4 PF

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr GL1R/00044691/7 położonej w Raciborzu przy ulicy Łąkowej nr 31B

Sygn. akt VIII GU 302/21/S



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA SŁUFARSKA
UPRAWNIENIA NR 4847

KRAKÓW, 20 LIPIEC 2021 ROK

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Racibórz, ulica Łąkowa nr 31B, województwo śląskie, działka ewidencyjna nr 1102
Księga wieczysta	GL1R/00044691/7.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.
Opis nieruchomości	Na działce posadowiony budynek o funkcji biurowo – socjalnej z przylegającą halą produkcyjną. Na dzień wyceny budynek w stanie surowym otwartym, w stanie do wykończenia, od kilku lat stanowiący pustostan. Budynek wzniesiony w latach 70-tych XX wieku.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Raciborzu przy ul. Łąkowej nr 31B w województwie śląskim. Nieruchomość położona jest w południowej części miasta w odległości ok 2 km od jego ścisłego centrum. Szacowana nieruchomość znajduje się w terenie, który cechuje głównie zabudowa produkcyjna, magazynowa, handlowo – usługowa oraz użyteczności publicznej i tereny niezagospodarowane. W otoczeniu przebiegają tory kolejowe oraz rzeka Odra.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr GL1R/00044691/7, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniami Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 29 marca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 302/21/S.
Wartość rynkowa nieruchomości	**W_n = 1 343 000,00 zł** **słownie: jeden milion trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych**
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	*WRW = 1 007 000,00 zł* *słownie: jeden milion siedem tysięcy złotych*
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 20 lipca 2021 roku, • według stanu na dzień 20 lipca 2021 roku, • na poziomie cen na dzień 20 lipca 2021 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 12 maja 2021 roku.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA SKUFARSKA UPRAWNIENIA NR 4847

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY 4

2. ZAKRES WYCENY 4

3. CEL WYCENY 4

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY 4

4.1. PODSTAWA FORMALNA 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE 4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO 5

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 5

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO 5
6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI 6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 9
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 13

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 13

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE PO ZAKOŃCZENIU INWESTYCJI 16

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE NA DZIEŃ WYCENY 28

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) 32

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA 33

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 33

13. ZAŁĄCZNIKI 34

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Raciborzu przy ul. Łąkowej nr 31B, obejmująca prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej numer 1102 o powierzchni 0,3801 ha oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.
Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr GL1R/00044691/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej numer 1102 o powierzchni 0,3801 ha oraz prawa własności budynku o funkcji biurowej z przylegającą halą stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr GL1R/00044691/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniami Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 29 marca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 302/21/S.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość" – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości" - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Źróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny" - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury" – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

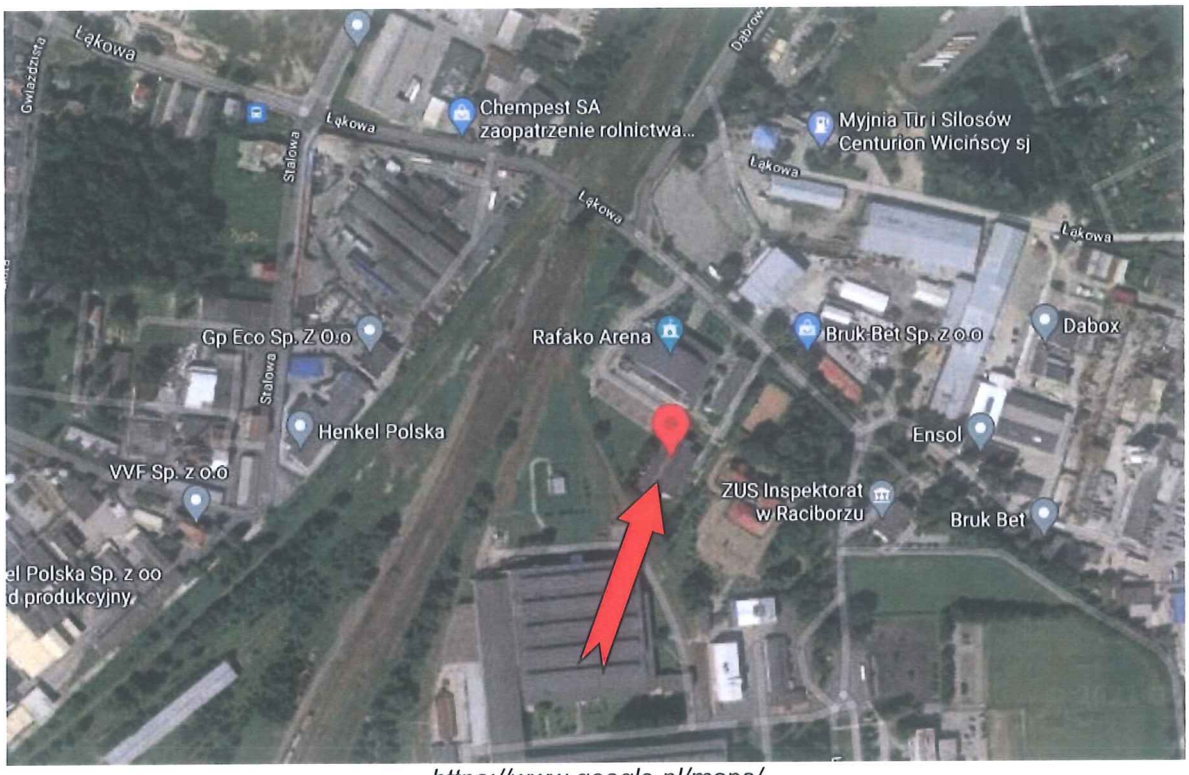
- Wizja terenowa w dniu 12-05-2021 r.,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr GL1R/00044691/7 przeprowadzone w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Informacje z ewidencji gruntów i budynków,
- Operat szacunkowy z grudnia 2014 roku sporządzony przez Panią Anastazje Kolarz,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

— Data sporządzenia wyceny 20.07.2021r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 20.07.2021r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 20.07.2021r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości 12.05.2021r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



https://www.google.pl/maps/



https://www.google.pl/maps/

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Raciborzu przy ul. Łąkowej nr 31B w województwie śląskim. Nieruchomość położona jest w południowej części miasta w odległości ok 2 km od jego ścisłego centrum. Szacowana nieruchomość znajduje się w terenie, który cechuje głównie zabudowa produkcyjna, magazynowa, handlowo – usługowa oraz użyteczności publicznej i tereny niezagospodarowane. W otoczeniu przebiegają tory kolejowe oraz rzeka Odra.
Dostęp do nieruchomości z ul. Łąkowej poprzez służebność gruntową (opisana w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej) obciążającą nieruchomość objętą księgą wieczystą GL1R/00020991/6, w której widnieje działka nr 1115. Obecnie dostęp utrudniony (właściciel nieruchomości obciążonej służebnością posadowił tam ogrodzenie).
Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną oraz teletechniczną.

6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

W dniu wizji lokalnej przedmiotowa działka ewidencyjna nr 1102 położona w terenie płaskim, o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokątnego trapezu. Na działce posadowiony budynek o funkcji biurowo – socjalnej z przylegającą halą produkcyjną.
Na dzień wyceny budynek w stanie surowym otwartym, w stanie do wykończenia, od kilku lat stanowiący pustostan.
Budynek wzniesiony w latach 70-tych XX wieku.
Nieruchomość objęta jest Decyzją nr 24.1.2014 z dnia 24-01-2014r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla „KAMCO" Sebastian Kamiński, dla inwestycji pod nazwą:
„Remont, rozbudowa, termomodernizacja ze zmianą kolorystyki elewacji budynku biurowo – socjalnego wraz z przylegającą halą produkcyjną (kategoria obiektu XVIII) na działce nr 1102 przy ul. Łąkowej 31b w Raciborzu, zgodnie z projektem wykonanym przez mgr inż. Arch. Magdalenę Sczyrba – nr upr. 478/01".
Dziennik budowy zagiął, od 5 lat nie jest prowadzony zgodnie z oświadczeniem upadłego.

OPIS BUDYNKU:
Jest to obiekt wolnostojący, o regularnym (prostokątnym) rzucie zabudowy, niepodpiwniczony , składający się z dwóch części:
1.Budynek biurowo-socjalny: trzykondygnacyjny, z dachem o spadku 5,5% pokrytym papą (częściowo wymienione w 2014 roku). Konstrukcję budynku stanowią żelbetowe, trzykondygnacyjne ramy poprzeczne, prefabrykowane (z wyjątkiem monolitycznej klatki schodowej). Ściany murowane, głównie z cegły dziurawki. Stropy i stropodach tworzą płyty kanałowe, prefabrykowane. Stropodach nad budynkiem jest wykonany jako wentylowany, z pokryciem papą (częściowo usuniętą), na płytach dachowych opartych na ściankach ażurowych. Wewnątrz ściany w większości pokryte powłokami malarskimi z ubytkami, częściowo nowe ścianki działowe wykonane w 2014 roku. Posadzki usunięte. Schody żelbetowe. Brak stolarki okiennej i drzwiowej. Instalacja elektryczna, wod-kan. w działce i budynku (pozostały po dawnym zakładzie).
Powierzchnia użytkowa parteru wynosi: 261,86 m^2
Powierzchnia użytkowa 1 piętra wynosi: 272,65 m^2
Powierzchnia użytkowa 2 piętra wynosi: 270,54 m^2
Razem powierzchnia użytkowa budynku biurowo – socjalnego wynosi 805,05 m^2.
(powierzchnia przyjęta na podstawie rzutów wykonanych do decyzji pozwolenia na budowę z operatu szacunkowego z grudnia 2014 roku sporządzonego przez Panią Anastazje Kolarz – bez powierzchni niezrealizowanej rozbudowy).

2.Budynek hali produkcyjnej: jednokondygnacyjny, z dachem o spadku 5,5% pokrytym papą (częściowo wymienione w 2014 roku). Konstrukcję hali tworzą żelbetowe słupy prefabrykowane (osadzone w schodkowych stropach fundamentowych), na których spoczywają prefabrykowane dźwigary strunobetonowe dwuspadowe, o rozpiętości 18m. Na dźwigarach ułożono żelbetowe, prefabrykowane płyty panwiowe. Ściana od strony budynku biurowo – socjalnego murowana. W pasmie przy kalenicowym zabudowano świetlik dachowy. Obudowę hali w pasmach podokiennych i nadokiennych stanowią ocieplone prefabrykaty ścienne systemu P-70, zamocowane do słupów za pomocą spoin na łącznikach stalowych. W ścianach szczytowych

zastosowano po 2 słupy żelbetowe prefabrykowane w rozstawach osiowych co 6,00 m. Posadzka hali betonowa (realizowana w 2014 roku). Brak stolarki okiennej i drzwiowej.
Powierzchnia użytkowa hali wynosi 886,62 m^2.
(powierzchnia przyjęta na podstawie rzutów wykonanych do decyzji pozwolenia na budowę z operatu szacunkowego z grudnia 2014 roku sporządzonego przez Panią Anastazje Kolarz).

