Ustalenie dat istotnych w procedurze wyceny.

| | |
|---|--------------------------|
| Data oględzin | – 23 października 2020r. |
| Data, na którą określono stan nieruchomości | – 23 października 2020r. |
| Data, na którą ustalono wartość nieruchomości | – 20 listopada 2020r. |
| Data wykonania operatu | – 20 listopada 2020r. |

1.5. Podstawy formalne.

Wycena została sporządzona na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości ANIOŁ – CAR Spółka z o.o. w upadłości, Pana Marcina Kubiczka.

1.6. Podstawy prawne wyceny.

- Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jedn. Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 14.07.2011r. (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985).

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 poz. 615, 996, 1579).
- Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016r. poz. 1574, 1579).

1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: (KSWP – podstawowe), (KSWS – szczegółowe), (NI – noty interpretacyjne), (TNI – tymczasowe noty interpretacyjne), jako dobrowolne zasady dobrej praktyki zawodowej.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, 1469, 1495, 1649, 1655, 1798, 1802, 1818, 2070, 2089, 2128, 2217).

1.8. Inne źródła informacji pomocne w wycenie.

- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 3 sierpnia 2020r.
- Badanie księgi wieczystej KW nr GL1Y/00119815/5.
- Wypis z rejestru gruntów i mapa zasadnicza.
- Wypis i wyrys z Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
- „Nieruchomość” – kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.
- Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podnajmowania decyzji kredytowych i ocen ryzyka związanego z zabezpieczeniem kredytu. Magdalena Małecka-Piłujka XVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, 22-24 września 2009r.
<https://docplayer.pl/219239-Wartosc-dla-wymuszonej-sprzedazy-jako-istotny-instrument-odejmowania-decyzji-kredytowych-i-oceny-ryzyka-zwiazanego-z-zabezpieczeniem-kredytu.html>
- Postanowienia Sądów określające wysokość dyskonta uwzględniającego warunki wymuszonej sprzedaży:
Postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie o sygn. akt XII Gz 936/16 z dnia 02.12.2016 r.
Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXIII Gz 1131/19 z dnia 23.04.2020r.
- Baza danych „ŚLĄSK” zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.
- Własne badania - analiza aktualnych cen rynkowych na podobne nieruchomości.

2. Opis nieruchomości.

2.1. Stan prawny.

Wyceniana nieruchomość posiada w pełni uregulowany stan prawny i zapisana jest w dwóch księgach wieczystych prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rybniku: **KW nr GL1Y/00119815/5.**

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki gruntu nr 1673/6 i 1832/8 o obszarze 0,6325 ha,
Bi – inne tereny zabudowane,
Rybnik, ul. Raciborska

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

ANIOL CAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
na podstawie Umowy przeniesienia własności nieruchomości z 4-06-1998r. Rep. A: 5103/98.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Ograniczone prawo rzeczowe:

Prawo drogi na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości Niedobczyce wyk. 492, wpisano dnia 30-08-1910r.

6. Inny wpis:

Ogłoszono upadłość dłużnika Anioł – Car Spółka z o.o. z siedzibą w Rybniku.

Dział IV: hipoteki.

Liczne wpisy dotyczące hipotek.

Szczegóły w Załączniku nr 1.

Badania księgi dokonano dnia 20 listopada 2020r. na stronie internetowej ministerstwa sprawiedliwości: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Odnutowano niezgodny ze stanem faktycznym brak jakichkolwiek wpisów dotyczących naniesień budowlanych.

Podstawową gałęzią gospodarki było od lat górnictwo węgla kamiennego. Obecnie w mieście działają dwie kopalnie węgla kamiennego wchodzące w skład Polskiej Grupy Górniczej: KWK Chwałowice oraz KWK Jankowice.

Po zmianach własnościowych wysoką pozycję na rynku producentów maszyn i urządzeń górniczych odzyskała Rybnicka Fabryka Maszyn RYFAMA S.A. W ostatnich latach wiele fabryk i hut zostało zamkniętych m.in. Huta Silesia, tereny po tych zakładach przekształcane są zazwyczaj na sklepy wielkopowierzchniowe i galerie handlowo-rozrywkowe. Na obrzeżach miasta działa uruchomiona w latach siedemdziesiątych Elektrociepłownia Rybnik najśłynniejszy chyba zakład przemysłowy miasta.

Ponadto na terenie miasta działa 13 tys. zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Swoje fabryki posiadają tu m.in. Purmo, Tenneco Automotive. Na terenie miasta działa Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna oraz Rybnicka Strefa Aktywności Gospodarczej.

Miasto graniczy miastami Radlin, Rydułtowy (powiat wodzisławski) i Żory (miasto na prawach powiatu) oraz gminami Kuźnia Raciborska (powiat raciborski), Pilchowice (powiat gliwicki), Czerwionka-Leszczyny, Świerklany, Jejkowice, Gaszowice, Lyski (powiat rybnicki), Marklowice (powiat wodzisławski).

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w peryferyjnej, zachodniej części miasta w dzielnicy Niedobczyce, bezpośrednio przy drodze prowadzącej z centrum Rybnika do Raciborza. Droga ta stała się o wiele mniej uczęszczaną po oddaniu do użytku autostrady A1 i obecnie charakteryzuje się niewielką intensywnością ruchu kołowego.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy oraz tereny leśne. Lokalizację nieruchomości określa się jako poniżej przeciętnej.

Składnik gruntowy wycenianych nieruchomości to działki gruntu opisane w ewidencji gruntów:

