

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM KOMERCYJNYM –
BUDYNEK BIUROWO-MAGAZYNOWY Z CZĘŚCIĄ SOCJALNĄ
JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI
POŁOŻONEJ W LUBOSZYCACH,
PRZY ULICY KASZTANOWEJ 8
GMINA ŁUBNIANY, POWIAT OPOLSKI

DZIAŁKA GRUNTU NR 970/21 A.M. 6, OBRĘB 0089 LUBOSZYCE



DZIAŁKA NR 970/21 A.M. 6 O POWIERZCHNI 2359 M², OBRĘB LUBOSZYCE

KSIĘGA WIECZYSTA NR OP1O/00152665/4 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY
W OPOLU, WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁ: Szymon Warzecha, nr upr. 6218

**Szymon
Warzecha**

Cyfrowo podpisane przez Szymon
Warzecha
DN: cn=Szymon Warzecha, c=PL,
email=szymonw.wycena@gmail.com
Data: 2024.06.14 11:57:56 +02'00'



Szymon Warzecha

Krapkowice, dnia 13 czerwca 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Luboszyce, gmina Łubniany, ul. Kasztanowa 8
Księga Wieczysta	Księga Wieczysta nr OP1O/00152665/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie w ewidencji gruntów	działka nr 970/21 a.m. 6 o powierzchni 2359 m ² , obręb 0089 Luboszyce.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności gruntu wraz z prawem własności części składowych gruntu.
Opis nieruchomości	Według stanu na dzień wizji lokalnej: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowo-magazynowym z częścią socjalną o powierzchni użytkowej 624,52 m ² /przyjęto na podstawie dokumentacji projektowej/ Teren zewnętrzny przed budynkiem utwardzony kostką brukową, z wydzielonymi miejscami parkingowymi. Budynek użytkowany dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności, w większej części pomieszczenia biurowe. Nieruchomość ogrodzona. Kształt działki regularny. Nieruchomość gruntowa wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne i gazowe.
Lokalizacja	Nieruchomość zlokalizowana jest we wsi Luboszyce, gmina Łubniany, przy ul. Kasztanowej 8. Zlokalizowana jest przy jednej z bocznych ulic. W rejonie lokalizacji przeważają tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi, w mniejszej części usługowymi. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa usługowo-handlowa. Dostęp do komunikacji miejskiej przeciętny.
Dostęp do nieruchomości	Dojazd do nieruchomości utwardzoną drogą gminną - działka nr 911/21.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym: 3 470 000 zł
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 13 czerwca 2024 roku, • według stanu na dzień 21 maja 2024 roku na poziomie cen na dzień 13 czerwca 2024 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 21 maja 2024 roku.



Szymon Warzecha

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI.....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
6.1. LOKALIZACJA I SĄSIEDZTWO.....	6
6.2. OPIS DZIAŁKI.....	7
6.3. OPIS BUDYNKU.....	8
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	12
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	13
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	13
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	16
8.1 WSTĘP.....	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	17
10. WYNIK KOŃCOWY - WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	21
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	21
12. ZAŁĄCZNIKI.....	22

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Luboszyce, gmina Lubniany, przy ulicy Kasztanowej. Nieruchomość gruntowa składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 970/21 a.m. 6 o powierzchni 0,2359 ha. Na działce 970/21 posadowiony jest budynek biurowo-magazynowy z częścią socjalną. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 624,52 m² /przyjęto na podstawie projektu technicznego/. Teren działki przed budynkiem utwardzony kostką brukową, z wydzielonymi miejscami parkingowymi. W części użytkowany dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności. Nieruchomość ogrodzona. Kształt działki regularny.

Nieruchomość gruntowa wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe. Budynek biurowo-magazynowy wyposażony w urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, c.o., wentylacyjne.

Dla nieruchomości Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu prowadzi **Księgę Wieczystą nr OP1O/00152665/4**.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje:

— wg stanu na dzień wizji lokalnej:

- prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu nr 970/21 o powierzchni 2359 m², zabudowanej budynkiem biurowo-magazynowym z częścią socjalną, położonej w Luboszycach. Budynek biurowo-magazynowy z częścią socjalną o powierzchni użytkowej 624,52 m².

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego operatu szacunkowego jest zamówienie zawarte pomiędzy:

Syndykiem Masy Upadłości "POBURSKI" DACHTECHNIK SP. Z O.O.,

a Szymonem Warzecha, Rzeczoznawcą Majątkowym wykonującym operat szacunkowy

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. 2023 poz. 1610, 1615).