Dokumentacja fotograficzna





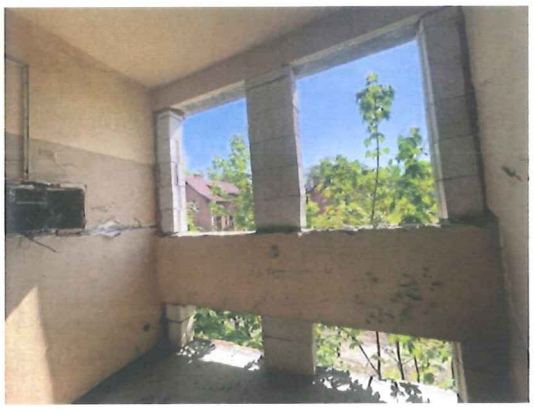
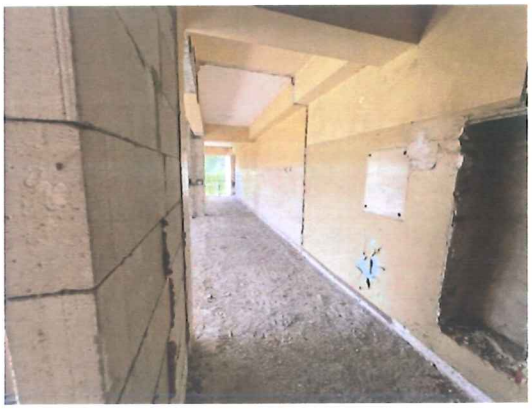


















6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: GL1R/00044691/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: śląskie
- Powiat: raciborski
- Gmina: Racibórz
- Miejscowość: Racibórz

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 241101_1.0007.AR_3.1102

- Numer działki: 1102
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 0007; nazwa obrębu ewidencyjnego: Racibórz
- Położenie: 1
- Ulica: Łąkowa 31 B
- Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe
- Przyłączenie: Numer księgi: /00025241/; Obszar: 0,3801 ha

Budynek

- Identyfikator budynku: 241101_1.0007.AR_3.915/53.1_BUD
- Identyfikator działki: 241101_1.0007.AR_3.1102
- Położenie: 1
- Dane adresowe: nazwa ulicy (alei, placu): Łąkowa; numer porządkowy budynku: 31 B
- Liczba kondygnacji: 1,0
- Przeznaczenie budynku: budynek przemysłowy
- Odrębność: tak
- Identyfikator budynku: 241101_1.0007.AR_3.915/53.2_BUD
- Identyfikator działki: 241101_1.0007.AR_3.1102
- Położenie: 1
- Dane adresowe: nazwa ulicy (alei, placu): Łąkowa
- Liczba kondygnacji: 1,0
- Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
- Odrębność: tak
- Identyfikator budynku: 241101_1.0007.AR_3.1102.3_BUD
- Identyfikator działki: 241101_1.0007.AR_3.1102
- Położenie: 1
- Dane adresowe: nazwa ulicy (alei, placu): Łąkowa
- Liczba kondygnacji: 3,0
- Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
- Odrębność: tak
- Identyfikator budynku: 241101_1.0007.AR_3.1102.4_BUD
- Identyfikator działki: 241101_1.0007.AR_3.1102
- Położenie: 1
- Dane adresowe: nazwa ulicy (alei, placu): Łąkowa
- Liczba kondygnacji: 1,0
- Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
- Odrębność: tak

Obszar

- Obszar: 0,3801 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Spis praw związanych z własnością

- Numer prawa: 1
- Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
- Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
- Treść prawa: z własnością opisanej w dziale i działki nr 1102 połączona jest służebność gruntowa o treści bliżej określonej w par. 2 oświadczenia. wpisano przy DZKW 4357-4358/99 z dnia 7 grudnia 1999r. dnia 7 marca 2000r. z urzędu przeniesiono.
- Księga powiązana: numer księgi wieczystej: GL1R/00020991/6; kolejny numer wpisu: 1
- Rodzaj zmiany: w polu 1.11.1.4 wpisano aktualny numer działki; w polu 1.11.1.5 wpisano numer księgi powiązanej.

Prawo użytkowania wieczystego

- Okres użytkowania: 2089-12-05
- Sposób korzystania: wieczyste użytkowanie gruntu oraz sposób korzystania opisany w dziale I-O

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Skarb Państwa

- Lista wskazań udziałów w prawie: 1
- Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

- Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziałów w prawie: 2
- Imię pierwsze: Sebastian
- Imię drugie: Damian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kamiński
- Imię ojca: Kazimierz
- Imię matki: Grażyna

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

Numer wpisu: 1

Napis

- Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przedmiotowej nieruchomości

Skarb Państwa

- 1. Nazwa: Skarb Państwa - Starosta Raciborski
  Siedziba: Racibórz
  REGON: 276285098
  Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa
- 2. Nazwa: Skarb Państwa - Starosta Raciborski
  Siedziba: Racibórz
  REGON: 276285098
  Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa
- 3. Nazwa: Skarb Państwa - Starosta Raciborski
  Siedziba: Racibórz
  REGON: 276285098
  Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa
- 4. Nazwa: Skarb Państwa - Starosta Raciborski
  Siedziba: Racibórz
  REGON: 276285098
  Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa
- 5. Nazwa: Skarb Państwa - Starosta Raciborski
  Siedziba: Racibórz
  REGON: 276285098
  Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- 2. Nazwa: Metal Team Sp. z o.o. S.K.
  Siedziba: Rzeszów
  REGON: 690030972

KRS: 0000320713
3. Nazwa: Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Raciborzu
Siedziba: Racibórz
REGON: 277719630
4. Nazwa: Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Raciborzu
Siedziba: Racibórz
REGON: 277719630

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

Napis

- Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Treść hipoteki (roszczenia)

- *Widnieją wpisy dotyczące hipoteki umownej oraz hipotek przymusowych – odpis z księgi wieczystej stanowi załącznik do opracowania.*

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GL1R/00044691/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych – odpis z księgi wieczystej stanowi załącznik na końcu tego opracowania.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży a hipoteki wygasają z mocy prawa.

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Raciborzu ustalono, że działka ewidencyjna nr 1102 posiada powierzchnię 0,3801 ha, położona jest w obrębie 0007 w miejscowości Racibórz.



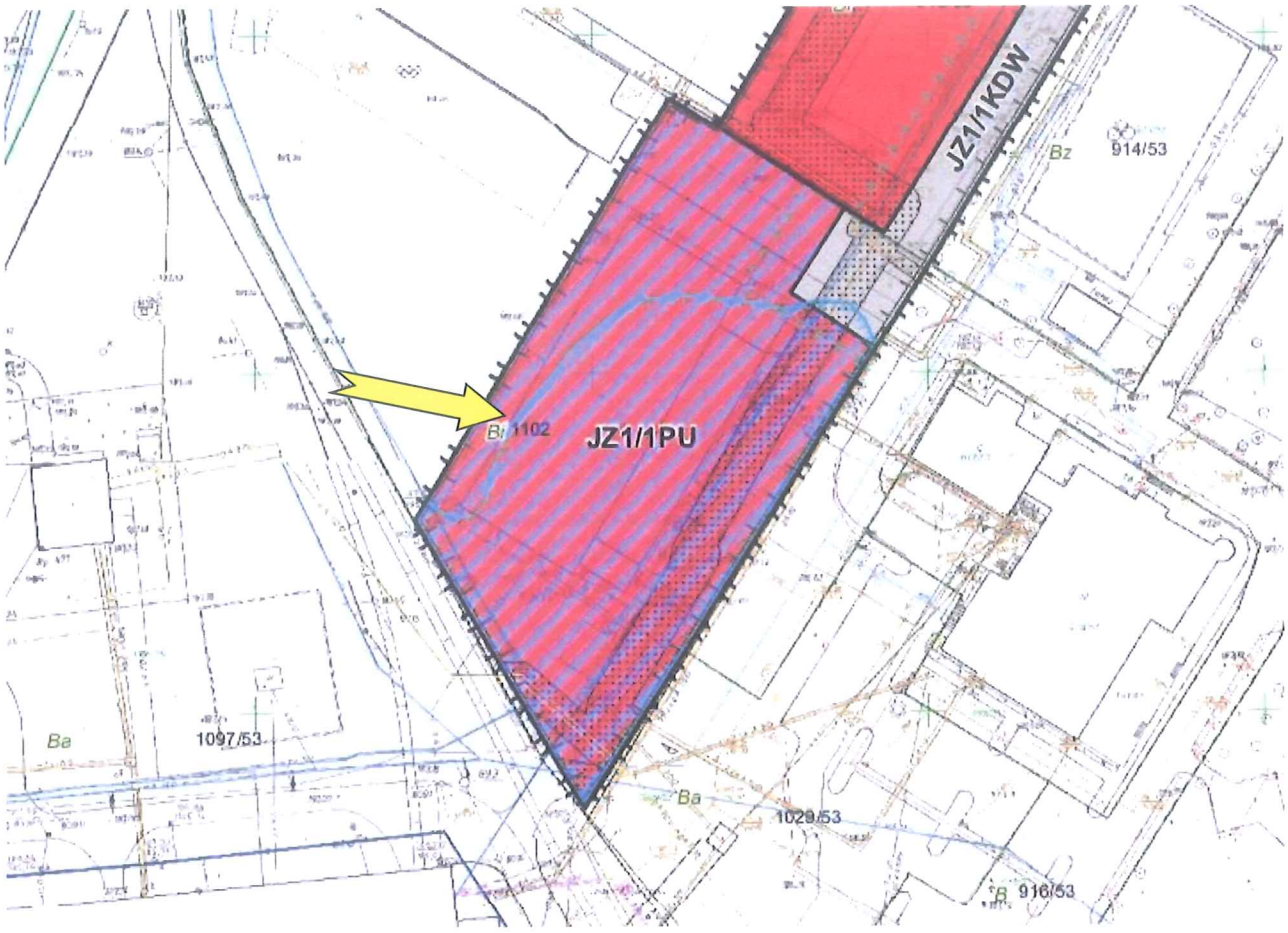
Źródło: http://www.geoportal.gov.pl/

6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu, zatwierdzonym Uchwałą Nr XVII/225/2016 r, Rady Miasta Racibórz z dnia 27 kwietnia 2016 roku, przedmiotowa nieruchomość położona jest w przeważającej części w obszarze oznaczonym symbolem JZ1/1PU- tereny baz, składów i magazynów z dopuszczeniem prowadzenia usług i handlu hurtowego, w niewielkim fragmencie od strony północnej położona jest w obszarze oznaczonym symbolem JZ1/1KDW – teren drogi wewnętrznej. Ponadto przez nieruchomość przebiega strefa techniczna od przebiegających sieci infrastruktury technicznej. Nieruchomość położona jest w strefie:

- granicy obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – Q 0,2%,
- granicy obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332,
- granicy strefy obserwacji archeologicznej.



Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Miasta.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

„W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,

- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. 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.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny, ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym nie było transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową.

Stosownie do art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 16 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość, o której mowa, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu ww. robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Do określenia wartości gruntu jako niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

— zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
— cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
— ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

— metodę porównywania parami,
— metodę korygowania ceny średniej,
— metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times P$$

gdzie:

$C_ś$ – średnia cena
u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji, uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych

i stawkach czynszu najmu nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.
Ze względu na to, że nieruchomość ma charakter komercyjny i może przynosić określony na podstawie rynku stabilny dochód z czynszów, wycenę wykonano w podejściu dochodowym. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych."
Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągania dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.
Wycena wartości nieruchomości podejściem dochodowym polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywalnego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym istotne jest określenie wartości (jako funkcji) na podstawie występującego lub spodziewanego dochodu z nieruchomości. Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę prawa do osiągania dochodu przez właściciela z tej nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz lub inne dochody z nieruchomości. Wartość określana przy zastosowaniu podejścia dochodowego odnosi się do całej nieruchomości, a więc również do gruntu i wszystkich jego części składowych.
W metodzie inwestycyjnej podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.
Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najmem lub dzierżawę czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.
Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji ($V = D \times W_k$). Współczynnik kapitalizacji (W_k) odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomości, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości ($R = D/C$, stąd $W_k = C/D$) lub współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla, której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały ($D = const$). Jako technikę preferowaną i bardziej przejrzystą, czytelną i zrozumiałą dla odbiorcy operatu szacunkowego zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto.

Zasady stosowania metody inwestycyjnej:

- Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika.
- Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.
- W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniowymi i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.
- Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.
- Analiza umów i decyzji administracyjnych, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

Procedura i przyjęte założenia przy podejściu dochodowym.

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- dobór danych do wyceny,
- określenie potencjalnego dochodu brutto, (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB), poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowymi dla tego rynku, poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON), jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji;
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywalnych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE PO ZAKOŃCZENIU INWESTYCJI

8.1. WSTĘP

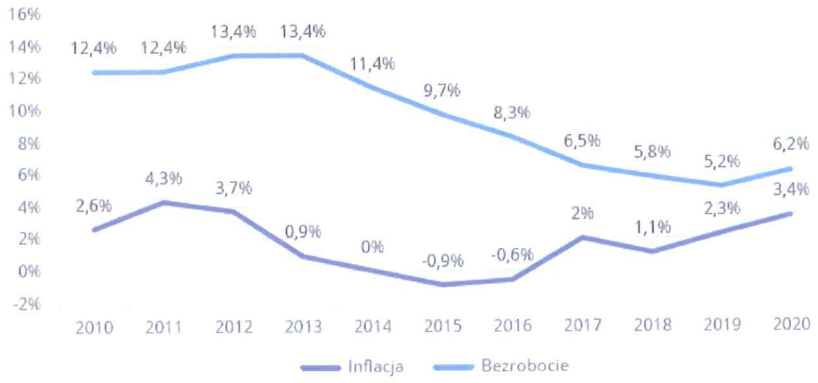
Gospodarka (źródło Colliers International)

ZARYS OGÓLNY

Początek 2020 r. wskazywał na relatywnie niski, lecz stabilny wzrost gospodarczy. Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca 2020 r. znacząco wyhamowało stabilność gospodarczą, co poskutkowało spadkiem PKB na koniec roku, do poziomu -2,8% r/r. Mimo wszystko jest to wciąż jedna z najpłytszych recesji w Europie. Na skutek pandemii COVID-19 Rada Polityki Pieniężnej po raz pierwszy od 5 lat podjęła decyzję o obniżeniu poziomu stóp procentowych, od początku roku zostały one obniżone trzykrotnie. Główna stopa referencyjna na

koniec maja 2020 r. wyniosła 0,1%, co jest historycznie niską wartością. Stan ten utrzymał się już do końca 2020 r. Wzrost konsumpcji prywatnej wyhamował na koniec II kw. 2020 r. na skutek „lockdown" aż do poziomu 10,9% r/r. W ujęciu całorocznym konsumpcja prywatna spadła o 3%.