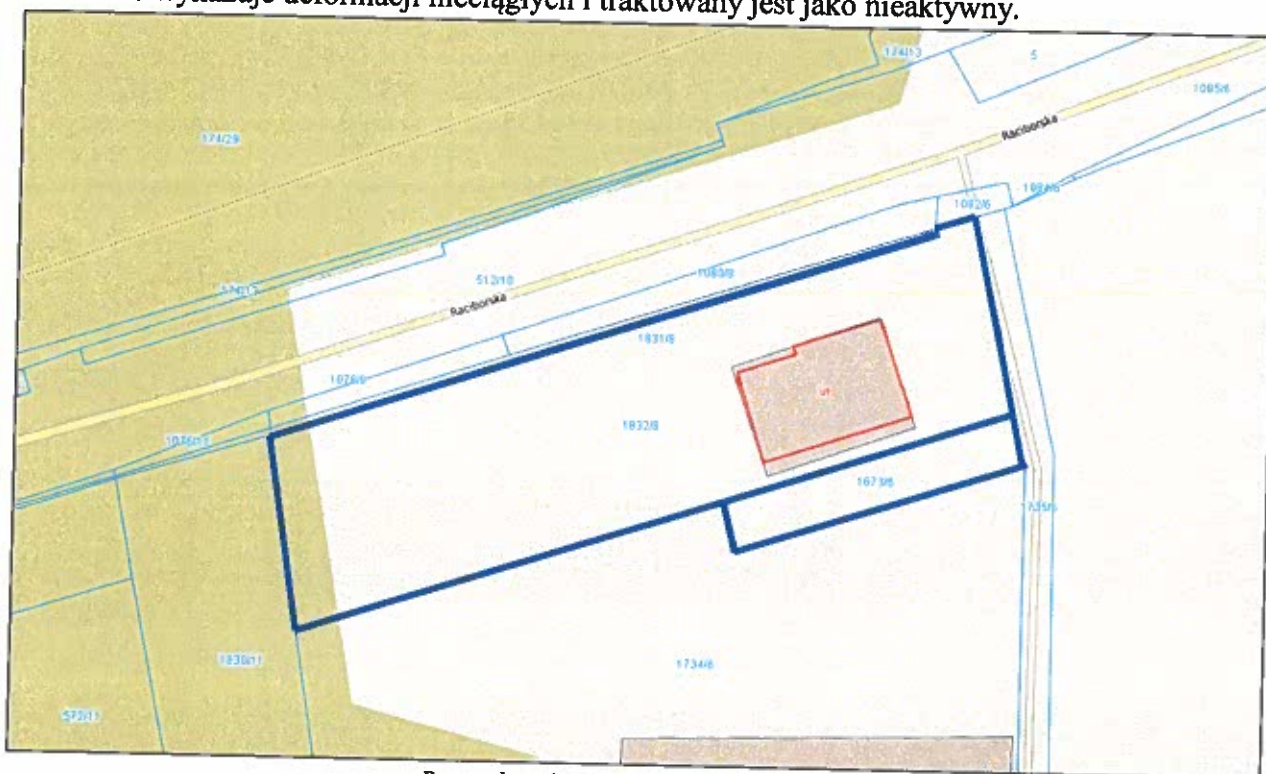
| Nr działki | Położenie | Opis użytku | Oznaczenie użytku | Powierzchnia działki (ha) | Numer KW |
|------------|----------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------|
| 1832/8 | ul. Raciborska | Inne tereny zabudowane | R _{IVa} Bi | 0,3255 0,2475 | GL1Y/00119815/5 |
| 1673/6 | ul. Raciborska | Inne tereny zabudowane | Bi | 0,0595 | GL1Y/00119815/5 |

Kształt działki regularny, foremny zbliżony do prostokąta o dłuższym boku równoległym do ulicy. Dogodny dostęp z drogi krajowej nr 935 ul. Raciborskiej. Teren płaski bez deniwelacji na pewnej powierzchni utwardzony i zabudowany. Posesja ogrodzona, posiadająca oświetlenie zewnętrzne.

Uzbrojenie w sieci komunalne: - Wodno – kanalizacyjna,
- Elektryczna,
- Teletechniczna.

Brak informacji dotyczących eksploatacji górniczej w rejonie posadowienia budynku.

Teren nie wykazuje deformacji nieciągłych i traktowany jest jako nieaktywny.



Rysunek nr 2. – Lokalizacja szczegółowa.



Rysunek nr 3. – Lokalizacja szczegółowa na ortofotomapie.

2.3. Uwarunkowania planistyczne.

Dla obszaru, na którym leży wyceniana nieruchomość obowiązuje MPZP uchwalony Uchwałą nr 78/VII/2011 Rady Miasta Rybnika z dnia 23 lutego 2011r.

W dokumencie tym obszar na którym leży wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem: 18.20 U – obszary zabudowy usługowej.

Zagospodarowania nieruchomości zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.4. Opis naniesień budowlanych.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest obiektami stanowiącymi kiedyś salon sprzedaży samochodów. Obecnie budynek wykorzystywany jest jako siedziba sprzedająca systemy grzewcze i paliwa stałe.

1. Budynek byłego salonu samochodowego.

Budynek wolnostojący, parterowy, częściowo podpiwniczony, wielobryłowy.

Dane budynku:

Powierzchnia użytkowa – 606,38 m²

Powierzchnia zabudowy – 598,00 m²

Rok budowy – 1999r.

Dane liczbowe z udostępnionej dokumentacji.



Układ funkcjonalny:

Piwnica – dostępna od zewnątrz budynku, pomieszczenie kotłowni na olej opałowy.

Parter – sala ekspozycyjna z recepcją, i stanowiskami obsługi klienta, pomieszczenia biurowe oraz część warsztatu mechanicznego z zapleczem, magazynem z antresolą i pomieszczeniami socjalnymi.

Konstrukcje budynku stanowią:

Konstrukcja stalowa szkieletowa. Fundamenty – stopy żelbetowe pod słupami.

Ściany konstrukcyjne ze słupów i belek stalowych wypełnionych bloczkami betonowymi i cegłą.

Ściany wewnętrzne z cegły i płyt gipsowo – kartonowych.

Dach – jednospadowy, konstrukcji stalowej kryty płytami warstwowymi z blachy trapezowej ocieplonej wełną mineralną.



Elewacja północna i zachodnia.



Elewacja południowa wschodnia.



Elementy wykończenia.

Posadzki – płytki ceramiczne we wszystkich pomieszczeniach.

Ściany wewnętrzne – tynkowane gipsowo i malowane farbą emulsyjną. W sanitariatach licowane płytkami ceramicznymi.

Elewacja – wykończona płytami warstwowymi z blachy trapezowej ocieplonej wełną mineralną.

Stolarka okienna i drzwiowa – plastikowa. Rynny i rury spustowe plastikowe.

Drzwi wejściowe – plastikowe. Brama wjazdowa – rolowana, segmentowa.

Wszystkie elementy wykończenia i wyposażenie budynku w wysokim standardzie.



Sala ekspozycyjna z recepcją, i stanowiskami obsługi klienta.



Pomieszczenia biurowe i sanitariaty.