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym” – Andrzej Hopfer, Ryszard Żróbek, Sabina Żróbek, TWIGGER, Warszawa 2002 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny”, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo naukowe PWN, Warszawa 2006 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Jerzego Dydenki, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006 r.,
- Pomocniczo: Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców majątkowych uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 21 maja 2024 r.,
- Badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr OP1O/00152665/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych, przeprowadzone dnia 13 czerwca 2024 roku,
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Opolskiego,
- Wrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Starostę Opolskiego,
- Badanie zapisów w opracowaniach planistycznych, przeprowadzone w Urzędzie Gminy Lubniany,
- Informacje własne o cenach z lokalnego rynku nieruchomości,
- Akty notarialne – umowy kupna-sprzedaży nieruchomości.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 13 czerwca 2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 13 czerwca 2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 21 maja 2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 21 maja 2024 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

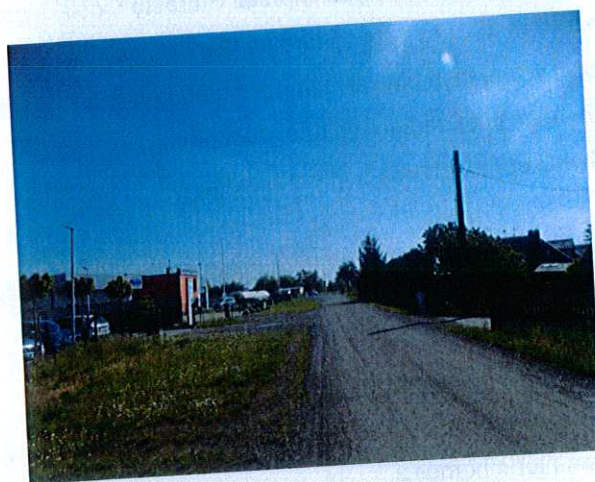
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

Nieruchomość zlokalizowana jest we wsi Luboszyce, gmina Łubniany, przy ul. Kasztanowej 8. Zlokalizowana jest przy jednej z bocznych ulic wsi na drodze prowadzącej w kierunku Opola – przy drodze gminnej. W rejonie lokalizacji przeważają tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz niezabudowanymi gruntami stanowiącymi grunty rolne i mieszkalne. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa usługowo-handlowa. Dostęp do komunikacji miejskiej przeciętny. Dojazd drogą gruntową o nawierzchni utwardzonej (ul. Kasztanowa).

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna - działka nr 911/21.



Lokalizacja ogólna



Droga dojazdowa i sąsiedztwo nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa



6.2. OPIS DZIAŁKI

Przedmiotowa działka nr 970/21 powierzchni 2359 m² ma kształt zwarty, regularny, zbliżony do figury prostokąta. Działka znajduje się w Luboszycach w bliskim sąsiedztwie drogi głównej tj. ul. Opolskiej. Położona jest wśród przeważającej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W bezpośrednim sąsiedztwie także zabudowa usługowo-handlowa oraz niezbudowane nieruchomości gruntowe. Na dzień wizji lokalnej działka zabudowana jest budynkiem biurowo-magazynowym z częścią socjalną. Pomieszczenia w dużej mierze pełnią funkcję użytkową i zagospodarowane są na prowadzenie działalności gospodarczej – biura, magazyn.

Teren przed budynkiem utwardzony kostką brukową, z wydzielonymi miejscami parkingowymi. Nieruchomość ogrodzona. Konfiguracja terenu równa i płaska. Kształt działki regularny, zbliżony do figury prostokąta.

Działka jest uzbrojona w media: energię elektryczną, wodociąg, kanalizację, gaz.

Nieruchomość położona z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, gruntowej o nawierzchni utwardzonej.

Dane z ewidencji gruntów:

Nr działki	970/21
Położenie	Luboszyce, ul. Kasztanowa
Powierzchnia	0,2359 ha
Opis użytku	Bi – inne tereny zabudowane
Województwo	opolskie
Powiat	opolski
Obręb ewidencyjny	0089, Luboszyce
Właściciel	"POBURSKI" DACHTECHNIK Sp. z o.o.
Arkusze mapy	6
Nr Księgi wieczystej	OP1O/00152665/4

6.3. OPIS BUDYNKU

6.3.1

Budynek biurowo-magazynowy z częścią socjalną.

Przedmiotowy budynek to budynek biurowo-magazynowy. Jest to budynek stojący w zabudowie półzwartej z innym budynkiem komercyjnym (budynki są rozdzielone szczeliną dylatacyjną), częściowo jedno, częściowo dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w nowoczesnej, energooszczędnej technologii przemysłowej. Lata budowy budynku bliżej nieznane (brak informacji w tej kwestii).