Stopa bezrobocia i inflacja 2010-2020 r.



Źródło: Colliers, na podstawie GUS

Tempo wzrostu PKB 2010-2020 r.



Źródło: Colliers, na podstawie GUS

PROGNOZY

Po spodziewanym słabym I kw. 2021 r., prognozuje się ożywienie gospodarki, na co wpływ będą mieć masowe szczepienia. Konsumpcja ma stać się motorem wzrostu PKB do średniorocznej wartości 4,6%.

Prognozy analityków Santander Banku wskazują możliwość spadku inflacji do poziomu 2-2,5%. Jako ryzyka spowolnienia opadania inflacji wskazują podwyżki opłat administracyjnych i podatków.

Analitycy Santander Banku wskazują, że stopa bezrobocia może osiągnąć szczyt jeszcze przed końcem I kw. 2021. W II kw. 2021 r. nastąpi jednak ożywienie gospodarcze, a stopa bezrobocia powinna się ustabilizować na relatywnie niskim poziomie.

Scenariusz Santander Banku zakłada, że niski poziom stóp procentowych zostanie utrzymany do końca kadencji Rady Polityki Pieniężnej tj. do 2022 r. Warto również zaznaczyć, że nie widać realnych szans na przyjęcie ujemnych stóp procentowych.

Rynek inwestycyjny

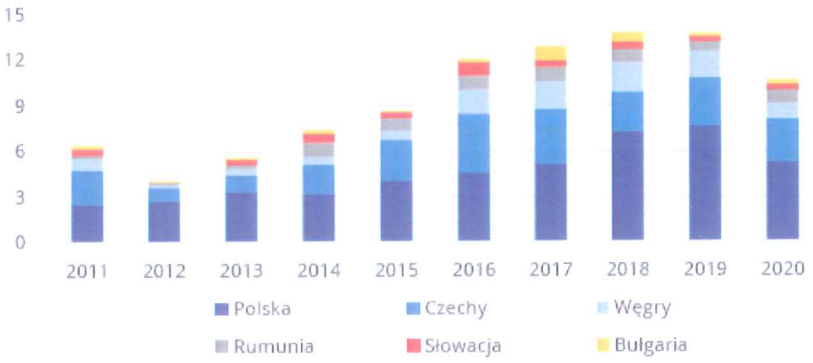
ZARYS OGÓLNY

Pandemia COVID-19 mocno wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych spadła o 30% r/r; podobnie zmniejszyły się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – z 257 mld EUR do 177 mld EUR).

Wartość transakcji na rynku CEE-6 osiągnęła 10,6 mld EUR - 23% spadek w porównaniu z 2019 r. Polska utrzymuje dominującą pozycję, ciesząc się dużą różnorodnością produktów inwestycyjnych oraz 50% udziałem w rynku CEE. Wartość transakcji w Polsce osiągnęła 5,3 mld EUR - 30% spadek po 7,7 mld EUR w rekordowym 2019 r. Przejściowo spadły ceny najlepszych budynków biurowych, jednocześnie stopy kapitalizacji dla aktywów magazynowych uległy dalszej kompresji. Liczba dostępnych produktów inwestycyjnych w sektorze biurowym i magazynowym zmniejszyła się – wielu właścicieli wdrożyło strategie dłuższego utrzymania aktywów. Rynek ustabilizował się

pod koniec 2020 r. Biorąc pod uwagę ilość prowadzonych transakcji, zwłaszcza w sektorze biurowym, oczekuje się, iż aktywność inwestycyjna wzrośnie w I kw. 2021 r. Polskie nieruchomości nabywali inwestorzy z Chin, Korei Południowej, zarządcy aktywów z USA i Wielkiej Brytanii, inwestorzy z Niemiec, Francji i Austrii a także fundusze z Europy Środkowo- -Wschodniej (Węgry, Czechy). Kapitał o wartości 1,3 mld EUR, odpowiadający za jedną czwartą inwestycji pochodził od graczy z krajów Dalekiego Wschodu. Oczekuje się dalszego napływu kapitału z tego regionu.

Wartość transakcji w krajach CEE 2011-2020 r. (mld EUR)



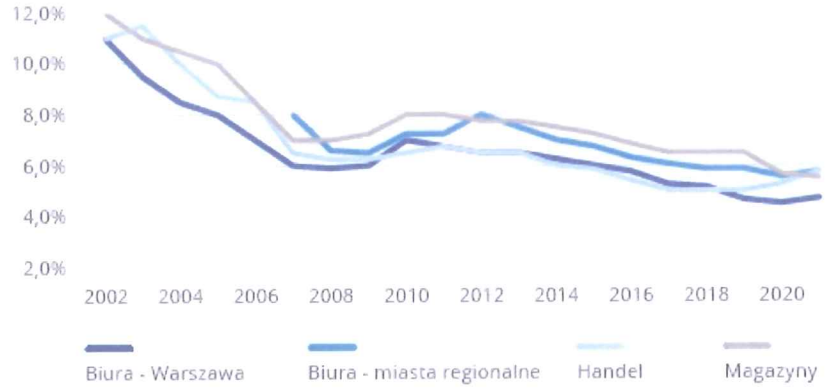
Źródło: Colliers

Wartość transakcji 2011-2020 r. (mld EUR)



Źródło: Colliers

Najlepsze stopy zwrotu 2002-2020 r.



Źródło: Colliers

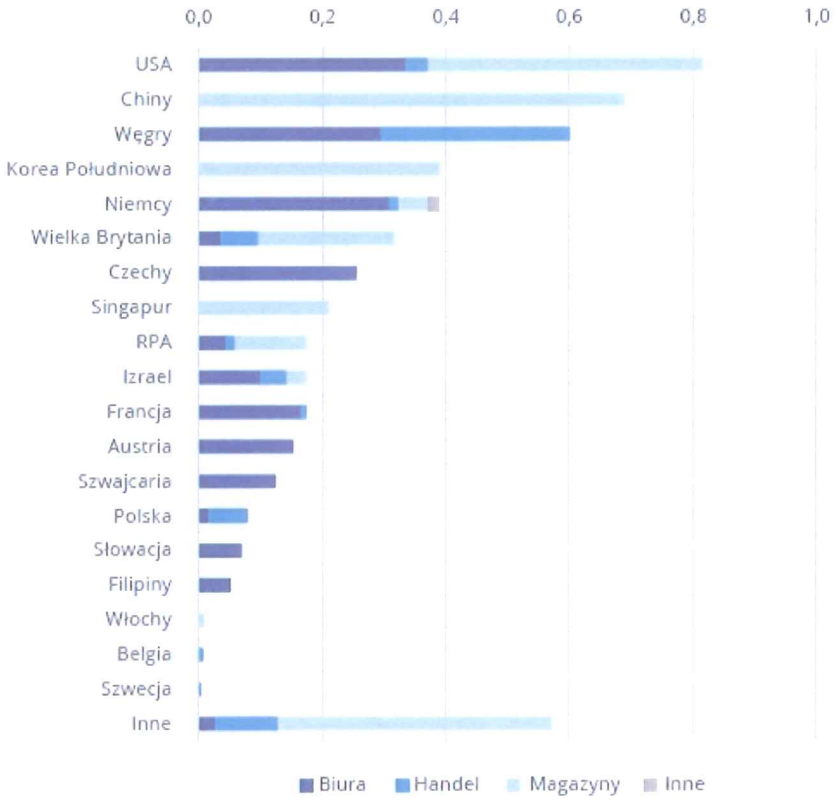
OBROTY NA RYNKU

Pod koniec 2020 r. polski rynek ustabilizował się, a wartość transakcji osiągnęła poziom 5,3 mld EUR, znacząco poniżej rekordowego poziomu 7,7 mld EUR w 2019 r. Rynek magazynowy osiągnął 2,6 mld EUR, co stanowiło 50% udziału w rynku oraz ponad 70% wzrost r/r. Wartość transakcji na rynku biurowym spadła o 50% w porównaniu z rokiem 2019 osiągając poziom 1,9 mld EUR i 38% udziału w rynku.

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości handlowych była ograniczona. Restrykcje wynikające z pandemii mocno uderzyły w sektor, który odnotował 65% spadek r/r. Inwestorzy koncentrowali się na transakcjach platformowych, obiektach wynajętych pojedynczym podmiotom oraz mniejszych formatach handlowych. Obroty osiągnęły ok. 0,7 mld EUR (12% udziału w rynku).

Nie odnotowano znaczących transakcji w sektorze hotelowym. 2/3 kapitału w sektorze biurowym zostało zainwestowane w Warszawie (1,3 mld EUR, 23 transakcje). Ograniczona liczba wysokiej klasy budynków biurowych na sprzedaż spowodowała spadek inwestycyji o ok. 46% r/r. Na rynkach biurowych w miastach regionalnych zainwestowano 0,7 mld EUR. 40% kapitału – 2,2 mld EUR zostało zainwestowane w formie transakcji platformowych lub portfelowych.

Inwestorzy wg kraju pochodzenia 2020 r. (mld EUR)



Źródło: Colliers

KLUCZOWE TRANSAKCJE

Największą transakcją roku było przejęcie ponad 60% udziałów w GTC przez węgierską Optima Investment Group. W skład polskiej części portfela weszło 16 budynków biurowych o łącznej powierzchni ok. 200 tys. m^2 oraz dwa dominujące centra handlowe - Galeria Jurajska i Galeria Północna. Wartość tej transakcji dla polskiej części portfela szacowana jest na ponad 0,5 mld EUR. Część portfela nieruchomości magazynowych Goodman w Polsce, składająca się z 30 aktywów o powierzchni ponad 500 tys. m^2, została zakupiona przez chińskiego inwestora GLP. Wartość polskich aktywów szacowana jest na 0,5 mld EUR. Ta globalna transakcja zamknięta została w III kw. 2020 r. Zakup przez Commerz Real od Yareal kompleksu biurowego Lixa A&B na warszawskiej Woli za 138 mln EUR było największą pojedynczą transakcją biurową w Polsce w ubiegłym roku. Nabycie centrum magazynowego Amazon we Wrocławiu, o powierzchni 123 tys. m^2 przez Hines działającego w imieniu europejskiego funduszu inwestycyjnego potwierdziło duży apetyt inwestorów na produkty magazynowe zabezpieczone długimi umowami najmu.

PROGNOZY

Rynek oczekuje zwiększonej aktywności inwestorów – zarówno tych obecnych na rynku jak też nowych w 2021 r. Inwestorzy z Europy Środkowo--Wschodniej wykazują coraz większe zainteresowanie polskimi nieruchomościami komercyjnymi i są na dobrej drodze, aby stać się w 2021 r. jednym z kluczowych źródeł kapitału. Liczba transakcji i tempo ich realizacji są obecnie ograniczone przez restrykcje w podróżowaniu wynikające z COVID-19, jednak aktywność inwestycyjna powoli nabiera tempa, a znaczący wzrost spodziewany jest w II kw. 2021 r. Wraca zainteresowanie europejskich nabywców sektorem biurowym. Wiele transakcji jest na etapie analiz due diligence, a ich zamknięcie planowane jest na I kw. 2021 r. Ma to miejsce przy jednoczesnej kompresji stóp kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych budynków.

Utrzymywać się będzie wysokie zainteresowanie inwestorów sektorem magazynowym. Napływ kapitału będzie powodował dalszy wzrost cen. Rośnie zainteresowanie sektorem mieszkaniowym,

czego dowodem jest na przykład nabycie na początku 2021 r. przez Heimstaden Bostad od giełdowego Marvipolu trzech zlokalizowanych w Warszawie projektów PRS z 647 mieszkaniami za ok. 85 mln EUR.