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl



Pomieszczenie warsztatowe.



Magazyn.



Pomieszczenia socjalne.





Kotłownia.



Wyposażenie w instalacje:

elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazową,
centralnego ogrzewania z własnej kotłowni na olej opałowy

Stan techniczny – zadowolający.

Poza opisanym budynkiem w obrębie posesji znajduje się utwardzony kostką betonową parking i drogi wewnętrzne obecnie wykorzystywane częściowo jako składowisko produktów opałowych na paletach.

Około połowa powierzchni nieruchomości jest odgrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej na cokole betonowym i posiada przesuwną, elektryczną bramę wjazdową.

Ponadto posesja wyposażona jest w przyłącza urządzeń infrastruktury technicznej.

Wszystkie powyżej opisane elementy majątku rzeczowego są trwale związane z gruntem i stanowią części składnika budowlanego nieruchomości.



3. Wycena nieruchomości.

3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny.

Cel niniejszej wyceny determinuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi: „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.”

Stosownie do art. 154.1. 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.”

Art. 155. 1. Podaje: „Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 3b) rejestrach zabytków;
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
- 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

Wycenę wykonano:

- podejściem porównawczym,
- metodą korygowania ceny średniej.

3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

„Art.153.1 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 wycenianej.”

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§4.1 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. 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.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust.2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI1) Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” :

- 3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.
- 3.2 Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
- 3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystywanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.
- 4.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
- 4.2 Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:
- 4.2.1 Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 4.2.2 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.2.3 Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.2.4 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5 Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 4.2.6 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.
- 4.2.7 Charakterystyka wycenionej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 4.2.8 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.

4.2.9 Obliczanie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

4.2.10 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.

4.2.11 Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

5.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

3.3. Analiza rynku.

Na obszarze Rybnika na przestrzeni ostatnich trzech lat zaobserwowano około 350 transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości zabudowanych, z czego 310 dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Odnotowano 7 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych obiektami usługowo – handlowymi.

W celu najlepszego wyselekcjonowania transakcji porównawczych analizę rozszerzono na obszar województwa śląskiego i zawężono do transakcji dotyczących salonów sprzedaży samochodów oraz budynków usługowo - handlowych.

Okresie ostatnich 3 lat odnotowano 3 transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości zabudowanych salonami samochodowymi oraz 640 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych obiektami usługowo – handlowymi.

Analizowany rynek nieruchomości zabudowanych budynkami usługowo handlowymi na badanym obszarze należy uznać za średnio rozwinięty. Stan popytu i podaży na tego typu rynku nieruchomości jest na zbliżonym poziomie. Stronami sprzedającymi są osoby fizyczne i osoby prawne stronami kupującymi są przede wszystkim osoby prawne.

Ustalony w ramach przeprowadzonego monitoringu zbiór transakcji obejmujący badany segment rynku lokalnego, nie pozwala na wybór takich par sprzedaży nieruchomości podobnych, których porównanie i analiza umożliwiłyby stwierdzenie, że w okresie pomiędzy poszczególnymi transakcjami miała miejsce zmiana cen tych nieruchomości wywołana wyłącznie wpływem czasu. W oparciu o analizy rynków równoległych oraz informacje pochodzące z analiz branżowych przyjęto trend czasowy równy 0%.

Nieznane są żadne wiarygodne opracowania mówiące jak miałyby się zachowywać, rynek wtórny tego typu nieruchomości w okresie kontynuacji pandemii koronawirusa.

Zgodnie z założeniami podejścia porównawczego metody porównywania parami określono:

Rodzaj rynku: analizowano ceny nieruchomości zabudowanych obiektami salonów samochodowych oraz innych budynków usługowo- handlowymi.

Obszar rynku: analizowano transakcje na terenie miast województwa śląskiego.

Okres monitorowania: analizowano transakcje zawarte w okresie trzech lat przed datą wyceny.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

3.4. Szczegółowa wycena nieruchomości zabudowanej.

Analizując rynek nieruchomości zabudowanych salonami samochodowymi województwa katowickiego zauważono, iż czynnikiem, który najbardziej wpływa na cenę nieruchomości jest jego lokalizacja makro oraz następnie stan techniczny budynków.

Wszystkie odnotowane transakcje charakteryzują się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną (ulożone są bezpośrednio przy drogach miejskich) dlatego nie różnicowano wartości ze względu na tę cechę.

Ponadto wielkość (pow. użytkowa) naniesień budowlanych oraz rodzaj nabywanego prawa nie wpływa na cenę jednostkową.

W wyniku analizy cen jednostkowych całego zbioru transakcji określono jakie cechy nabywanych nieruchomości są atrakcyjne dla nabywców. Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe.

Ponadto porównywano nieruchomości które różniły się tylko jednym atrybutem a pozostałe miały takie same w parach.

Procedura ta doprowadziła do ustalenia atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości oraz ich procentowego wpływu na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli :

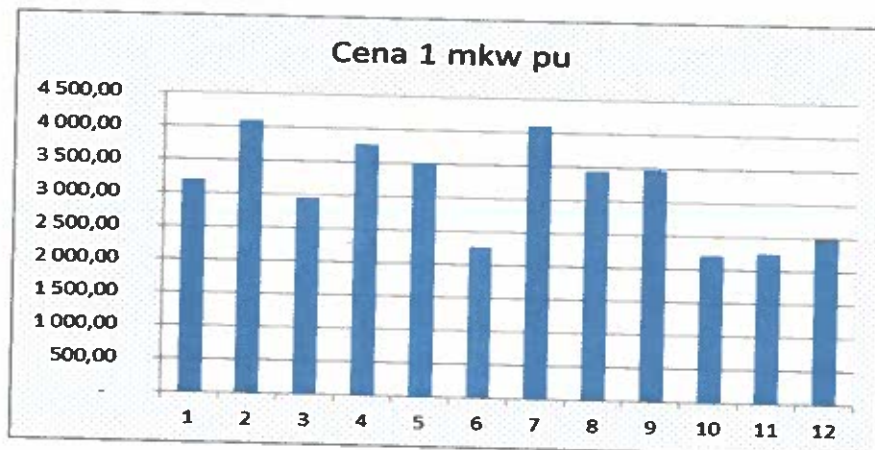
| Cechy rynkowe | Δ C (waga cechy) |
|--|---------------------|
| Położenie, sąsiedztwo. | 40 % |
| Stan techniczny budynku i lokali. | 20 % |
| Standard robót wykończeniowych i wyposażenia budynku i lokali. | 20 % |
| Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku. | 10 % |
| Otoczenie – wielkość działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, itp. | 10 % |