Charakterystyka techniczna budynku

Lokalizacja	Luboszyce, ul. Kasztanowa 8
Numer ewidencyjny działki	970/21
Sposób użytkowania	komercyjny – budynek biurowo-magazynowy z częścią socjalną
Podpiwniczenie	niepodpiwniczony
Ilość kondygnacji	dwukondygnacyjny
Powierzchnia użytkowa	624,52 m ²
Powierzchnia użytkowa parteru	/informacja wynikająca z dokumentacji projektowej/
Powierzchnia użytkowa piętra	380,72 m ²
Powierzchnia zabudowy	243,80 m ²
Rodzaj zabudowy	458,47 m ² /wynikająca z dokumentacji projektowej/
Rodzaj konstrukcji	zwarta
Fundamenty	murowana
Ściany	Żelbetowe
Stropy	murowane z cegły POROTHERM gr. 25 cm
Stropodach	Ścianki działowe murowane z cegły POROTHERM
Konstrukcja dachu nad magazynem	Strop nad parterem prefabrykowany typu REKTOR
Pokrycie dachowe	Strop typu Rector
Stolarka okienna	Konstrukcję stalową zaprojektowano jako konstrukcję samonośną stropodachu nad magazynem. Słupy główne żelbetowe, dźwigary projektuje się jako profile pełne z elementów dwuteowych, blacha nośna mocowana do dźwigarów.
Drzwi wejściowe /wewnętrzne	Membrana Sikaplan i blacha nośna
Podłogi i posadzki	pcv
Tynki i oblicowania wewnętrzne	pcv
Elewacja	Płytki ceramiczne i posadzka przemysłowa (w części magazynu)
Instalacje	cem-wap,
Stan techniczny	Elewacja wentylowana na pod-konstrukcji aluminiowej z zastosowaniem płyt kompozytowych / kasetony metalowe
Rok budowy	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., wentylacja mechaniczna, odgromowa, telefoniczna, klimatyzacja
Standard pomieszczeń budynku	Bardzo dobry – średnioważony stopień zużycia budynku oceniono na 3 % Pozwolenie na użytkowanie z dn. 07.10.2020 r.
	Bardzo dobry

Program użytkowy:

Budynek 1a (dz.nr:970/21)**PARTER**

Nr	Nazwa pomieszczenia	Wykończenie posadzki	Pow. [m²]
1	Magazyn	Pos. Przemysłowa	186,18–186,05
2	Komunikacja	pl. ceramiczne	43,94
3	Biuro	pl. ceramiczne	12,91
4	Biuro	pl. ceramiczne	12,91
5	Biuro	pl. ceramiczne	12,71
6	Biuro	pl. ceramiczne	19,92
7	Biuro	pl. ceramiczne	29,11
8	Biuro	pl. ceramiczne	15,25
9	Serwer	pl. ceramiczne	5,09
10	Archiwum	pl. ceramiczne	5,91
11	Archiwum	pl. ceramiczne	4,45

12	Kotłownia	pl. ceramiczne	6,70
13	WC dla os. Niep.	pl. ceramiczne	6,50
14	WC	pl. ceramiczne	3,47
15	WC	pl. ceramiczne	1,88
16	Pom. Socjalne	pl. ceramiczne	11,98
17	Magazyn	pl. ceramiczne	1,94
	RAZEM		380,85 380,72

PIĘTRO

Nr	Nazwa pomieszczenia	Wykończenie posadzki	Pow. [m²]
1.1	Komunikacja	pl. ceramiczne	32,46 37,28
1.2	WC - K	pl. ceramiczne	6,40
1.3	WC - K	pl. ceramiczne	6,04
1.4	Pom. Gospodarcze	pl. ceramiczne	2,10
1.5	WC - M	pl. ceramiczne	3,82
1.6	WC - M	pl. ceramiczne	11,15
1.7	Biuro	pl. ceramiczne	18,94
1.8	Biuro	pl. ceramiczne	19,73
1.9	Biuro	pl. ceramiczne	14,31
1.10	Biuro	pl. ceramiczne	24,28 16,35
1.11	Pom. socjalne	pl. ceramiczne	15,13
1.12	Biuro	pl. ceramiczne	13,71
1.13	Konferencja	pl. ceramiczne	18,95
1.14	Biuro	Pl. ceramiczne	59,89
	RAZEM		484,02 243,80 m²

Pomieszczenie techniczne (kotłownia). W kotłowni na parterze zlokalizowany jest kocioł gazowy. Standard pomieszczeń znajdujących się w budynku jest bardzo dobry. Podłogi: płytki ceramiczne, stolarka okienna pcv, stolarka drzwiowa pcv i drewniana, ściany gładzone malowane.