8.2. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA

Rynek magazynowy (źródło Colliers International „Polska Market Insights)

ZARYS OGÓLNY

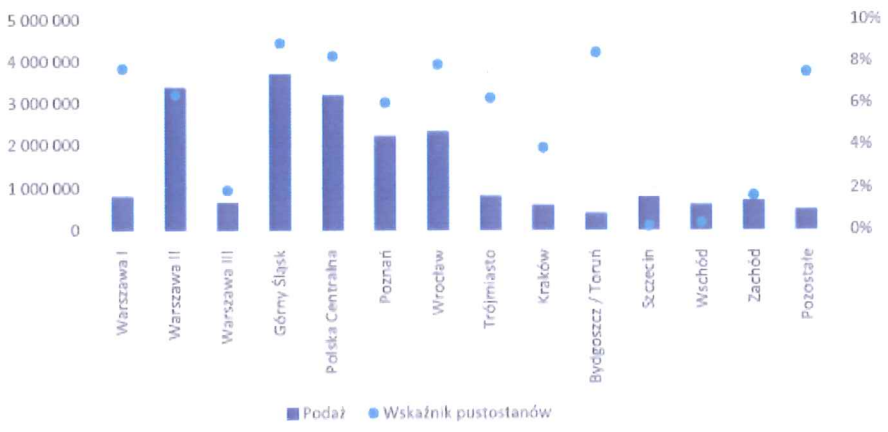
Na koniec grudnia całkowita podaż powierzchni magazynowych osiągnęła poziom 20,6 mln m^2, co oznaczało wzrost w stosunku do końca 2019 r. o ponad 10%. Na rynek w ciągu całego roku dostarczono ponad 2 mln m2 nowej powierzchni, z czego największy wzrost odnotowano w Warszawie (566 tys. m^2 w ramach trzech stref), na Górnym Śląsku (438 tys. m^2) oraz we Wrocławiu (360 tys. m^2). Na koniec grudnia w budowie znajdowało się kolejne 2 mln m^2. Zgodnie z naszymi przewidywaniami, pomimo nietypowej sytuacji wywołanej pandemią, większość inwestycji w fazie budowy była realizowana zgodnie z harmonogramem. W 2020 r. miało miejsce uruchomienie kolejnych w Polsce centrów logistycznych dwóch gigantów – już ósmego i zarazem największego centrum Amazon w kraju (w Gliwicach) oraz trzeciej lokalizacji Zalando (w Głuchowie pod Łodzią). Aktywność najemców była rekordowo wysoka i osiągnęła na koniec 2020 r. najwyższy w historii polskiego rynku poziom 5,4 mln m^2. Dla porównania w 2019 r. całkowity wolumen popytu wyniósł 4,3 mln m^2, a zatem mieliśmy do czynienia z 26% wzrostem r/r. Zainteresowanie najemców powierzchnią magazynową znalazło odzwierciedlenie w poziomie wskaźnika pustostanów, który na koniec grudnia 2020 r. wyniósł 6,6%, co jest wynikiem najniższym od odnotowanego w III kw. 2019 r. (6,2%). Stawki czynszu na wszystkich głównych rynkach magazynowych w Polsce pozostały stabilne. Najwyższe osiągane były w warszawskiej strefie I. Nieruchomości magazynowe pozostają bardzo atrakcyjną formą lokowania kapitału. W minionym roku deweloperzy zabezpieczali grunty pod kolejne planowane inwestycje.

PODAŻ

98% całkowitej podaży nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce zlokalizowane jest w ramach 11 głównych rynków. Zgodnie ze stanem na koniec 2020 r., niezmiennie w stosunku do lat ubiegłych, największym rynkiem magazynowym pozostaje Warszawa (łącznie w trzech strefach 4,84 mln m^2). Kolejne pod względem wielkości to Śląsk (3,7 mln m^2) oraz region Polski Centralnej (3,2 mln m^2). Deweloperzy w całym roku oddali do użytku ponad 2 mln m^2. Liderem pod względem nowej podaży był rynek warszawski, gdzie w trzech strefach łącznie oddano ok. 566 tys. m^2. Najmniejszy przyrost nowej podaży odnotowano w Krakowie (42,3 tys. m^2). Od I kw. 2020 r. obserwowaliśmy trend wzrostowy w ilości nowej powierzchni dostarczanej na polski rynek magazynowy (I kw. - 455 tys. m2, II kw. - 622 tys. m2, III kw. - 671 tys. m2). W IV kw. nastąpiło zwolnienie tempa i podaż wzrosła o 301 tys. m^2. Wśród największych inwestycji dostarczonych w minionym roku wskazać można A2 Warsaw Park (103,7 tys. m^2) dewelopera Panattoni, Hillwood Wrocław Wschód II (63,9 tys m^2), kolejny Etap Elite Mszczonów Logistic Park/d. P3 Mszczonów/ (58,5 tys. m^2), Panattoni Park Ruda Śląska II (56 tys. m^2), Hillwood Oleśnica (53 tys. m^2), czy 7R Park Gdańsk II (51,8 tys. m^2).

Podaż i wskaźnik pustostanów | 2020 r. (m^2)

Źródło: Colliers

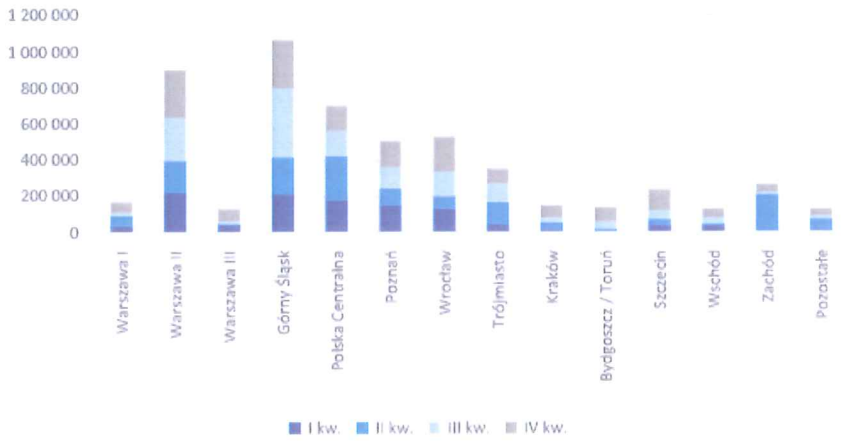


POPYT

Całkowity wolumen transakcji na rynku magazynowym ukształtował się na koniec 2020 r. na historycznie rekordowo wysokim poziomie 5,4 mln m². Najwyższą aktywnością najemców charakteryzowała się Warszawa (1,2 mln m² w trzech strefach magazynowych łącznie) oraz Górny Śląsk (1,07 mln m²), który odnotował wzrost poziomu popytu w stosunku do 2019 r. o 79%. Tylko na tych dwóch rynkach umowami najmu objęto blisko połowę (42%) całej wynajętej w Polsce powierzchni magazynowej. Rynkami regionalnymi, które w 2020 r. zyskały na popularności były także lokalizacje położone w Polsce Zachodniej, gdzie wynajęto 265 tys. m² (wobec 40 tys. m² w 2019 r.), Bydgoszcz/Toruń (139 tys. m² vs. 55 tys. m²) oraz Kraków (150 tys. m2 vs. 77 tys. m²). W strukturze popytu, niezmiennie dominowały nowe umowy, które stanowiły ponad połowę całkowitego wolumenu (54%) oraz renegocjacje (29%). Największą grupę najemców stanowił sektor 3PL (32% wolumenu transakcji) oraz branża handlowa (24%).

Z uwagi na niepewną i specyficzną sytuację rynkową, w minionym roku, a zwłaszcza od początku II kw., miał miejsce wzrost zainteresowania najemców krótkoterminowymi umowami najmu (nieujmowanymi w statystykach zbiorczych). Tego typu transakcjami objęto ok. 339 tys. m2. Dla porównania, w roku poprzednim było to ok. 184 tys. m².

Popyt
2020 r. (m²)



Źródło: Colliers

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

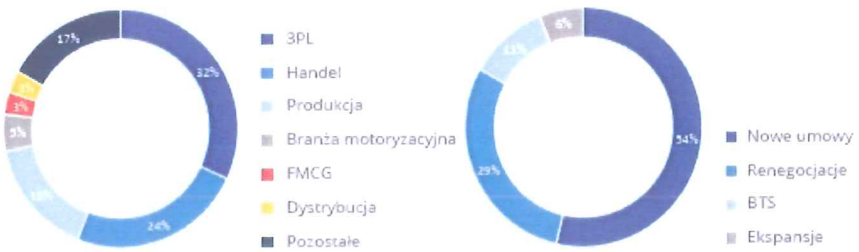
Na koniec 2020 r. wskaźnik pustostanów w Polsce ukształtował się na poziomie 6,6%. To wynik niższy niż w 2019 r. (7%) i jednocześnie najniższy od stanu z końca III kw. 2019 r. (6,2%).

Wahania współczynnika w ciągu minionego roku wynikały głównie z oddania do użytku dużych inwestycji, które na etapie procesu planowania i budowy nie zostały w pełni skomercjalizowane.

Na koniec grudnia 2020 r. najniższy wskaźnik pustostanów wśród 11 głównych rynków magazynowych w Polsce odnotowano, podobnie jak w analogicznym okresie roku 2019, w Szczecinie (0,2%) oraz w regionie wschodnim (0,3%). Najwięcej dostępnej powierzchni znajdowało się natomiast na Śląsku (8,9%) oraz w Polsce Centralnej (8,3%).

Największe zmiany w poziomie wskaźnika powierzchni niewynajętej w stosunku do stanu z końca grudnia 2019 r. miały miejsce we Wrocławiu (+4,7 p.p.), Bydgoszczy/Toruniu (+4,4 p.p) oraz w Polsce Centralnej i Krakowie, gdzie odnotowano spadek współczynnika o odpowiednio -4,1 p.p. i -3,5 p.p.

Struktura
umów najmu
2020 r.



Źródło: Colliers

PROGNOZY
W 2020 r., wraz z początkiem pandemii COVID-19 obserwowaliśmy ostrożniejsze podejście deweloperów do rozpoczynania inwestycji spekulacyjnych, niezabezpieczonych w całości lub choćby w części umowami najmu. Widać jednak, że sytuacja ulega zmianie i tego typu projekty są uruchamiane.
Sytuacja, w której w związku z wydarzeniami 2020 r. znalazł się rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce, może także być postrzegana w kontekście szans na jego dalszy rozwój. Obserwujemy pewne pozytywne trendy, takie jak duże przyspieszenie rozwoju sektora e-commerce, które nadal będzie mieć miejsce, a także intensyfikacja działań firm z branży kurierskiej.
Z uwagi na doświadczenia zdobyte w 2020 r. firmy widzą konieczność reorganizacji i skrócenia dotychczasowego łańcucha dostaw w celu zminimalizowania potencjalnego ryzyka utraty płynności w przepływie towarów.
Zarówno deweloperzy, jak i najemcy, w coraz większym stopniu zwracają uwagę i stawiają na zastosowanie rozwiązań ekologicznych w obiektach magazynowych, zgodnych z koncepcją zrównoważonego rozwoju. Rynek kieruje się także w stronę automatyzacji magazynów oraz zapewnieniu w ofercie niestandardowych, elastycznych rozwiązań, które dają możliwość wyróżnienia się i podniesienia atrakcyjności powierzchni.

Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych (źródło https://www.savills.pl)
Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w pandemicznym roku 2020 udowodnił jak silne ma podstawy. Inne klasy aktywów jak biura i handel zostały istotnie bardziej dotknięte przez pandemię. Natomiast popyt na magazyny w Polsce, pomimo globalnego kryzysu gospodarczego wywołanego przez Covid-19 osiągnął historyczne maksimum. Stopa pustostanów obniżyła się względem 2019 r. Wprawdzie na rynek dostarczono mniej nowej powierzchni niż w ostatnich latach, ale nadal było to blisko 2 miliony m kw., a pandemia nie opóźniła istotnie procesów budowlanych. W 4 kw. 2020 r. wolumen powierzchni w budowie (po krótkotrwałym spadku w 3 kw.) powrócił do poziomów obserwowanych w czasie trzech ostatnich lat dynamicznego rozwoju rynku.
Na koniec grudnia 2020 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce wyniosły 20,7 mln m kw. Oprócz pięciu głównych rynków (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań), które odpowiadają za 79% zasobów (16,3 mln m kw.) rynek wyraźnie rośnie w regionie Trójmiasta (813 300 m kw.) oraz w Polsce Zachodniej (693 800 m kw.). Te dwie relatywnie młode lokalizacje w trzech ostatnich latach urosły odpowiednio aż o 76% i 203%. W samym 2020 r. liderem wzrostów był region Bydgoszczy i Torunia (393 500 m kw. istniejącej powierzchni, co oznacza 24% wzrostu rdr.).
W 2020 r. nowa podaż wyniosła prawie 2,0 mln m kw., co oznacza spadek o 27% rdr. Aczkolwiek należy mieć na uwadze, że 2019 r. był rekordowy pod tym względem. W porównaniu ze średnią z lat 2017-2019, czyli gdy rynek zdecydowanie przyśpieszył, spadek jest mniejszy i wynosi 19%. W samym 4 kw. wolumen był niższy aż o 61% niż przed rokiem. Co jest konsekwencją niepewności, która była szczególnie wysoka na początku pandemii. W 2020 r. najwięcej powierzchni ukończono w Warszawie (561 500 m kw.), na Górnym Śląsku (426 500 m kw.) oraz we Wrocławiu (332 700 m kw.).
Aktywność deweloperów, po spadku odnotowanym w 3 kw., na koniec roku ponownie przekroczyła 2 mln m kw. Oznacza to lekki wzrost o 6% rdr. i aż o 31% kdk. Pomimo wzrostu aktywności deweloperów w 4 kw. ilość powierzchni budowanej spekulacyjnie pozostaje bardzo niska i wynosi około 27%, czyli prawie dwa razy mniej niż przed rokiem. Warto podkreślić, że udział projektów budowanych bez zabezpieczonych umów najmu różni się istotnie między rynkami. We Wrocławiu wynosi on aż 74%, w granicach administracyjnych Warszawy przekracza nawet 80% (średnio w Warszawie w obu strefach jest 33%), podczas gdy w Polsce Zachodniej jest to zaledwie 4%. Na koniec 4 kw. 2020 r. najwięcej powierzchni w budowie było na Górnym Śląsku (400 700 m kw.), w Warszawie (368 400 m kw.), Trójmieście (286 600 m kw.) oraz w Polsce Zachodniej (226 000 m kw.).
Popyt na powierzchnie magazynowe i przemysłowe nie został wyhamowany przez kryzys związany z pandemią. Wręcz przeciwnie, dzięki rosnącemu znaczeniu handlu elektronicznego, dużych sieci spożywczych, logistyki oraz branży kurierskiej popyt brutto pobił rekord wszechczasów przekraczając ponad 5,2 mln m kw. Był wyższy o 27% niż przed rokiem i o 22% od poprzedniego

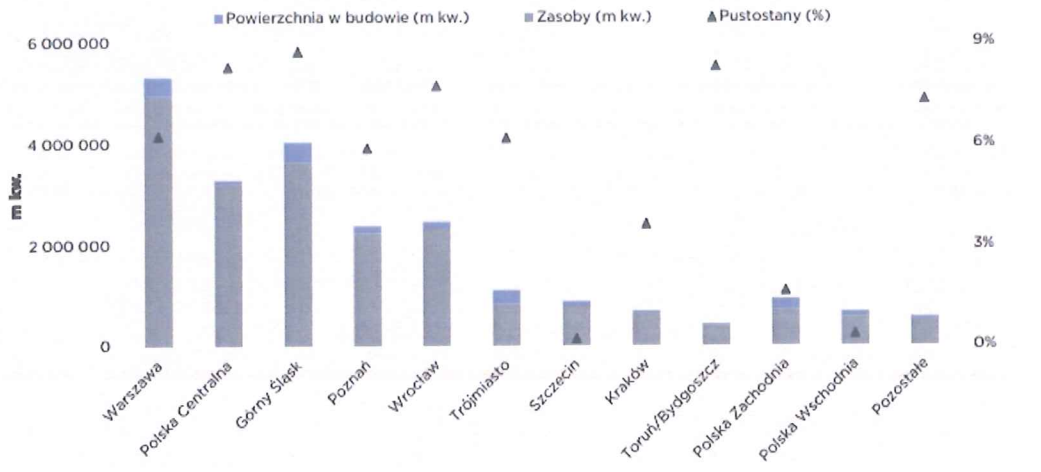
rekordu z 2017 r. Sama końcówka roku też była bardzo aktywna. W 4 kw. wynajęto ponad 1,5 mln m kw., 14% więcej niż przed rokiem. Na początku pandemii istniały obawy, że aktywność najemców ograniczy się do renegocjacji umów, jednak ten scenariusz nie sprawdził się. Również popyt netto (po wyłączeniu renegocjacji) był rekordowy i przekroczył 3,6 mln m kw. (wzrost o 31% rdr.), a jego udział w całkowitym popycie utrzymał się na zbliżonym poziomie jak w latach poprzednich. Najwyższy popyt brutto odnotowano w Warszawie (1,2 mln m kw.), na Górnym Śląsku (1,0 mln m kw.) oraz w Polsce Centralnej (708 200 m kw.). Dodatkowo zainteresowanie umowami krótkoterminowymi (nie wliczanymi do wolumenu) było zdecydowanie zwiększone. W 2020 r. w ramach tego rodzaju transakcji wynajęto ponad 0,5 mln m kw., czyli ponad dwa razy więcej niż przed rokiem. Na koniec grudnia stopa pustostanów, po wzroście zaobserwowanym w 3 kw., spadła do 6,5% i była niższa 0,6 pkt. proc. niż przed rokiem. Najwyższy wskaźnik odnotowano na Górnym Śląsku (8,7%), natomiast najniższą dostępnością powierzchni cechowały się Szczecin (0,2%) oraz Polska Wschodnia (0,3%).

Absorpcja netto w 2020 r. wyniosła 1,9 mln m kw. i była nieznacznie niższa niż przed rokiem (-12%). Jednak w samym 4 kw. odnotowano silne odbicie (o 84% kdk.) po słabszym 3 kw.

W 4 kw. 2020 r. czynsze nie zmieniły się w stosunku do poprzedniego kwartału. W porównaniu do końcówki 2019 r. niewielki wzrost czynszów nominalnych odnotowano w Warszawie I i Polsce Centralnej, natomiast na Górnym Śląsku była to korekta w dół. W przypadku czynszów efektywnych zaobserwowano minimalne spadki na pięciu rynkach (Polska Centralna, Górny Śląsk, Trójmiasto, Kraków i Rzeszów).

Rynek magazynowy obronił się w 2020 r. przed pandemią i pokazał jak silne ma fundamenty. Należy jednak pamiętać, że działa on obecnie w otoczeniu wysokiej niepewności. Zakładając, że sytuacja pandemiczna będzie się dalej normalizować, w 2021 r. również oczekujemy silnych wyników. Dalej wysoką rolę w tym będzie odgrywał handel elektroniczny, którego udział między styczniem a grudniem 2020 r. w całkowitym handlu wzrósł o ponad 60% (z 5,6% do 9,1%). Obserwować będziemy dalszą automatyzację procesów magazynowych. Proces ten przyspieszył w ostatnim czasie, aby, w przypadku wystąpienia podobnych wydarzeń w przyszłości, ograniczyć ryzyka czynnika ludzkiego. Spodziewamy się również, że w 2021 r. silniej zarysuje się trend nearshoringu, na którym ze względu na m.in. centralne położenie w Europie, istotnie może zyskać rynek magazynowy w Polsce.

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 2020 r.



Źródło: Savills

Rynek biurowy (źródło Colliers International „Polska Market Insights)

ZARYS OGÓLNY

Na koniec 2020 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 11,7 mln m^2. W minionym roku deweloperzy oddali do użytku niemal 707 tys. m^2 powierzchni biurowej, z czego 314 tys. m^2 w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w 2020 r. odnotował rynek krakowski (ponad 140 tys. m^2). Pod względem popytu na powierzchnię biurową miniony rok odzwierciedlił negatywny wpływ pandemii i zmianę w podejściu do modelu pracy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2020 r. wyniósł około

1,18 mln m^2, co stanowi spadek o 26% w porównaniu do rekordowego poziomu osiągniętego w 2019 r.
W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe dominowały nowe umowy, które stanowiły ok. 51% (spadek o 6 p.p. w stosunku do 2019 r.). Udział renegocjacji/przedłużeń w wolumenie transakcji wzrósł o 4 p.p. i wyniósł ok. 37%, natomiast ekspansji ok. 11%. Aktywność deweloperska nadal pozostaje na wysokim poziomie – w budowie znajduje się około 1,25 mln m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej. Około 44% przypada na Warszawę – 556 tys. m^2, natomiast w miastach regionalnych najwięcej projektów powstaje w Katowicach (222,6 tys. m^2), Trójmieście (132,2 tys. m^2) oraz Krakowie (112,8 tys. m^2). Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował wzrost do poziomu 11,3% wobec 8,7% na koniec 2019 r.
Umowy podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły ok. 24% całkowitego popytu, co przełożyło się na 283,1 tys. m^2 wynajętej powierzchni w tych projektach.
Czynsze bazowe w Warszawie odnotowały korektę – stawki za powierzchnię biurową klasy A wynosiły od 12,5 do 24,5 EUR/m^2/miesiąc. Natomiast w miastach regionalnych stawki czynszów utrzymały się na poziomie od 11,0 do 15,75 EUR/m^2/miesiąc.

PODAŻ
Od początku 2020 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o 314 tys. m^2, czyli deweloperzy oddali do użytku niemal dwukrotnie więcej powierzchni niż w 2019 r. Ukończono 15 budynków biurowych, z których największy to Mennica Legacy Tower w strefie Centrum Zachodnie (47,9 tys. m^2). Wśród pozostałych dostarczonych na rynek biurowców znalazły się m.in. The Warsaw Hub B (43,4 tys. m^2) oraz The Warsaw Hub C (45,6 tys. m^2), Varso 1 (6,7 tys. m^2) oraz Varso 2 (39,9 tys. m^2), Chmielna 89 (25,2 tys. m^2). Rekordowy udział nowej powierzchni odnotowano w centrum miasta – 88% wolumenu nowej podaży, a 12% w strefach poza centrum.
Na rynkach regionalnych oddano w sumie 37 budynków biurowych o łącznej powierzchni 397 tys. m^2. Średnia powierzchnia najmu ukończonego projektu to 10,7 tys. m^2.
Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży był Kraków, gdzie do użytku oddano 13 budynków biurowych a całkowita ukończona powierzchnia wyniosła 140 tys. m^2. Największe z nich to High 5ive4 (23,5 tys. m^2) oraz Podium Park B (16,4 tys. m^2).
Drugie miejsce pod względem przyrostu nowej podaży wśród miast regionalnych w 2020 r. zajęły Katowice (61,3 tys. m^2), a trzecie Trójmiasto (60,3 tys. m^2). W 2020 r. żadnych nowych projektów nie oddano do użytku w Lublinie.

POPYT
Wolumen transakcji zarejestrowanych w 2020 r. w Warszawie wyniósł ponad 602 tys. m2, czyli o 31% mniej niż w 2019 r. Najwyższą aktywność najemców zaobserwowano w II kw. 2020 r. – ponad 194,2 tys. m^2. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Centrum oraz Mokotów (odpowiednio 41% i 26% całkowitego popytu w 2020 r.). Łączny popyt brutto w strefach centralnych sięgnął 314,3 tys. m2. W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na 287,7 tys. m^2. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 54% całkowitego wolumenu, przedłużenia i renegocjacje 37%, a ekspansje 9%.
Na rynkach regionalnych popyt brutto w 2020 r. ukształtował się na poziomie 582,2 tys. m2, o niemal 16% mniej niż w 2019 r. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (ok. 27% regionalnego wolumenu najmu) i we Wrocławiu (22%). Umowy zawarte w projektach planowanych oraz w fazie budowy wyniosły 151,4 tys. m^2.
Podobnie jak w stolicy, na rynkach regionalnych większość transakcji to nowe umowy, które stanowiły około 47% całkowitego wolumenu transakcji. Do 38% (o 5 p.p. r/r) wzrósł udział renegocjacji.