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen :

| Rodzaj cechy : | Ocena | Opis |
|--|----------------------|---|
| Położenie, sąsiedztwo. | Dobre | Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich |
| | Średnie | Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich |
| | Niekorzystne | Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych. |
| Stan techniczny budynku i lokali. | bardzo dobry | budynek wzniesiony w ostatnich 15 latach lub po remoncie kapitalnym; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie bardzo dobrym |
| | dobry | budynek wzniesiony w ostatnich 30 latach lub po remoncie; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie dobrym |
| | zadowalający | budynek wzniesiony w latach 60/70-tych, lub remontowany w ostatnich latach, elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność niewielkich napraw lub wymiany elementów wykończeniowych |
| | dostateczny | budynek w stanie technicznym umożliwiającym jego prawidłowe użytkowanie; elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność remontu w zakresie wymiany lub naprawy znacznej części elementów wykończeniowych |
| | zły | Budynek w stanie technicznym uniemożliwiającym jego użytkowanie. Niedostateczny stan technicznych elementów konstrukcyjnych. |
| Standard robót wykończeniowych i wyposażenia budynku i lokali. | powyżej przeciętnego | pełne wyposażenie w instalację; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych |
| | przeciętny | wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne; przeciętna jakość i estetyka materiałów wykończeniowych |
| | poniżej przeciętnego | wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne lub inne; niska jakość znaczny stopień zużycia elementów wykończeniowych |
| Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku. | korzystny | układ budynku dostosowany do funkcji nowoczesnego salonu sprzedaży samochodów. Korzystna forma architektoniczna. |
| | średni | możliwość dostosowania budynku do funkcji komercyjnych przy niewielkich nakładach |
| | niekorzystny | Brak możliwości dostosowania budynku do funkcji komercyjnych lub konieczność poniesienia znacznych nakładów. |
| Otoczenie - wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, możliwość rozbudowy itp. | dobre | ogrodzenie, urządzone parking dla pracowników i klientów, oraz sprzedawanych samochodów oświetlenie, zieleń pielęgnowana |
| | przeciętne | ogrodzenie, możliwość zaparkowania samochodów |
| | niekorzystne | działka znacznie zabudowana lub niezagospodarowana; |

Wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 12 transakcji podobnych.

| Lp. | Data transakcji | Powiat | Miasto | Obręb | Ulica | Nr działek | Cena łączna | Pow użyt. | Cena 1 mkw pu [zł] | Sposób użytkowania | Nr repertorium |
|-----|-----------------|--------------|------------------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|----------------|
| 1 | 2018-02-21 | Rybnik | Rybnik | Ligota | Żorska | 1121/16 | 1 750 000,00 zł | 548,00 | 3 193,43 | usługowo-handlowy | 2811/2018 |
| 2 | 2018-03-28 | Gliwicki | Knurów | Knurów | Kosmonautów | 1464/17 | 400 000,00 zł | 97,55 | 4 100,46 | usługowo-handlowy | 1724/2018 |
| 3 | 2018-03-30 | Żory | Żory | Żory | Boryńska | | 195 000,00 zł | 66,00 | 2 954,55 | usługowo-handlowy | 3033/18 |
| 4 | 2018-04-10 | Wodzisławski | Wodzisław Śląski | Wodzisław | Radlińska | 1800/292 | 1 850 000,00 zł | 491,37 | 3 764,98 | usługowo-handlowy | 768/2018 |
| 5 | 2018-04-12 | Mikołowski | Łaziska Górne | Łaziska Górne | Cieszyńska | 2102/106, 2105/106 | 970 000,00 zł | 275,99 | 3 514,62 | usługowo-handlowy | 2293/2018 |
| 6 | 2018-11-15 | Żory | Żory | Żory | Prawnicza | 3175/6; 3176/6 | 605 500,00 zł | 267,70 | 2 261,86 | usługowo-handlowy | 6196/18 |
| 7 | 2019-01-02 | Gliwice | Gliwice | Przyszówka | Poezji | 857/1 | 4 910 000,00 zł | 1200,00 | 4 091,67 | usługowo-handlowy | 1098/2019 |
| 8 | 2019-05-24 | Żory | Żory | Żory | Sądowa | 2758/16; 2749/16 | 3 198 000,00 zł | 929,00 | 3 442,41 | usługowo-handlowy | 7021/19 |
| 9 | 2019-08-19 | Rybnik | Rybnik | Zamysłów | Wodzisławska | 996/114 3490/7, | 360 000,00 zł | 104,00 | 3 461,54 | usługowo-handlowy | 11099/2019 |
| 10 | 2019-11-15 | Wodzisławski | Rydułtowy | Rydułtowy Dol | Ofiar Terroru | 3491/7 | 240 000,00 zł | 108,73 | 2 207,30 | usługowo-handlowy | 2352/19 |
| 11 | 2019-12-02 | Pszczynski | Pszczyna | Pszczyna | Dworcowa | 1348/48 | 1 337 000,00 zł | 592,80 | 2 255,40 | usługowo-handlowy | 16541/19 |
| 12 | 2020-05-06 | Rybnicki | Czerwionka - Leszczyny | Leszczyny | Broniewskiego | 3884/307 | 250 000,00 zł | 100,00 | 2 500,00 | usługowo-handlowy | 590/2020 |



Rysunek nr 4 – wykres cen jednostkowych w nieruchomościach przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki reprezentatywnej:

Liczebność: 12

Data min: 2018-02-21

Data max : 2020-05-06

Miary położenia

Cena min : 2 207,30

Cena śr : 3 145,68

Cena max : 4 100,46

Dolny kwartył (Q1) : 2 440,47

Mediana (me) : 3 317,92

Górny kwartył (Q3) : 3 577,21

Miary zróżnicowania

Odchylenie standardowe (s) : 702,20

Rozstęp : 1 893,16

Rozstęp ćwiartkowy : 1 136,75

Odchylenie ćwiartkowe : 568,37

Miary asymetrii

Asymetryczność : asymetria lewostronna (- 0,10)