Powierzchnia użytkowa przyjęta do wyceny wynosi 624,52 m²

/została ustalona na podstawie informacji pochodzących z projektu technicznego/

Dokumentacja fotograficzna



**I PIĘTRO****POMIESZCZENIE KOTŁOWNI****CZEŚĆ MAGAZYNOWA****DROGA DOJAZDOWA**

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny ustalono dnia 13 czerwca 2024 r. w oparciu o treść zapisów w Księdze Wieczystej KW numer OP10/00152665/4 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne

Numer działki: 970/21

Identyfikator działki: 160905_2.0089.AR_6.970/21

Obręb ewidencyjny: 0089, Luboszyce

Położenie: Luboszyce, gmina Łubniany, powiat opolski, woj. opolskie

Ulica: Kasztanowa

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: **0,2359 ha.**

Spis praw związanych z własnością:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Każdoczesnym właścicielom, współwłaścicielom czy posiadaczom działki nr 970/21 z mapy 6 obręb Luboszyce objętej niniejszą księgą wieczystą, przysługuje bezpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu i przechodu przez całe działki nr 911/21 i 922/21 z mapy 6 obręb Luboszyce objęte Kw. Nr OP10/00138420/1.

DZIAŁ II - Własność:

Właściciel: „POBURSKI” DACHTECHNIK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Opolu – wielkość udziału 1/1 na podstawie umowy zniesienia współwłasności nieruchomości z dnia 2018-05-24, rep. nr 2781/2018.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU

UMOWA SPRZEDAŻY, 5010/2017, 2017-09-15

UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWLASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 2781/2018, 2018-05-24

DZIAŁ III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

DZIAŁ IV - Hipoteki:

Hipoteka umowna w kwocie 2687625,00 zł na rzecz Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.

Zapisy w Księdze Wieczystej nr OP10/00152665/4 są zgodne z Wypisem z Rejestru Gruntów.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany miejscowości Luboszyce, uchwalonego uchwałą nr XVIII/88/2000 Rady Gminy Łubniany z dnia 04.12.2000 r. – przedmiotowa działka gruntu oznaczona jest symbolem "PPS", co oznacza:

tereny działalności produkcyjnej oraz składowania i magazynowania o niskiej intensywności zagospodarowania.

Budowa była prowadzona w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja nr 276/2019 – wydaną dnia 3 kwietnia 2019 r. przez Starostę Opolskiego.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest szacowana w czasie wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Szacując wartość nieruchomości podejściem porównawczym otrzymujemy wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 150. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu – określa się wartość rynkową. Art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że: „wartość rynkowa to „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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

Pojęcie szacunkowa kwota:

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej.

Pojęcie w dniu wyceny:

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać:

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy:

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeteminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie:

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej:

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

7.2. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Dokonując wyboru sposobu wyceny nieruchomości należy w szczególności uwzględnić następujące kryteria: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję dla nieruchomości wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości lub czynszach rynkowych, zakres wyceny, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny oraz stan prawny nieruchomości.

Szacując wartość nieruchomości podejściem porównawczym otrzymujemy wartość rynkową nieruchomości. 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.

Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu porównawczym, podejściu dochodowym lub podejściu mieszanym z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, oraz stanu nieruchomości, jak również posiadanego przez autora zbioru informacji o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej będzie metoda porównywania parami mieszcząca się w podejściu porównawczym.

Oszacowana wartość będzie obejmować zarówno samo prawo własności gruntu, jaki i prawo własności gruntu i własność zainwestowania. Budynki mają bezpośredni wpływ na wartość całej nieruchomości poprzez ich stan techniczny, jakość zagospodarowania i uzbrojenia terenu, funkcjonalność.

Przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym należy określić jednostkę porównawczą, do której odniesione będą wszystkie inne dane charakteryzujące nieruchomość. Może to być powierzchnia działki lub powierzchnia użytkowa budynków.

W niniejszej wycenie jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową budynków. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności określono podejściem porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane na rynku lokalnym, przy sprzedaży nieruchomości podobnych w zakresie lokalizacji, sposobu użytkowania, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu technicznego oraz wielkości.

Metodologia wyceny podejściem porównawczym, metodą porównywania parami polega na wykonaniu poniższych czynności :

- 1/ określenie rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 2/ określenie rodzaju i liczby cech (atrybutów) rynkowych nieruchomości mających wpływ na poziom cen rynkowych na badanym rynku, wraz z określeniem wag cech rynkowych
- 3/ charakterystyka nieruchomości wycenianej z wyeksponowaniem jej atrybutów rynkowych
- 4/ wybór do porównania co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do przedmiotowej nieruchomości, których ceny transakcyjne są wiarygodne
- 5/ utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- 6/ wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnic cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi
- 7/ określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- 8/ ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Szacując wartość nieruchomości podejściem porównawczym otrzymujemy wartość rynkową nieruchomości.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. WSTĘP

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

rodzaj rynku - nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami komercyjnymi

obszar rynku – województwo opolskie – miasto Opole

okres badania cen – dwa lata i jeden miesiąc od dnia wyceny /z powodu niewystarczającej liczby transakcji okres badania cen objął więcej niż dwa lata/

Powiat opolski zajmuje centralną część województwa opolskiego. W Dolinie Odry usytuowany jest na wysokości 135 m. n.p.m. i dochodzi do 220 m. n.p.m. na wzgórzach koło Ozimka, Niemodlina, Ligoty Turawskiej i Budkowic Starych.