PROGNOZY
Redefinicja funkcji biura – biuro będzie traktowane jako miejsce umożliwiające interakcje, kreatywne spotkania, wymianę myśli i idei. W ramach nowej funkcji usprawni budowanie tożsamości zespołu i firmy, przynależność do organizacji. To właśnie tego według badań najbardziej brakuje pracownikom podczas pracy zdalnej.
Rewizja zapotrzebowania firm na powierzchnie biurowe – firmy będą przeprowadzać analizę modeli pracy, zarówno w celu optymalizacji kosztów, jak i znalezienia najlepszego rozwiązania, które pomoże osiągnąć lepszą równowagę między pracą w biurze i pracą zdalną. Szacuje się, że

powierzchnie wynajmowane mogą zmniejszyć się średnio o ok. 20%. Redukcja etatów będąca wynikiem spowolnienia gospodarczego w krótkim okresie również może doprowadzić do spadku popytu na powierzchnię biurową. Do pewnego stopnia będzie to niwelowane dążeniem do utrzymania niskiej gęstości pracowników w biurze.
Wzrost udziału renegocjacji w strukturze zawieranych umów – w IV kw. 2020 r. stanowiły one 43% wszystkich podpisanych umów na rynku warszawskim. W porównaniu do analogicznego okresu rok temu jest to wzrost aż o 17 p.p. Na rynkach regionalnych największy udział renegocjacji w IV kw. 2020 r. odnotowano we Wrocławiu – 77%. Najemcy odkładają decyzje o relokacjach, zamiast tego preferują pozostanie w obecnych biurach przedłużając umowę na korzystnych warunkach.
Korekta stawek czynszowych – zmniejszony popyt i wzrost ilości powierzchni niewynajętej przełoży się na korektę stawek czynszowych. W rezultacie zarówno czynsze bazowe jak i efektywne mogą spadać. Właściciele budynków z dużym udziałem pustostanów będą zabiegać o najemców oferując konkurencyjne i elastyczne warunki najmu oraz rozbudowane pakiety zachęt.
Wzrost popularności coworkingu – w krótkiej perspektywie obserwujemy spowolnienie wywołane brakiem nowych klientów. W dłuższej perspektywie wydaje się jednak, że utrzymująca się popularność pracy zdalnej w połączeniu z potrzebą cięcia kosztów operacyjnych przełoży się na wzrost popularności przestrzeni coworkingowych. Trendem może okazać się także tworzenie elastycznych przestrzeni w ramach części niewynajętej powierzchni.

8.3. STOPA KAPITALIZACJI NETTO

Stopa kapitalizacji powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.
Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę dyskonta.
Wk = 1/R, gdzie:
R – stopa kapitalizacji
Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy
R = rb + rr + ro
rb – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji.
rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)
ro – premia ryzyka operacyjnego
Realną stopę procentową określono wykorzystując **równanie Fishera**, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.
r_b = **(1 + *i*)/(1 + inflacja) - 1**
gdzie:
r_b – realna stopa procentowa
i – nominalna stopa procentowa
Na podstawie analizy transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70%	3,40%	- 1,64%	5,50%	5,00%
Stopa kapitalizacji				**8,86 %**
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				**9,00 %**

Stopę oprocentowania obligacji przyjęto wg Listu emisyjnego nr 49/2021 Ministra Finansów z dnia 18 czerwca 2021 roku w sprawie emisji emerytalnych 10 letnich oszczędnościowych obligacji

skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym.
Dla szacowanej przyjęto stopę **kapitalizacji netto** na poziomie **9,00%.**
Poziom stopy kapitalizacji przyjęty do dalszych obliczeń odzwierciedla aktualny stan rynku oraz stan nieruchomości (w szczególności położenie, jej wielkość, stan techniczny i użytkowy).

8.4. STAWKI CZYNSZU NAJMU

Analiza transakcji wykazała, że na rynku lokalnym oraz w innych porównywalnych lokalizacjach nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji sprzedaży nieruchomościami porównywalnymi do nieruchomości wycenianej o podobnych parametrach i stanie techniczno – użytkowym.
Oszacowania wartości nieruchomości dokonano podejściem dochodowym na bazie czynszów możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości oraz stopy kapitalizacji określonej dla nieruchomości. Stąd poniżej przedstawiono charakterystykę czynszów najmu płaconych za powierzchnie usługowe. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowych objętych zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W kontekście cech charakteryzujących nieruchomości przedmiotowe głównie ze względu na przeznaczenie oraz na ich bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje produkcyjne i biurowe. Rynek wynajmu powierzchni użytkowych jest dobrze rozwinięty. Z uwagi na lokalizację dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano lokalny rynek nieruchomości położonych na terenie powiatu raciborskiego oraz na rynkach podobnych i równoległych. Przeprowadzone badanie rynku oraz informacje uzyskane od zarządców nieruchomości i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwalają określić, że największy wpływ na wysokość stawki czynszowej ma położenie nieruchomości (ulica - sąsiedztwo). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotny inne cechy takie jak wielkość powierzchni użytkowej, standard, stan techniczny budynku oraz dostępność komunikacyjna. Dla celów analizy przyjęto stawki czynszu z umów najmu jakie zostały zrealizowane i podpisane od 2019 roku oraz oparto się o analizy firm specjalistycznych jak Cushman & Wakefield, opracowanie Top Office Buildings in Poland oraz rynek ofertowy. Ponadto wykorzystano informacje uzyskane od Właścicieli obiektów podobnych i Zarządców nieruchomości. Do stawki czynszu ustalonego pomiędzy stronami najemca dopłaca tzw. „opłatę eksploatacyjną" za media (woda, energia elektryczna, kanalizacja, gaz) wywóz śmieci i inne. Poniżej przytoczono przykłady stawek czynszów:

Lokalizacja	Funkcja użytkowa	Powierzchnia użytkowa [m^2]	Stawka czynszu najmu [zł/m^2]
Racibórz	produkcyjna	500	15,00 zł
Wodzisław Śląski	produkcyjna	980	18,00 zł
Jastrzębie Zdrój	produkcyjna	500	13,00 zł
Rybnik	produkcyjna	900	15,00 zł
Żory	produkcyjna	550	12,00 zł
Wodzisław Śląski	produkcyjna	600	19,00 zł
Racibórz	biurowa	180	25,00 zł
Rybnik	biurowa	150	25,00 zł
Żory	biurowa	280	24,00 zł
Wodzisław Śląski	biurowa	90	30,00 zł
Jastrzębie Zdrój	biurowa	370	21,00 zł

Po przeprowadzonej analizie rynku lokalnego, przy uwzględnieniu popytu i podaży, lokalizacji, korzystnego stanu technicznego i standardu, do dalszych obliczeń przyjęto jako najbardziej odpowiednią wartość rynkową stawki czynszu najmu netto:
- 15,00 zł/m^2 dla powierzchni produkcyjnej,
- 25,00 zł/m^2 dla powierzchni biurowej.

8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Założenia przyjęte do analizy:
- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem najmu jest budynek posadowiony na nieruchomości,

- źródłem przychodów jest czynsz za najem odniesiony do powierzchni użytkowej obiektu budowlanego,
- stawki czynszu określono na podstawie umów na nieruchomości podobne, badając je pod kontem realności na rynku na podstawie danych rynkowych – analizy przeprowadzonej powyżej,
- analizę przeprowadzono według wartości realnych, a nie nominalnych,
- stopa kapitalizacji określona na podstawi analizy rynku nieruchomości wynosi 9,00%,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem, kosztami zarządzania nieruchomością itp.,
- miesięczny dochód z tytułu wynajmu nieruchomości wynosi:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia użytkowa [m^2]	Przyjęta stawka czynszu [zł/m^2]
biurowa	805,05	25,00
produkcyjna	886,62	15,00

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:

401 106,60 zł

- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, powierzchnię, funkcjonalność i lokalizację przyjęto na poziomie 85% potencjalnego dochodu brutto (poziom pustostanów i zaległości czynszowej na poziomie 15% ustalono w oparciu o publikacje profesjonalnych firm, tj. Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge):

401 106,60 zł x 85% = 340 940,61 zł

- wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym przedstawiają się następująco:
  - roczną opłatę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości określono na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych:

1 300,00 zł

  - opłata z tytułu podatku od nieruchomości (na podstawie stawki podatku na 2021 rok – 24,26 zł/m^2 dla budynku, 0,91 zł/m^2 dla gruntu oraz 2% wartości budowli):

58 798,82 zł

  - opłata z tytułu użytkowania wieczystego (określono na podstawie średniej ceny 1m^2 gruntu dla właściwej stawki wynikającej z ustawy):

10 701,72 zł

  - wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni stan techniczny obiektów i standard (dla nowego obiektu 2% EDB):

6 818,81 zł

  - koszty zarządzania i ochrony (jako 2% EDB):

6 818,81 zł

Razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: **84 438,16 zł.**

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	340 940,61
2	Wydatki operacyjne	84 438,16
3	Dochód netto	256 502,45
4	Stopa kapitalizacji	9%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	2 850 027,22

Wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu inwestycji przyjęto:

WR_N = 2 850 000,00 zł

słownie: dwa miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE NA DZIEŃ WYCENY

Rynek gruntów inwestycyjnych (źródło Colliers International)

ZARYS OGÓLNY

Ograniczenia i obawy związane z globalną pandemią COVID-19 z jednej strony spowodowały wstrzymanie i spowolnienie bieżących procesów zakupowych w II i III kw. 2020 r., z drugiej mniejszą liczbę rezygnacji z zakupu a końcówka roku stanowiła okres ponownej aktywizacji działalności inwestorskiej. Mała liczba zakupów w zeszłym roku oraz szczególne uwarunkowania każdej z transakcji utrudniają ocenę kształtowania się trendów cenowych. Generalnie możemy mówić o pewnej stabilności cen gruntów. Sektor mieszkaniowy utrzymał swoją wieloletnią dominującą pozycję na rynku gruntów mimo spowolnienia dynamiki zakupów. Inwestorzy biurowi i przemysłowo- -logistyczni prowadzili transakcje bardziej ostrożnie, a rynki handlowo-usługowy i hotelowy ucierpiały najbardziej na sytuacji wysokiej niepewności związanej z ograniczeniami sanitarnymi i zakazami.

Do utrzymania liczby transakcji w aktywnych sektorach na wyższym niż spodziewany poziomie (mimo obaw o płynność inwestorów), przyczyniły się rozwiązania rozkładające płatność w czasie, takie jak długoterminowe umowy warunkowe, transzowanie płatności, czy wspólne przedsięwzięcie z właścicielem gruntu.

SEKTOR PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWY

Sektor magazynowo-logistyczny, w szczególności segment związany z e-commerce, nie zwolnił tempa rozwoju w Polsce i sygnalizuje zapotrzebowanie na nowe grunty, w przeciwieństwie do sektora BTS, bardziej uzależnionego od planów inwestycyjnych przedsiębiorców przemysłowych. W związku z posiadaniem (przez dominujących na polskim rynku deweloperów) banków ziemi zbudowanych w latach minionych, liczba transakcji spadła, jednak ceny pozostały na stabilnym poziomie. Polska Centralna i Śląsk utrzymują pozycję lidera wśród rynków regionalnych.

PROGNOZY

Ostrożnie optymistyczne prognozy ekonomistów na rok 2021 oraz poprawa nastrojów inwestorskich i konsumenckich w związku z rozpoczęciem dystrybucji szczepionek, przyczyniły się do wznowienia aktywności inwestorów poszukujących gruntów inwestycyjnych w sektorach postrzeganych jako bezpieczne. Wzrost cen na rynku wtórnym oraz utrzymująca się nierównowaga między podażą mieszkań a potrzebami społecznymi utrzymają ceny mieszkań, jak i gruntów mieszkaniowych na wysokich poziomach, mimo spodziewanej inflacji i pogorszenia zamożności gospodarstw domowych w okresie dostosowania gospodarki do warunków pandemicznych i postpandemicznych. Zainteresowanie inwestorów nieruchomościami pod zabudowę usługowo-handlową pozostanie ograniczone, z wyjątkiem nieruchomości umożliwiających zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz tych położonych w atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach.

Nadal utrzymywać się będzie popyt na atrakcyjnie położone nieruchomości biurowe oraz działki o takim przeznaczeniu w miastach cechujących się wysokim popytem i jednocześnie niską dostępnością gruntów w centralnych lokalizacjach (Warszawa, Kraków, Wrocław), podczas gdy lokalizacje obrzeżne odczują spowolnienie transakcyjne.

Sektor logistyczno-magazynowy wciąż będzie rozwijał swoją działalność w lokalizacjach z doskonałą infrastrukturą transportową, szczególnie biorąc pod uwagę rynek e-commerce.