Miary koncentracji

Kurtoza : platokurtyczny - spłaszczony (- 1,63)

Powierzchnia

Powierzchnia min : 66,00

Powierzchnia śr : 398,43

Powierzchnia max : 1 200,00

Powierzchnia łączna : 4 781,14

Kupujący :

osoba fizyczna przedsiębiorca: 3 (25,00%)

osoba fizyczna: 4 (33,33%)

przeds., spółka, firma: 2 (16,67%)

spółka prawa handlowego: 3 (25,00%)

Sprzedający :

osoba fizyczna: 7 (58,33%)

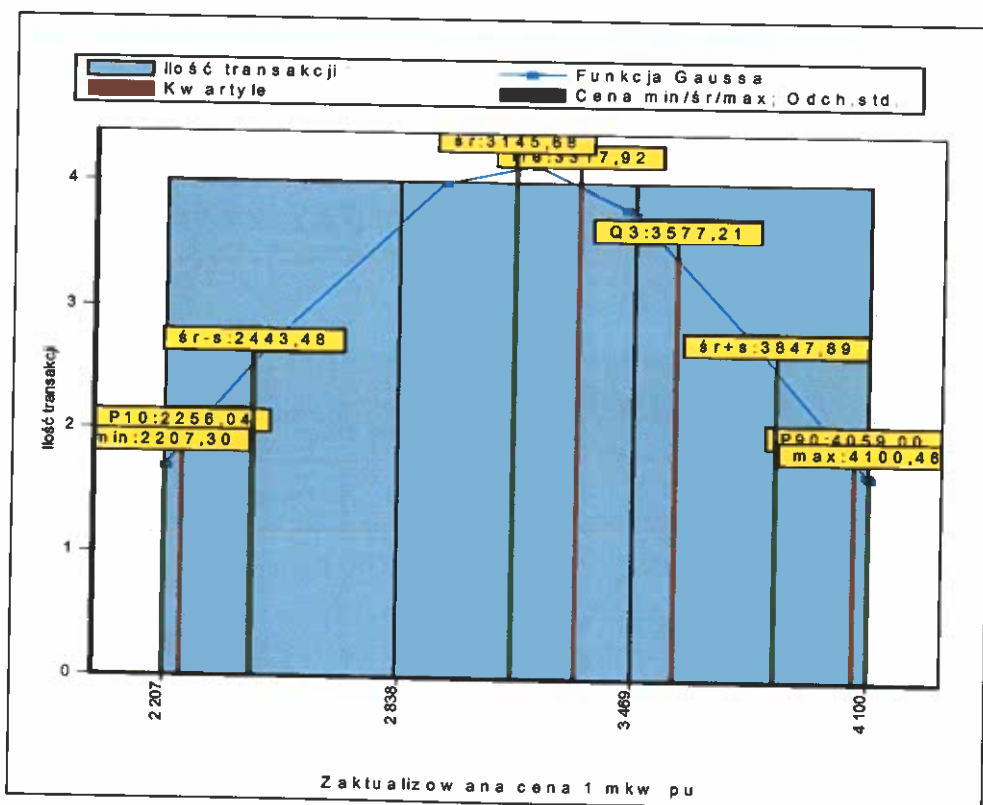
przeds., spółka, firma: 3 (25,00%)

spółka prawa handlowego: 2 (16,67%)

Wyliczono zakres współczynników korygujących:

Dolny - $G_d = C_{min} / C_{\bar{r}} = 0,70$

Górny - $G_g = C_{max} / C_{\bar{r}} = 1,30$



Rysunek 4. Wykres rozkładu normalnego (funkcji Gaussa).

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi :

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum U_i \times E$$

gdzie :

C_{śr} - średnia cena jednostkowa - 85,51 zł/m²

Σ U_i - suma współczynników korygujących - 1,24

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości - 1,00.

$$W_j = 85,51 \text{ zł/m}^2 \times 1,24 \times 1,00 = 106,03 \text{ zł/m}^2 \\ \approx 106,00 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki gruntu nr 1832/8 o powierzchni 5 730 m² wynosi :

$$W_1 = W_j \times P$$

$$W_1 = 106,00 \text{ zł/m}^2 \times 5\,730 \text{ m}^2 = \underline{607\,380,00 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa działki gruntu nr 1673/6 o powierzchni 595 m² wynosi :

$$W_2 = W_j \times P$$

$$W_2 = 106,00 \text{ zł/m}^2 \times 595 \text{ m}^2 = \underline{63\,070,00 \text{ zł}}$$

Wartość składnika gruntowego wycenianej nieruchomości wynosi: 670 450,00 zł

3.6. Ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego.

W celu ustalenia wysokości stawki czynszu przeprowadzono analizę notowań stawek czynszowych na rynku lokalnym w ostatnim okresie. Do porównania posłużono się stawkami figującymi w bazie danych „ŚLĄSK”, informacjami z Wydziału Lokalowego Urzędu Miejskiego w Rybniku oraz badaniami własnymi.

Analizowano stawki czynszowe lokali wystawienniczych, biurowych, stacji paliw oraz warsztatowych i magazynowych.

Stawki czynszowe dla lokali wystawienniczych i biurowych o porównywalnym standardzie kształtują się :

od 20,00 zł/m² do 35,00 zł/m²

Stawki czynszowe dla pomieszczeń warsztatowych i magazynowych kształtują się :

od 10,00 zł/m² do 20,00 zł/m²

Mając na uwadze lokalizację wycenianej nieruchomości stan techniczny i standard wykonania ustalono średnią stawkę czynszu dzierżawnego w wysokości:

25,00 zł/m²/miesiąc

Kwota miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi:

$$606,38 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,515,95 \text{ zł}$$

≈ 1 500,00 zł.

4. Podsumowanie.

1. Aktualną wartość rynkową nieruchomości:

Znajdującej się w Rybniku przy ul. Raciborskiej 199, składającej się z działek gruntu o numerach 1673/6 i 1832/8 o łącznej powierzchni 6 325 m² zabudowanych budynkiem byłego salonu samochodowego o powierzchni użytkowej 606,38 m²,
określono na :

2 002 850,00 zł

w tym:

- wartość prawa własności gruntu:

670 450,00 zł

w tym:

Wartość działki gruntu nr 1832/8: 607 380,00 zł

Wartość działki gruntu nr 1673/6: 63 070,00 zł

- wartość wszystkich naniesień budowlanych

1 332 400,00 zł

Są to wartości netto nie zawierające ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

Ustalona wartość jest wartością rynkową określoną dla aktualnego stanu oraz sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości, rozumianą w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami jako szacunkową kwotę, 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 rynku i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Otrzymany wynik wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości:

- uwzględnia dane uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości na obszarze aglomeracji katowickiej w okresie 3 lat od dnia wykonania wyceny;
- uwzględnia atrybuty i tendencje mające wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości.