W strukturze gospodarczej powiatu dominuje rolnictwo. Użytki rolne zajmują ponad 40 % powierzchni. Na gruntach ornych uprawia się jęczmień, żyto i pszenicę. Rozwinęła się także hodowla bydła, trzody chlewnej oraz uprawy szklarniowe warzyw i kwiatów. Z momentem rzeczywistego przystąpienia do Unii Europejskiej zwiększyła się ilość gospodarstw ekologicznych produkujących „zdrową żywność” i agroturystycznych, które łączą działalność rolną z turystyczną. W ostatnim czasie duży procent słabszych gleb przemianowano na działki pod zabudowę jednorodzinną i działalność gospodarczą.

W powiecie zarejestrowanych jest ok. 9000 podmiotów gospodarczych, w tym 8630 to podmioty gospodarcze w sektorze prywatnym. Zatrudnienie dużej grupy (około 50%) mieszkańców powiatu daje przemysł. Największym pracodawcą w powiecie opolskim jest Elektrownia Opole S.A. w Brzeziu, która pracuje dla krajowego systemu elektroenergetycznego. W Ozimku i okolicach oraz w Osowcu rozwinął się przemysł maszynowy i hutniczy. W Ozimku działają spółki holdingowe, które powstały w wyniku restrukturyzacji Huty Małapanew. W Osowcu Fabryka Wyrobów Metalowych, Sp. z o.o. w Jedicach huta szkła "Jedlice". Ponadto na terenie powiatu opolskiego istnieje szereg zakładów rzemieślniczych wytwórczych i usługowych specjalizujących się w mechanice pojazdowej, pracach budowlanych i remontowych, małej i dużej gastronomii, stolarce meblowej i budowlanej (ok. 250 zakładów stolarskich), krawiectwie, ręcznym zdobieniu porcelany oraz hafcie artystycznym.

Na terenie powiatu opolskiego głównie występują utwory czwartorzędu, trzeciorzędu, kredy i triasu. Dna dolin rzecznych pokrywają gliny napływowe z okresu holocenu, a pod nimi zalegają utwory piaszczysto-żwirowe. Na terenie powiatu w dużych ilościach występują: kruszywo naturalne, surowce ceramiki budowlanej, piaski, piaski ze żwirem. Pokłady dolnego i częściowo środkowego wapienia muszlowego stanowią podstawową bazę surowcową dla potrzeb przemysłu wapienniczego i cementowego, który rozwinął się w okolicach Tarnowa Opolskiego. W pobliżu Graczy, Rutek i Tułowic występują złoża bazaltów eksploatowane przez kopalnie odkrywkowe surowców drogowych i surowców skalnych. Złoża margla, ilów i wapienia, pozwoliły na utworzenie kopalń i kamieniołomów, np. w Krasiejowie i Folwarku.

Zasoby leśne i spora ilość drewna dała podstawę do powstania dużych zakładów przemysłu drzewnego w Murowie i mniejsze w gminach Popielów i Dobrzeń Wielki, Komprachcice.

Powiat opolski dysponuje nowoczesnymi szlakami komunikacyjnymi na lądzie, w wodzie i w powietrzu.

Gęsta sieć dróg lokalnych gminnych i powiatowych umożliwia dotarcie do wszystkich miejscowości powiatu. Autostrada A4 (Medyk – Berlin), droga międzynarodowa E 40 (Frankfurt na Menem – Lwów) i równoległa do niej linia kolejowa ułatwiają i przyspieszają tranzyt przez Europę i dojazd do wszystkich miast europejskich.

Szlaki żeglugowe na Odrze otwierają możliwości taniego i szybkiego transportu towarów i przewozów pasażerskich.

Łądownisko dla małych samolotów turystycznych usytuowane na terenie powiatu (Polska Nowa Wieś, gm. Komprachcice) oraz bliskość lotnisk międzynarodowych w Katowicach i Wrocławiu dopełniają sieć sprawnie działających połączeń komunikacyjnych powiatu opolskiego.

Na rynku lokalnym – woj. opolskim – odnotowano w okresie dwóch lat od daty wyceny kilka transakcji rynkowych nieruchomości komercyjnymi – budynkami magazynowymi.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych jest rynkiem przeciętnie rozwiniętym. Istnieje przeciętna ilość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę komercyjną.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zebrano informacje dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości komercyjnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy o lokalizacji podobnej do przedmiotowych nieruchomości z uwzględnieniem cech różniących nieruchomości do istotnie wpływających na uzyskiwane ceny.