Analiza i charakterystyka rynku

W procesie wyceny przedmiotowej niezabudowanej działki zgodnie z zakresem szacowania przeanalizowano:

- obszar rynku – powiat raciborski i powiaty sąsiednie,
- okres badania cen – ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Ceny gruntów inwestycyjnych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działki ma wpływ również dostępność

komunikacyjna. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę. W przypadku braku planu miejscowego na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości. Sąsiedztwo obiektów o charakterze mieszkaniowym i usługowym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy o odpowiednich parametrach.
Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki, uzbrojenie terenu oraz dostępność komunikacyjna. Najwyższe ceny osiągają grunty atrakcyjnie położone, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, posiadające korzystne sąsiedztwo oraz dobrą dostępność komunikacyjną. Istotne jest również uzbrojenie terenu, gdyż brak mediów w działce lub jej sąsiedztwie wiąże się z dodatkowymi kosztami. Znaczenie ma także wielkość działki – wyższe ceny dotyczą działek o mniejszych powierzchniach. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

TREND

W ciągu ostatnich lat, w segmencie gruntów inwestycyjnych zaobserwowano stabilizacje cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem w ostatnim czasie, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend zbadany za pomocą programu Walor. Biorąc pod uwagę okres badania cen 2 lat, analizując obecną sytuację związaną z epidemią koronawirusa w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych podobnych do wycenianej nieruchomości, odnotowanych w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie powiatu raciborskiego i powiatów sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki.

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

L. p.	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna [zł]	Pow. działki [m^2]	Cena jednostkowa [zł/m^2]
1	23.wrz.2019	Racibórz	29 560,98	432	68,43
2	04.cze.2020	Marklowice	578 943,09	6723	86,11
3	10.cze.2020	Rybnik	119 000,00	1212	98,18
4	26.cze.2020	Rybnik	150 000,00	2562	58,55
5	16.lip.2020	Wodzisław Śląski	321 690,00	3682	87,37
6	20.lip.2020	Rybnik	60 000,00	613	97,88
7	**25.sie.2020**	**Gorzyce**	**210 000,00**	**3733**	**56,26**
8	23.paź.2020	Rybnik	125 400,00	1254	100,00
9	26.paź.2020	Wodzisław Śląski	350 000,00	4504	77,71
10	10.lis.2020	Czerwionka-Leszczyny	80 000,00	1325	60,38
11	05.sty.2021	Czerwionka-Leszczyny	61 500,00	1025	60,00
12	**29.sty.2021**	**Rybnik**	**193 000,00**	**1785**	**108,12**
13	14.sty.2020	Kuźnia Raciborska	310 390,24	5222	59,44

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, uzbrojenia działki, kształtu działki itp.
Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 7) stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 3733 m^2, położona w miejscowości Gorzyce, gm. Gorzyce.
Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 12) stanowiąca działkę ewidencyjną o łącznej powierzchni 1785 m^2, położona w miejscowości Rybnik, gm. Rybnik.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich

ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.
Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja
- powierzchnia działki
- kształt działki
- dojazd, dostęp
- uzbrojenie terenu.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m^2 powierzchni działki – 3801 m^2,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  cena minimalna: 56,26 zł/m^2,
  cena maksymalna: 108,12 zł/m^2,
  cena średnia: 78,34 zł/m^2,
  wartości brzegowe:
  $C_{min}/C_{śr} = 0,7182$
  $C_{max}/C_{śr} = 1,3801$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie, lokalizacja	30%
2	Powierzchnia działki	25%
3	Kształt działki	10%
4	Dojazd, dostęp	15%
5	Uzbrojenie terenu	20%
	RAZEM:	**100%**

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących niezabudowane działki oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, lokalizacja	Korzystne	Miejscowości większe, miejskie, atrakcyjne z punktu widzenia potencjalnego inwestora, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, w otoczeniu terenów zurbanizowanych, zagospodarowanych
		Średnio korzystne	Miejscowości mniejsze, tereny o przeciętnej atrakcyjności z punktu widzenia potencjalnego inwestora, w dalszej odległości od głównych dróg, tereny gorzej zurbanizowane, zagospodarowane

2	Powierzchnia działki	Bardzo korzystna	Poniżej 2000 m^2
		Korzystna	Od 2000 m^2 do 4000 m^2
		Średnio korzystna	Powyżej 4000 m^2
3	Kształt działki	Korzystny	Kształt korzystny pod inwestycję, zbliżony do prostokąta, kwadratu umożliwiający swobodną zabudowę
		Średnio korzystny	Kształt zbliżony do nieregularnego wieloboku, utrudniający możliwości zagospodarowania
4	Dojazd, dostęp	Korzystny	Drogi główne o dobrej nawierzchni, asfaltowe, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
		Średnio korzystny	Drogi boczne, wewnętrzne, ślepe o gorszej nawierzchni, brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej
5	Uzbrojenie terenu	Korzystne	Działka posiada dobry dostęp do mediów, uzbrojona, media w sąsiedztwie
		Średnio korzystne	Działka posiada gorszy dostęp do mediów, media w dalszej odległości

Określenie wartości rynkowej gruntu jako niezabudowanego:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,2155	0,4140	0,4140
2	Powierzchnia działki	korzystna	25%	0,1796	0,3450	0,2623
3	Kształt działki	korzystny	10%	0,0718	0,1380	0,1380
4	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	15%	0,1077	0,2070	0,1077
5	Uzbrojenie terenu	korzystne	20%	0,1436	0,2760	0,2760
Suma:			100%			1,1980

Ostateczną wartość rynkową 1 m^2 działki jako prawa własności obliczono jako korektę ceny średniej $C_{śr}$, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{śr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 78{,}34 \text{ zł/m}^2 \times 1{,}1980 = 93{,}85 \text{ zł/m}^2$$

Ze względu na brak na analizowanym rynku wystarczającej liczby transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do porównań przyjęto transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Współczynnik korygujący po analizie rynku lokalnego oraz rynków równoległych określono na poziomie 10%.

Wartość prawa użytkowania wieczystego działki jako niezabudowanej wynosi:

$$\mathbf{WR_{-GR} = W_x \times 0{,}90 \times P}$$

$$WR_{-GR} = 93{,}85 \text{ zł/m}^2 \times 0{,}90 \times 3801 \text{ m}^2 = 321\,051{,}47 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR_{-GR} = 321\,000{,}00 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości na dzień wyceny:

W stanie na dzień wyceny nieruchomość zabudowana jest budynkami w trakcie realizacji. Dla potrzeb określenia wartości nieruchomości gruntowych w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową.
Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny – W_n otrzymano odejmując od wartości rynkowej w stanie jako budynku ukończonego,

wartość gruntu, przez co otrzymamy wartość istniejącego budynku. Następnie mnożąc przez stan zaawansowania robót i dodając wartość gruntu:

$$W_n = (W_N - W_G) \times S_z + W_G$$

gdzie:
W_n- wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny
W_N- wartość rynkowa nieruchomości w stanie po ukończeniu inwestycji
S_z- stopień zaawansowania robót
W_G-wartość gruntu

Określenie stopnia zaawansowania prac budowlanych:

Poniżej przedstawiono tabelę z zaawansowaniem poszczególnych elementów związanych z inwestycją zgodnie z Biuletynem cen obiektów budowlanych Sekocenbud obiekt 1252-602, 1252-603, 1220-601.

Lp.	Elementy budowy	Udział w %	Stopień zaawans. prac %	Stan zawansowania ogółem
	Konstrukcje i elementy budowlane			
1	Stan zerowy	8,00	100,00	8,00
2	Stan surowy	45,00	70,00	31,50
3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	25,00	0,00	0,00
4	Stan wykończeniowy zewnętrzny, zagospodarowanie terenu	4,00	0,00	0,00
5	Instalacje i urządzenia techniczne	18,00	5,00	0,90
	RAZEM:	**100,00**		**40,40**

Zgodnie z powyższą tabelą stopień zaawansowania prac związanych z inwestycją określono na 40,40%.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_n = (W_N - W_G) * S_z + W_G$$

$$W_n = (2\,850\,000{,}00\ zł - 321\,000{,}00\ zł) * 40{,}40\% + 321\,000{,}00\ zł$$

$$W_n = 1\,342\,716{,}00\ zł$$

Przyjęto:

$$W_n = 1\,343\,000{,}00\ zł$$

słownie: jeden milion trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych

10.OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszanej (WRW).
Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

WRW = Wr * Wac

gdzie:
Wr - wartość rynkowa,
Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.
Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.
W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości przy uwzględnieniu stanu technicznego budynku i położenia.

WRW = 1 343 000,00 zł x 0,75 = 1 007 250,00 zł

Przyjęto:

WRW = 1 007 000,00 zł

słownie: jeden milion siedem tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1R/00044691/7, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

W_n = 1 343 000,00 zł

słownie: jeden milion trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w Raciborzu, ulica Łąkowa nr 31B, województwo śląskie, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.
Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię, stan techniczny i standard i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,

- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określanej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

13. ZAŁĄCZNIKI

— Badanie Księgi Wieczystej,
— Postanowienie o upadłości,
— Wypis z rejestru gruntów,
— Kopia mapy ewidencyjnej,
— Decyzja pozwolenia na budowę,
— Rzuty budynku,
— Kopia polisy OC.

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00044691/7**, STAN Z DNIA 2021-07-20 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1, 2, 3, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**1102**	1, 2, 3, 4, 11
Identyfikator działki		241101_1.0007.AR_3.1102	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0007, RACIBÓRZ	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	
Ulica		ŁĄKOWA 31 B	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		/ 00025241 / , 0,3801 HA	

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości **0,3801 HA**	1, 2, 3, 4

Budynki

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1, 2, 3, 4, 12
Identyfikator budynku		241101_1.0007.AR_3.915/53.1_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	241101_1.0007.AR_3.1102	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		**ŁĄKOWA 31 B**	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK PRZEMYSŁOWY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK	

Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina,*	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1, 2, 3, 4, 12

miejscowość)			
Identyfikator budynku		241101_1.0007.AR_3.915/53.2_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	241101_1.0007.AR_3.1102	
Nazwa ulicy		**ŁĄKOWA**	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK	

Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1, 2, 3, 4, 12
Identyfikator budynku			241101_1.0007.AR_3.1102.3_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.		241101_1.0007.AR_3.1102	
Nazwa ulicy			**ŁĄKOWA**	
Liczba kondygnacji			3,0	
Przeznaczenie budynku			INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*			TAK	

Lp. 4.			---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1, 2, 3, 4, 12
Identyfikator budynku			241101_1.0007.AR_3.1102.4_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.		241101_1.0007.AR_3.1102	
Nazwa ulicy			**ŁĄKOWA**	
Liczba kondygnacji			1,0	
Przeznaczenie budynku			INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*			TAK	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS I WYRYS**, 2006-03-14; 6 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001404/06/, 2006-03-21 10:30:00, 2006-04-26 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2006-07-31; 17 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003873/06/, 2006-08-21 00:00:00, TAK

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00044691/7**, STAN Z DNIA 2021-07-20 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.			---	
Numer prawa			**1**	5, 6, 8
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa			**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa			Z WŁASNOŚCIĄ OPISANEJ W DZIALE I DZIAŁKI NR 1102 POŁĄCZONA JEST SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA O TREŚCI BLIŻEJ OKREŚLONEJ W PAR. 2 OŚWIADCZENIA. WPISANO PRZY DZKW 4357-4358/99 Z DNIA 7 GRUDNIA 1999R. DNIA 7 MARCA 2000R. Z URZĘDU PRZENIESIONO.	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	GL1R / 00020991 / 6	
		Kolejny numer wpisu	1	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 1.11.1.4 WPISANO AKTUALNY NUMER DZIAŁKI; W POLU 1.11.1.5 WPISANO NUMER KSIĘGI POWIĄZANEJ.	