W ocenie rzeczoznawcy wartość 1 m² nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnego rodzaju na rynku lokalnym. W związku z tym otrzymany wynik wartości nieruchomości można uznać za realny i zgodny z rynkiem, oraz za najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za daną nieruchomość na rynku.

2. Wartość Rynkowa dla sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego:

Przyjmowane „zwyczajowo” współczynniki korygujące wartość rynkową do wartości dla wymuszonej sprzedaży, kształtują się na poziomie zbliżonym do obniżek cen wywoławczych przy licytacji komorniczej (o ¼ w pierwszej i 1/3 w drugiej licytacji) oraz w przetargach, gdy sprzedającym jest gmina tj. od 65% do 80%. Dyskonto 80% dotyczy nieruchomości najbardziej atrakcyjnych w warunkach rynku wzrostowego. W obecnej niepewnej sytuacji gospodarczej coraz więcej ekspertów wypowiada się, iż wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej może ulec obniżeniu o co najmniej 35%.

Na zasadzie analogii do przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego dotyczących drugich licytacji komorniczych oraz zgodnie z przytoczonymi w punkcie 1.8. artykułem i postanowieniami Sądów ustalono, iż przy transakcji wymuszonej sprzedaży nieruchomości, odbywającej się przy krótkim wyeksponowaniu oferty na rynku, cena transakcyjna wynosić będzie 65 % aktualnej wartości rynkowej.

Wartość rynkową przy sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego:

Nieruchomości znajdującej się w Rybniku przy ul. Raciborskiej 199, składającej się z działek gruntu o numerach 1673/6 i 1832/8 o łącznej powierzchni 6 355 m². zabudowanych budynkiem byłego salonu samochodowego o powierzchni użytkowej 606,38 m²,

określono na :

1 301 852,50 zł

w tym:

- wartość prawa własności gruntu:

435 792,50 zł

w tym:

Wartość działki gruntu nr 1832/8: 394 797,00 zł

Wartość działki gruntu nr 1673/6: 40 995,50 zł

- wartość wszystkich naniesień budowlanych

866 060,00 zł

Są to wartości netto nie zawierające ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

3. Miesięczną kwotę czynszu dzierżawnego za nieruchomość znajdującą się w Rybniku przy ul. Raciborskiej 199, składającą się z działek gruntu o numerach 1673/6 i 1832/8 o łącznej powierzchni 6 355 m², zabudowanych budynkiem byłego salonu samochodowego o powierzchni użytkowej 606,38 m², określono na :

15 000,00 zł

5. Klauzule i ograniczenia.

- Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w celu określonym w opracowaniu i nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem.
- Ustalona wartość nieruchomości może ulec zmianie na skutek zmian na obszarze nieruchomości oraz gwałtownych zmian na rynku nieruchomości i zmian koniunktury gospodarczej związanych np. z pandemią koronawirusa.
- Podczas wyceny nie prowadzono żadnych obmiarów. Oparto się na danych liczbowych dotyczących powierzchni budynku widniejących w dokumentacji technicznej.
- Ustalona w opracowaniu kwota aktualna jest na dzień opracowania oraz przez okres następnego roku bez aktualizowania opracowania
- Autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za nieujawnione przez uczestników postępowania fakty, które mogą wpłynąć na zmianę wartości wycenianej nieruchomości, jak również za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.

Siemianowice Śląskie, dnia 20 listopada 2020r.



| PREZYDENT MIASTA RYBNIKA ul. Bolesława Chrobrego 2 44-200 Rybnik | | Województwo: województwo śląskie Powiat: powiat RYBNIK Jednostka ewidencyjna: M.RYBNIK Obręb ewidencyjny: 247301_1.0063, NIEDOBZYCE Miejscowość: RYBNIK (IDTERYT: 0942765) | | | | | |
|--|----------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|-------------------------|
| Numer sprawy: G-I.0621.1.2299.2020 | | | | | | | |
| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW | | | | | | | |
| według stanu na dzień: 2020-12-18 11:10:37 | | | | | | | |
| Jednostka rejestrowa gruntów: 247301_1.0063.G2980 | | | | | | | |
| WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 | | charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1 | | | | | |
| ANIOL-CAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Siedziba: 44-210 RYBNIK Raciborska 199 | | | | | | | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE: | | | | | | | |
| Ark. mapy | Numer działki ewidencyjnej | Położenia gruntów | Opis użytku | Symbol klasoużytku | Powierzchnia | | Numer księgi wieczystej |
| | | | | | użytku [ha] | działki [ha] | |
| 2 | 1673/6 | Raciborska | Inne tereny zabudowane | BI | 0.0595 | 0.0595 | GL1Y/00119815/5 |
| Identyfikator działki: 247301_1.0063.AR_2.1673/6 | | | | | | | |
| 2 | 1632/6 | Raciborska 199 | Grunty ome Inne tereny zabudowane | RIVa BI | 0.3255 0.2475 | 0.6730 | GL1Y/00119815/5 |
| Identyfikator działki: 247301_1.0063.AR_2.1632/6 | | | | | | | |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6326 | | | | | | | |

W dniu: 2020-12-18

dokument sporządzony przez: Monika Winch

.....
MW
 (podpis)