Informacje zebrane pochodzą wyłącznie z aktów notarialnych. Przedmiotem analizowanych transakcji było prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi.

Ceny budynków komercyjnych w ostatnim okresie utrzymują się na stałym poziomie. Na podstawie analizy rynku lokalnego, porównując zamiany cen transakcyjnych w czasie par nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych, oraz dodatkowo stosując elementy analizy statystycznej i wykorzystując dane z analiz rynkowych prowadzonych przez firmy monitorujące rynek nieruchomości przyjęto iż ceny nieruchomości podobnych nie zmieniły się w czasie.

TABELA NR 1

Lp	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działki	Pow. użyt. zabudowań w [m ²]	Cena transakcyjna w zł	Cena m ² budynku wraz z gruntem
1	12.05.2022	Opole	Teligi	1061	161	650 000	4 037,27
2	13.06.2022	Opole	Wrocławska	1400	198	1 450 000	7 323,23
3	19.07.2022	Opole	Dworska	2622	870	3 677 700	4 227,24
4	02.03.2023	Opole	Malczewskiego	464	523	2 100 000	4 015,30
5	17.07.2023	Opole	Zielonogórska	9453	383	1 999 980	5 221,88
6	05.12.2023	Opole	Wschodnia	1431	324	1 475 000	4 552,47

Po przeanalizowaniu tabelaryzowanych informacji ustalono, iż na badanym rynku nieruchomości w danym okresie cena minimalna powierzchni użytkowej budynku komercyjnego wyniosła

4 015,30 zł/m² natomiast cena maksymalna 7 323,23 zł/m². Różnica między C max a C min określona jako

ΔC , konieczna do określenia wartości nieruchomości w metodzie porównywania parami wynosi :

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,307,93 \text{ zł/m}^2$$

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

W wyniku badań rynku, w tym badań dotyczących zachowań uczestników rynku, po konsultacjach w jednostkach trudniących się pośrednictwem w handlu nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę doświadczenie i obserwacje autora operatu dokonano wyboru 5 atrybutów (cech) rynkowych mających istotny wpływ na ceny nieruchomości podobnych do wycenianej.

Wybrane atrybuty:

Lokalizacja

Stan techniczny budynku

Standard pomieszczeń budynku

Powierzchnia użytkowa budynku

Powierzchnia gruntu

Tabela nr 2 przedstawia procentowy wpływ atrybutów na ceny rynkowe tego rodzaju nieruchomości.

TABELA NR 2

LP	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	0,3	992,38
2	Stan techniczny budynku	0,2	661,59
3	Standard pomieszczeń budynku	0,3	992,38
4	Powierzchnia użytkowa budynku	0,1	330,79
5	Powierzchnia gruntu	0,1	330,79
	RAZEM	1	3 307,93

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem komercyjnym – budynkiem biurowo-magazynowym z częścią socjalną w stanie aktualnym

Do porównania wybrano z tabeli nr 1 trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość.

Lp. 3 - Data transakcji 19.07.2022 r.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem administracyjno-socjalnym o powierzchni użytkowej 870 m²
Nieruchomość zlokalizowana w Opolu, przy ul. Dworskiej, stan techniczny budynku dobry (stopień zużycia technicznego oszacowano na 15%), standard pomieszczeń budynku dobry, powierzchnia gruntu – mała – 2622 m², zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – dobre - działka wyposażona w podstawowe media – e, w, k.

Lp. 5 - Data transakcji 17.02.2023 r.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem administracyjno-socjalnym z częścią magazynową o powierzchni użytkowej 383 m². Nieruchomość zlokalizowana w Opolu, przy ul. Zielonogórskiej, stan techniczny budynku dobry (stopień zużycia technicznego oszacowano na 20%), standard pomieszczeń budynku dobry, powierzchnia gruntu – średnia – 9453 m², zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – dobre - działka wyposażona w podstawowe media – e, w, k, częściowo ogrodzona.

Lp. 6- Data transakcji 05.12.2023 r.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem administracyjno-socjalnym z częścią magazynową o powierzchni użytkowej 324 m². Nieruchomość zlokalizowana w Opolu przy ul. Wschodniej, stan techniczny budynku dobry (stopień zużycia technicznego oszacowano na 15%), standard pomieszczeń budynku dobry, powierzchnia gruntu – mała – 1431 m², zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – dobre - działka wyposażona w podstawowe media – e, w, k, teren ogrodzony.