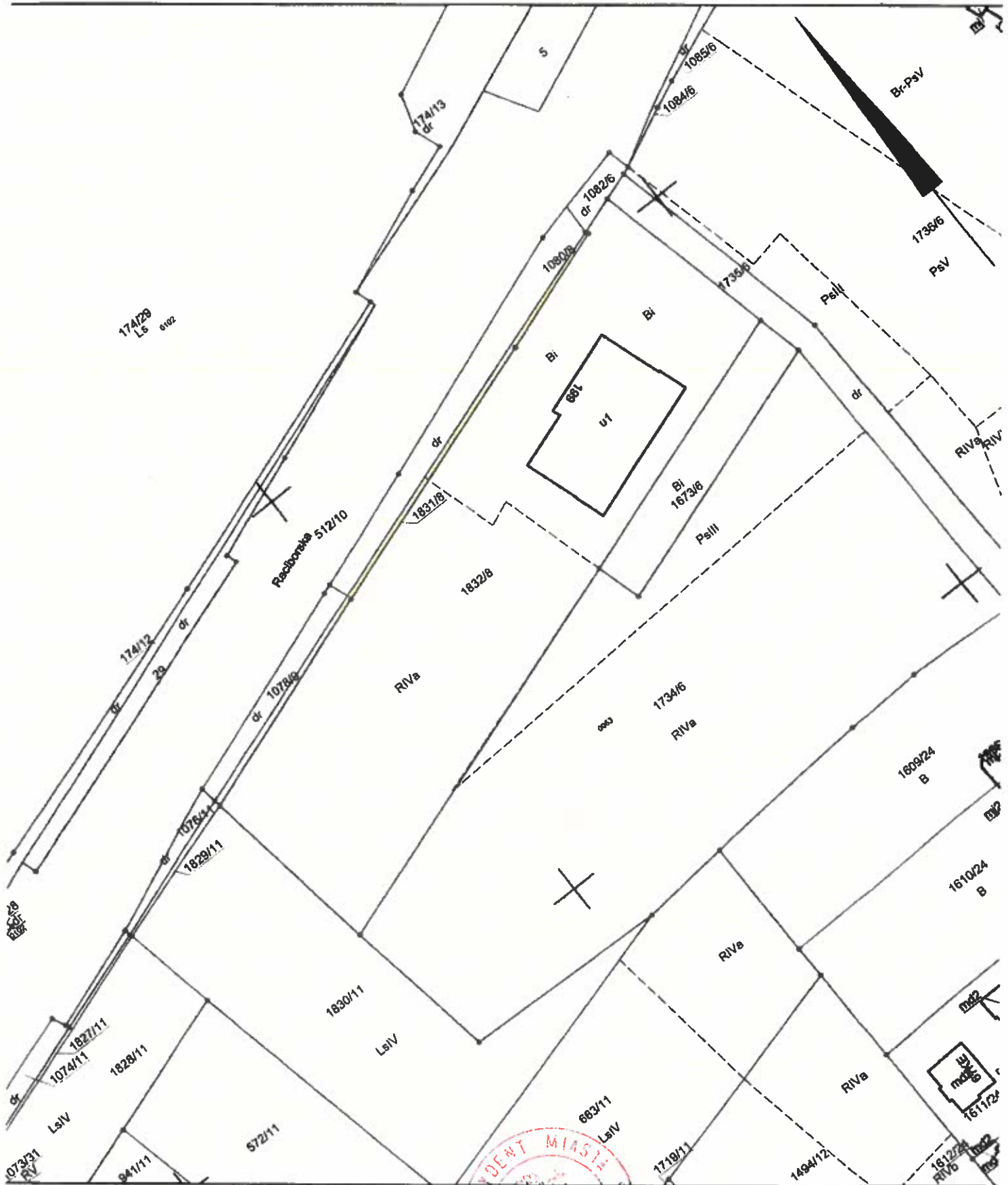


Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA MIASTA
Monika Winch
 Samodzielny Referent
 w Wydziale Geodezji i Kartografii

.....
 (imię i nazwisko osoby upoważnionej)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
skala 1:1000



Dokument niniejszy jest wrysem z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony do dokonania wpisu w księgach wieczystych

18. 12. 2020



z up. PREZYDENTA MIASTA
Monika Winch
Samodzielny Referent
w Wydziale Geodezji i Kartografii

| PREZYDENT MIASTA RYBNIKA ul. Bolesława Chrobrego 2 44-200 Rybnik | | | | Województwo: województwo śląskie Powiat: powiat RYBNIK Jednostka ewidencyjna: M.RYBNIK Obręb ewidencyjny: 247301_1.0063, NIEDOBZYCE Miejscowość: RYBNIK (IdTERYT: 0942766) | | | | | |
|---|------------------------------|--|----------------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|--|
| Numer sprawy: G-I.0621.1.2299.2020 | | | | | | | | | |
| WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW | | | | | | | | | |
| według stanu na dzień: 2020-12-18 11:09:31 | | | | | | | | | |
| Pozycja kartoteki budynków: 247301_1.0063.02680 | | | | | | | | | |
| BUDYNEK: | | | | | | | | | |
| Lp. | Identyfikator | Działki na których położony jest budynek | | | Adres budynku | | | | |
| | | Oznaczenie | | | | | | | |
| 1. | 247301_1.0063.2423_BUD | 247301_1.0063.AR_2.1832/8 | | | Raciborska 189 | | | | |
| Status | | Rodzaj wg KST | Klasa wg PKOB | Funkcja główna | | Inne funkcje | | | |
| wybudowany | | budynki handlowo-usługowe (103) | budynki handlowo-usługowe (1230) | pawilon handlowo-usługowy | | | | | |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2] | Pow. użytkowa z projektu [m2] | Łączna pow. użytkowa | | | Część budynku oddana do użytk. | Liczba lokali ujawnionych | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |
| | | | Lokali wyodrębnionych [m2] | Lokali niewyodrębnionych [m2] | Pomieszczeń przynależnych [m2] | | | | |
| 698 | | | 0.00 | | | | 0 | | |
| Rok zakończenia budowy | Wiek zakończenia budowy | Stopień pewności ustalenia daty budowy | | Rok zakończenia przebudowy | Wiek zakończenia przebudowy | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy | | Zakres przebudowy | Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych |
| 1988 | | data ze źródeł niepotwierdzonych | | | | | | | 1 / 0 |
| Numer rejestru zabytków | Gotowy na azytki internet | Czy widać | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość | | | | | |
| | | | mur | | | | | | |

W dniu: 2020-12-18

dokument sporządzony przez: Monika Winch

mw

 (podpis)



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA MIASTA
Monika Winch
 Samodzielny Referent
 w Wydziale Geodezji i Kartografii

.....
 (inny / nazwisko osoby upoważnionej)

Na podstawie analizy rynku określono główne cechy rynkowe i stopień ich wpływu na cenę.

| Lp | Rodzaj cechy | Waga cechy | Zakres współczynników | | Atrybuty wycenianej nieruchomości w porównaniu do próbki | Wartość wsp. korygujących ΣU_i |
|---------|---|------------|-----------------------|------|--|--|
| | | | Min | Max | | |
| 1. | Położenie, sąsiedztwo. | 40 % | 0,28 | 0,52 | Niekorzystne „+” | 0,34 |
| 2. | Stan techniczny budynku i lokali. | 20 % | 0,14 | 0,26 | Korzystne | 0,25 |
| 3. | Standard robót wykończeniowych i wyposażenia budynku i lokali. | 20 % | 0,14 | 0,26 | Przeciętne „+” | 0,23 |
| 4. | Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku. | 10 % | 0,07 | 0,13 | Przeciętne | 0,11 |
| 5. | Otoczenie – wielkość działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleni, itp. | 10 % | 0,07 | 0,13 | Przeciętne „+” | 0,12 |
| Razem : | | 100,00% | 0,70 | 1,30 | | 1,05 |

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku wynosi:

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma U_i \times K$$

gdzie :

C_{sr} - średnia cena jednostkowa – 3 145,68 zł/m²

ΣU_i - suma współczynników korygujący – 1,05

K - współczynnik korygujący oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występują) – 1,00

$$W_j = 3\,145,68 \text{ zł/m}^2 \times 1,05 \times 1,00 = 3\,302,96 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi :

$$W = W_j \times P$$

W - wartość rynkowa nieruchomości.

W_j - wartość rynkowa 1m² powierzchni zabudowanego gruntu: 3 302,96 zł/m²

P - powierzchnia gruntu: 606,38 m²

$$W = W_j \times P_{\text{uż.}} = 3\,302,96 \text{ zł/m}^2 \times 606,38 \text{ m}^2 = 2\,002\,848,89 \text{ zł}$$

$$\approx 2\,002\,850,00 \text{ zł.}$$

Zgodnie z zasadami podejścia porównawczego, powyższa wartość odnosi się do całej nieruchomości to jest gruntu wraz z wszystkimi zabudowaniami i uzbrojeniem.

3.5. Wydzielenie wartości gruntu.

Dla potrzeb formalnych wydzielono wartość gruntu.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

Rodzaj rynku – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży prawa własności gruntu, przeznaczonego pod zabudowę usługową.

Obszar rynku – analizie poddano transakcje na terenie miasta Rybnik

Okres monitorowania – ceny obserwowano na przestrzeni 2 lat od daty wykonania operatu. Nie zaobserwowano wyraźnego trendu czasowego w cenach transakcyjnych.

Przyjęto do porównania próbkę 11 transakcji:

| Lp. | Data transakcji | Powiat | Miasto | Obręb | Ulica | Nr działek | Cena działek [zł] | Pow. działek | Cena 1 mkw [zł] | Nr repertorium |
|-----|-----------------|----------|------------|------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 1 | 2018-11-26 | Rybnicki | Czerwionka | Stanowice | Wyzwolenia | 2022/79 | 510 000,00 zł | 5039 | 101,21 | 4116/II/2018 |
| 2 | 2018-12-12 | Rybnicki | Jejkowice | Jejkowice | Poprzeczna | 1536/17 | 571 448,00 zł | 5738 | 99,59 | 17021/2018 |
| 3 | 2019-02-01 | Rybnicki | Czerwionka | Dębieńsko | Furgoła | 2523/466, 2315/466 | 175 000,00 zł | 3354 | 52,18 | 1505/2019 |
| 4 | 2019-02-26 | Rybnicki | Jejkowice | Jejkowice | Główna | 2045/65, 2047/59 | 44 929,97 zł | 399 | 112,61 | 2724/2019 |
| 5 | 2019-02-27 | Rybnicki | Jejkowice | Jejkowice | Sumińska | 1669/1 | 53 550,00 zł | 714 | 75,00 | 1600/2019 |
| 6 | 2019-04-03 | Rybnicki | Jejkowice | Jejkowice | Sumińska | 1667/1, 1668/1 | 105 000,00 zł | 1400 | 75,00 | 2880/2019 |
| 7 | 2019-04-09 | Rybnicki | Czerwionka | Stanowice | Wyzwolenia | 88, 2200/87 | 363 420,00 zł | 5822 | 62,42 | 1200/II/2019 |
| 8 | 2019-07-24 | Rybnicki | Czerwionka | Dębieńsko | Partyzantów | 3431/154 | 46 000,00 zł | 650 | 70,77 | 4396/2019 |
| 9 | 2019-09-05 | Rybnicki | Gaszowice | Gaszowice | Rybnicka | 2028/77 | 99 000,00 zł | 1524 | 64,96 | 3955/19 |
| 10 | 2019-12-16 | Rybnicki | Czerwionka | Leszczyny | Konopnickiej | 3655/459, 4159/459 | 135 340,00 zł | 1874 | 72,22 | 7416/2019 |
| 11 | 2020-05-15 | Rybnicki | Świerklany | Świerklany | Żorska | 2022/31, 2024/31, 2 | 3 423 000,00 zł | 22128 | 154,69 | 3946/20 |

Cena minimalna: 52,18 Cena średnia: 85,51

Cena maksymalna: 154,69 Mediana: 75,00

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,61$

Górny - $G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,81$

Na podstawie analizy rynku określono główne cechy rynkowe i stopień ich wpływu na cenę.

| Lp | Rodzaj cechy | Waga cechy | Zakres współczynników | | Atrybuty wycenianej nieruchomości | Wartość wsp. korygujących Σu_i |
|---------|---|------------|-----------------------|------|-----------------------------------|--|
| | | | Min | Max | | |
| 1. | Lokalizacja. | 30 % | 0,19 | 0,55 | Niekorzystna | 0,20 |
| 2. | Warunki dojazdu, dostępność. | 20 % | 0,12 | 0,36 | Korzystna | 0,33 |
| 3. | Uzbrojenie. | 30 % | 0,18 | 0,54 | Korzystne | 0,51 |
| 4. | Kształt, możliwość zagospodarow. warunki geotechniczne. | 20 % | 0,12 | 0,36 | Przeciętne | 0,20 |
| Razem : | | 100,00% | 0,61 | 1,81 | | 1,24 |