Każda z wymienionych cech rynkowych mająca wpływ na wartość nieruchomości dla potrzeb wyceny została wyskalowana na określoną ilość cech szczegółowych w przedziale od cechy najgorszej do cechy najlepszej. Założono, że poszczególne cechy szczegółowe wpływające na wartość rynkową zmieniają się schodkowo w sposób proporcjonalny – tabela nr 3.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w

TABELA 3

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra	Kryterium stanowi lokalizacja na tle miejscowości, odległość od centrum miast, dostępność do punktów handlowo – usługowych, odległość od głównych ciągów komunikacyjnych, a także stan zagospodarowania otoczenia.
		Dobra	
		Przeciętna	
2	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, stopień zużycia technicznego poniżej 10%
		Dobry	Budynek w dobrym stanie technicznym, stopień zużycia od 10%
3	Standard wykończenia pomieszczeń budynku	Bardzo dobry	Pomieszczenia budynku o bardzo dobrym standardzie, zastosowano bardzo dobre materiały wykończeniowe
		Dobry	Pomieszczenia budynku o dobrym standardzie, zastosowano dobre materiały wykończeniowe
		Przeciętny	Pomieszczenia budynku o przeciętnym standardzie, wymagające bieżącego remontu lub pomieszczenia w stanie deweloperskim
4	Powierzchnia użytkowa budynku	Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku poniżej 1 000 m ²
		Duża	Powierzchnia użytkowa budynku od 1 000 m ²
5	Powierzchnia działki	Średnia	Powierzchnia gruntu od 5 000 m ²
		Mala	Powierzchnia gruntu poniżej 5 000 m ²

9.2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości metodą porównywania parami.

Do porównania wybrano z tabeli nr 1 trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem komercyjnym w stanie aktualnym:

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		3	5	6
	Luboszyce	Opole	Opole	Opole
Lokalizacja	Kasztanowa	Dworska	Zielonogórska	Wschodnia
Data transakcji	xxx	19.07.2022	17.02.2023	05.12.2023
Pow. działki [m ²]	2359	2622	9453	1431
Pow. budynku [m ²]	624,52	870	383	324
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	4 227,24 zł	5 221,88 zł	4 552,47 zł
	przeciętna	bardzo dobra	dobra	dobra
Lokalizacja	xxx	- 992,38 zł	- 496,19 zł	- 496,19 zł
	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
Stan techniczny budynku	xxx	+ 661,59 zł	+ 661,59 zł	+ 661,59 zł
	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
Standard wykończenia budynku	xxx	+ 992,38 zł	+ 992,38 zł	+ 992,38 zł
	średnia	średnia	średnia	średnia
Powierzchnia użytkowa budynku	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	mała	mała	średnia	mała
Powierzchnia gruntu	xxx	0,00 zł	- 330,79 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]	xxx	+ 661,59 zł	+ 826,99 zł	+ 1 157,78 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]	xxx	4 888,83 zł	6 048,87 zł	5 710,25 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m ² p.u.	5 549,32 zł			

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$W = 5\,549,32 \text{ zł/m}^2 \cdot 624,52 \text{ m}^2 = 3\,465\,661,33 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 3 470 000 zł

/ Słownie: trzy miliony czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych /

Określenie wartości instalacji fotowoltaicznej i mebli biurowych

Wyceny instalacji fotowoltaicznej dokonano na podstawie potencjalnych informacji od producentów i wykonawców zgodnie z założonymi cenami rynkowymi.

Oceny stopnia zużycia technicznego dokonano na podstawie oględzin. Przy ocenie uwzględniono tylko zużycie techniczne wynikające z wieku i stanu technicznego natomiast zużycie funkcjonalne i środowiskowe przyjęto równe zero, ponieważ funkcja nie zmieniła się oraz nie nastąpiły żadne zmiany w otoczeniu. Na zużycie ma wpływ: wiek, trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego. Przyjęto, że zużycie poszczególnych ruchomości wynosi około 5 %.

Oszacowanie wartości:

Wartość instalacji fotowoltaicznej o mocy 12,96 KWP wynosi :

$$W = 81\,000 \times (1 - 0,05) = 81\,000 \times 0,95 = 76\,950$$

Przyjęto : 77 000 zł

/ słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych /

Wartość instalacji fotowoltaicznej w stanie aktualnym wynosi:

$W_N = 77\,000\text{ zł}$

/ słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych /

Wartość mebli biurowych wynosi :

$$W = 240\,435 \times (1 - 0,05) = 240\,435 \times 0,95 = 228\,413,25$$

Przyjęto : 228 000 zł

/ słownie: dwieście dwadzieścia osiem tysięcy złotych /

Wartość mebli biurowych w stanie aktualnym wynosi:

$W_N = 228\,000\text{ zł}$

/ słownie: dwieście dwadzieścia osiem tysięcy złotych /

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej ewidencyjnym numerem działki 970/21, a.m. 6 położonej w Luboszycach przy ulicy Kasztanowej 8 w stanie aktualnym wynosi:

3 470 000 PLN

/ słownie: trzy miliony czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych /

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynków, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowane wartości można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określone wartości nieruchomości znajdują się w przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,
- Określone wartości są możliwe do uzyskania pod warunkiem, że:
 - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie,
 - strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
- Określone wartości są wartościami rynkowymi dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z biur notarialnych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,

- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat niniejszy ma charakter poufny nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat zawiera 22 (dwadzieścia dwie) strony oraz 4 załączniki,
- Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Podstawę do określenia wielkości powierzchni udostępnione przez Zamawiającego dokumenty. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania zapisów w Księdze Wieczystej nr OP1O/00152665/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych, sporządzony dnia 13 czerwca 2024 roku,
- Polisa ubezpieczeniowa,
- Wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna.



Szymon Warzecha

**Protokół
z badania zapisów w Księdze Wieczystej nr OP10/00152665/4
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu,
Wydział VI Ksiąg Wieczystych,
sporządzony dnia 07 czerwca 2024 roku**

W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr OP10/00152665/4** zapisano – według stanu z dnia 13 czerwca 2024 r.:

Stan prawny ustalono dnia 13 czerwca 2024 r. w oparciu o treść zapisów w Księdze Wieczystej KW numer **OP10/00152665/4** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne

Numer działki: 970/21
Identyfikator działki: 160905_2.0089.AR_6.970/21
Obręb ewidencyjny: 0089, Luboszyce
Położenie: Luboszyce, gmina Łubniany, powiat opolski, woj. opolskie
Ulica: Kasztanowa
Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane
Obszar całej nieruchomości: **0,2359 ha.**

Spis praw związanych z własnością:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Każdoczesnym właścicielom, współwłaścicielom czy posiadaczom działki nr 970/21 z mapy 6 obręb Luboszyce objętej niniejszą księgą wieczystą, przysługuje bezpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu i przechodu przez całe działki nr 911/21 i 922/21 z mapy 6 obręb Luboszyce objęte Kw. Nr OP10/00138420/1.

DZIAŁ II - Własność:

Właściciel: „POBURSKI” DACHTECHNIK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Opolu – wielkość udziału 1/1 na podstawie umowy zniesienia współwłasności nieruchomości z dnia 2018-05-24, rep. nr 2781/2018.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU

UMOWA SPRZEDAŻY, 5010/2017, 2017-09-15

UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 2781/2018, 2018-05-24

DZIAŁ III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

DZIAŁ IV - Hipoteki:

Hipoteka umowna w kwocie 2687625,00 zł na rzecz Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.

Zapisy w Księdze Wieczystej nr OP10/00152665/4 są zgodne z Wypisem z Rejestru Gruntów.
Polisa ubezpieczeniowa



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**ELITE Wycena Nieruchomości Szymon
Warzecha**

47-303 Krapkowice, Osiedle XXX Lecia 15B / 23

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016546

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 29/04/2024 - 28/04/2025

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 894.00 PLN

Łukasz Machalski
Stary Szanowny
Stary Szanowny

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

1368

Luboszyce, ul. Kasztanowa 8, działka nr 970/21 a.m. 6

Starosta Opolski
ul. 1 Maja 29
45-068 Opole
tel. -

Województwo: **Opolskie**
Powiat: **OPOLSKI**
Gmina: **Lubniany**
Jednostka ewidencyjna: **160905_2, LUBNIANY**
Obręb: **0089, LUBOSZYCE**

Nr kancelaryjny: **GK.6621.2634.2024.JSz**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.1158**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1
"POBURSKI" DACHTECHNIK SP. Z O.O.
Siedziba: 45-131 OPOLE, ul. JÓZEFA CYGAŃA 4

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
6	970/21	46-022 Luboszyce, ul. Kasztanowa 8	inne tereny zabudowane	Bi	0,2359	0,2359	OP10/00152665/4
Identyfikator działki: 160905_2.0089.AR_6.970/21 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
Razem:					0,2359	0,2359	

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m²	Liczba lokali	
						odr.	nieodr.
1264	160905_2.0089.1264_BUD	46-022 Luboszyce, ul. Kasztanowa 8	budynek biurowy	2/0	454	0	0
KW lub ozn. innych dok.: OP10/00152665/4, OP10/00152665/4 Działki: 160905_2.0089.AR_6.970/21 Nr arkusza mapy: 6 Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
Razem:					454	0	0

Sporządził(a): **Joanna Szlęzak**, według stanu na dzień: 2024-06-13
Nr zlecenia: **Z/GK/6851-1/2024**

Z up. STAROSTY
Joanna Szlęzak
Starszy Specjalista
Elektronicznie podpisany przez
Joanna Maria Szlęzak
Data: 2024.06.13
09:45:47 +02'00'
2024-06-13, (dokument podpisany elektronicznie)
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)