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-05**	5
Sposób korzystania	WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU ORAZ SPOSÓB KORZYSTANIA OPISANY W DZIALE I-O	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00044691/7**, STAN Z DNIA 2021-07-20 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---	7
Skarb Państwa *(Nazwa)*		**SKARB PAŃSTWA**			

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**	5

					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**SEBASTIAN DAMIAN KAMIŃSKI,** KAZIMIERZ, GRAŻYNA, 74121207792			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 1157/2006, 2006-03-17, DOROTA MAZUR, RACIBÓRZ; 2-5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001404/06/, 2006-03-21 10:30:00, 2006-04-26 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
7	**PODSTAWA WPISU PRZY KW 25241** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW.//00001404/06/, 2006-03-21 10:30:00, 2006-04-26 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
9	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI**, 11447/2013, 2013-12-17, MIRELA RADWAN, PSZCZYNA; 38-41

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00044691/7**, STAN Z DNIA 2021-07-20 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---	
Numer wpisu		**1**	17, 28, 29, 30, 36, 37, 38, 39, 40
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		WZMIANKA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**SKARB PAŃSTWA - STAROSTA RACIBORSKI**, RACIBÓRZ, 276285098	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 2.	**STAROSTA RACIBORSKI**, RACIBÓRZ, 276285098	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 3.	**SKARB PAŃSTWA - STAROSTA RACIBORSKI**, RACIBÓRZ, 276285098	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 4.	**SKARB PAŃSTWA - STAROSTA RACIBORSKI**, RACIBÓRZ, 276285098	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 5.	**SKARB PAŃSTWA - STAROSTA RACIBORSKI**, RACIBÓRZ, 276285098	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**METAL TEAM SP. Z O.O. S.K.**, RZESZÓW, 690030972, 0000320713	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 2.	**PAŃSTWOWA WYŻSZA SZKOŁA ZAWODOWA W RACIBORZU**, RACIBÓRZ, 277719630	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 3.	**PAŃSTWOWA WYŻSZA SZKOŁA ZAWODOWA W RACIBORZU**, RACIBÓRZ, 277719630	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
17	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 82/16, 2016-03-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RACIBORZU - REMIGIUSZ KORZEC; 88

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00044691/7**, STAN Z DNIA 2021-07-20 09:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**1**	10
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta		**929600,00** (DZIEWIĘĆSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 ZAPŁATA RESZTY CENY W KWOCIE 572.000 ZŁ W TERMINIE DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 R. , ROSZCZENIA O ODSETKI ORAZ PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**PAŃSTWOWA WYŻSZA SZKOŁA ZAWODOWA**, RACIBÓRZ, 27771963000000	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**	13, 14
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**71491,50** (SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA RATĘ I, II, III, IV 2014 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA MIASTA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 27625839700000	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**	15, 16
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU	

		STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**33985,50** (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIA PODATKOWE WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI Z RATĘ I, II 2015R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA MIASTA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 27625839700000	
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**	18
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**17158,50** (SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT OSIEM 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA : - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 10/2015 DO 01/2016 - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 10/2015 DO 01/2016 - FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 10/2015 DO 01/2016	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU REGON : 000017756-00474**, WARSZAWA	
Lp. 5.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**5**	20
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**50970,12** (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT 12/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA KLAUZULOWEGO, WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM	

		WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ - STARE MIASTO W POZNANIU - WYDZIAŁ X GOSPODARCZY Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2016R. SYGN.AKT X GNC 4366/16 OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 23 STYCZNIA 2017R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**ADRIAN PERSZEL**, 74032511032	
Lp. 6.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**6**	21
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**6436,92** (SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 92/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH, WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY W DNIU 30 PAŹDZIERNIKA 2015 R. (SYGN. AKT VI GNC 3487/15/2) OPATRZONYM PRZEZ TEN SĄD W DNIU 7 GRUDNIA 2015 R. KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI - OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ, ODSETKI USTAWOWE, KOSZTY PROCESU I KOSZTY POSTĘPOWANIA KLAUZULOWEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**SEBASTIAN JANECZEK**, 76032316730	
Lp. 7.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**7**	22, 23
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**73005,00** (SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘĆ) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES OD 01-07-2015 R. DO 30-06-2016 R. (TJ. RATA III, IV ZA ROK 2015 ORAZ RATA I, II ZA ROK 2016)	
Wierzyciel hipoteczny			

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	
Lp. 8.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**8**	24
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**34725,00** (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA III I IV RATĘ ROKU 2016.	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	
Lp. 9.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**9**	25
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**16968,00** (SZESNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES 01.01.2017 R. DO 31.03.2017 R. (TJ. I RATA ZA ROK 2017)	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	
Lp. 10.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**10**	26
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**16821,00** (SZESNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA JEDEN) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA	

		OKRES 01.04.2017 R. DO 30.06.2017 R. (TJ. II RATA ZA ROK 2017)	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	
Lp. 11.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**11**	31
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**18076,50** (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES OD 1 LIPCA 2017R. DO 30 WRZEŚNIA 2017R. , RATA III ZA ROK 2017R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	
Lp. 12.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**12**	32, 33, 34, 35
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**89205,00** (OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘĆ) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES OD 1 PAŹDZIERNIKA 2017R. DO 31 GRUDNIA 2018R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	
Lp. 13.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**13**	41
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**11654,80** (JEDENAŚCIE TYSIĘCY	

		SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT CZTERY 80/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 08/2018 DO 01/2019 - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 08/2018 DO 01/2019 - FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 08/2018 DO 01/2019.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU**, WARSZAWA, 00001775600474	
Lp. 14.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**14**	42, 43, 44, 45
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**72625,50** (SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA 2019 ROK	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA RACIBÓRZ**, RACIBÓRZ, 276258397	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI**, 11447/2013, 2013-12-17, MIRELA RADWAN, PSZCZYNA; 38-41 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00010249/13/002, 2013-12-20 09:52:00, 2014-01-10-10.16.53.838928, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
13	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, TW00211/XIII/2014, 2014-08-20, PREZYDENT MIASTA RACIBÓRZ; 63--64 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00005511/15/001, 2015-07-07 12:56:27, 2015-08-05-12.49.16.070886, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
14	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, TW00079/XIII/2015, 2015-04-24, PREZYDENT MIASTA RACIBÓRZ; 65

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 302/21/S

POSTANOWIENIE

Dnia 29 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie następującym:
Przewodniczący: sędzia Bartosz Suchmiel
po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2021 roku w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku dłużnika Sebastiana Kamińskiego
o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
postanawia:

I. ogłosić upadłość Sebastiana Kamińskiego (PESEL: 74121207792, NIP: 6391145130), zamieszkałego przy ulicy Szczepańskiej 7/5, 31-011 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 2 prawa upadłościowego;
III. ustalić, że funkcję sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia,
IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego – komisarza pełnił będzie sędzia;
V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego - 701;
VI. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
VII. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu - komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków - w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
VIII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.

SĄD REJONOWY ŚRÓDMIEŚCIA KRAKOWIE 36

Na oryginale właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza
Protokolant
M. Mostęda

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Województwo: **śląskie**
Powiat: **raciborski**
Gmina: **Racibórz**
Jednostka ewidencyjna: **241101_1, Racibórz**
Miejscowość: **Racibórz**
Obręb: **0007, RACIBÓRZ**

STAROSTA RACIBORSKI
Plac Okrzei 4
47-400 RACIBÓRZ

(Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: SG.6621.1.1312.2014

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: **G. 2980**

Pozycja kartoteki budynków: **241101_1.0007.G2980**

KW: Racibórz
GL1R/00044691/7

własność: **SKARB PAŃSTWA** udział **1/1**
użytkowanie wieczyste: **Kamiński Sebastian, Damian (Kazimierz, Grażyna)** udział **1/1**
Do dnia: 05/12/2089 zam. 61-863 Poznań, Kazimierza Wielkiego 5B/140
Adres koresp.: 47-400 Racibórz, ul. Ks.Prałata Bernarda Gadego 16

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha	Nr Księgi Wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
3	**1102**	ul. Łąkowa 31 b	Tereny przemysłowe	**Ba**	**0,3801**	**0,3801**	KW (gruntowa) Racibórz GL1R/00044691/7

Id działki: 241101_1.0007.AR_3.1102
Rejon statystyczny: 274800
Uwagi: Powstała z operacji scalenia działek: 915/53, 1041/53.

Razem: **0,3801** **0,3801**

Powierzchnia jednostki rejestrowej ogółem: **0,3801** ha

Liczba działek w raporcie: 1

Łączna powierzchnia działek: 0,3801 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 21.03.2014

Sporządził(a): Weronika Kostka

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 3
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. nr 225, poz. 1635)
2014-03-20 INSPEKTOR

(data, imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe pracownika)
Pieczęć urzędowa
Weronika Kostka Sidorek

24.03.2014

Z up. STAROSTY
Piotr Blochel
GEODETA POWIATOWY

Informacja o Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych przez Starostwo Powiatowe w Raciborzu i podstawie prawa, wykonuje w celu realizacji zadań Powiatu, na następujące podstawie prawnej: Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Przepisy dot. kategoryzacji, (ujednolicony tekst z 2014 r. Dz. U. Nr 139, poz. 1283).
Ma Pani / Pan prawo wglądu do swoich danych oraz ich poprawiania.

Wydrukował(a) komputerowo: OPR. KOSTKA 2014-03-21 09:06 GESAPEL

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

STAROSTA RACIBORSKI
Plac Okrzei 4
47-400 RACIBÓRZ
(pieczątka)

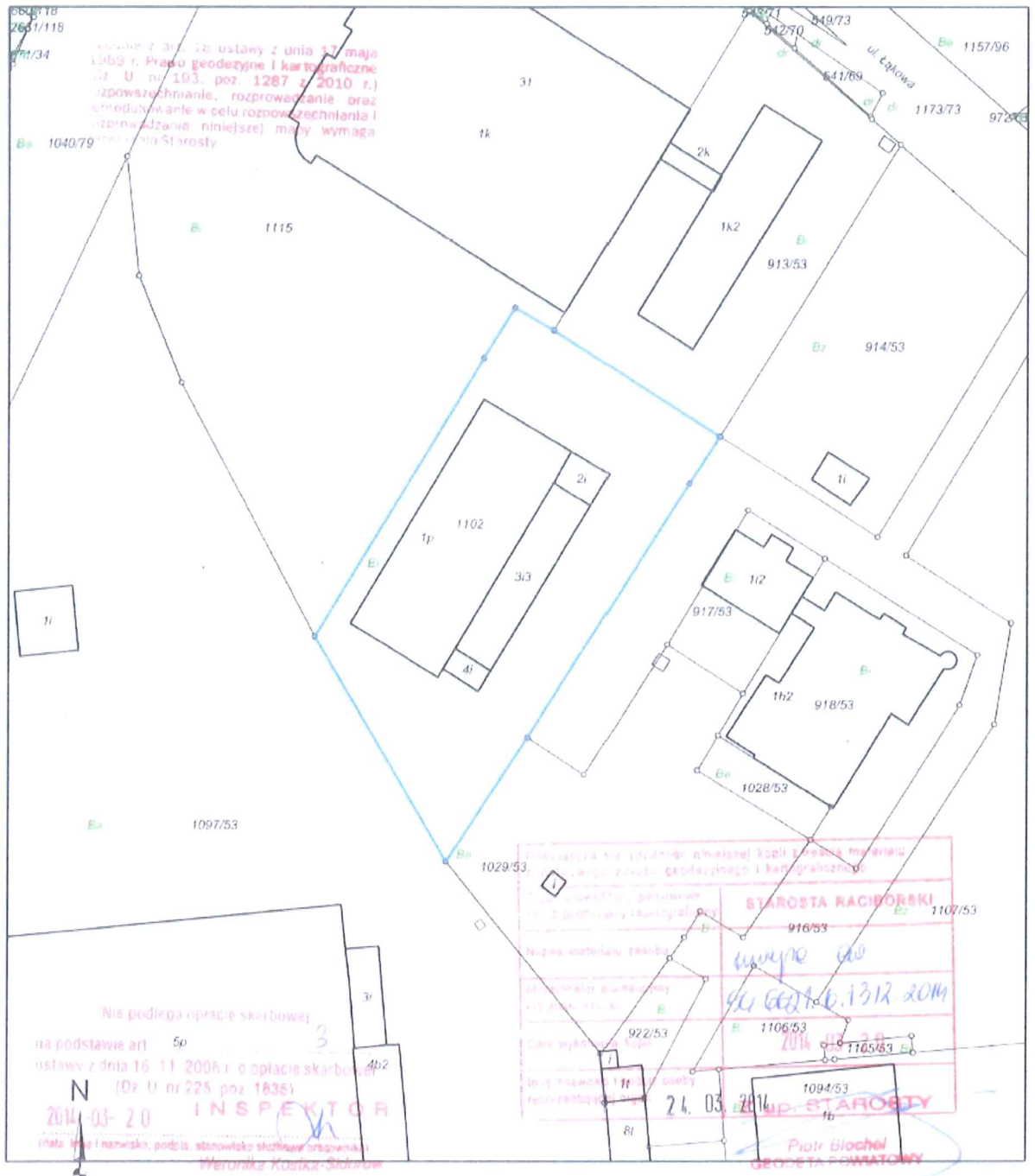
Numer sprawy : SG.6621.6.1312.2014

Województwo : Śląskie
Jednostka ewidencyjna : 241101_1, Racibó
Obręb : 0007; Racibórz
Karta mapy : 3
Numer działki : 1102

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Stan na dzień 21.03.2014



Nie wszystkie dane ewidencyjne wykazane na niniejszej mapie spełniają wymagania dokładnościowe określone w przepisach

STAROSTA RACIBORSKI
SG.6621.6.1312.2014
24.03.2014
Piotr Blochel
GEODETA POWIATOWY

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 5p ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. nr 225, poz. 1635)
2014-03-20
INSPEKTOR
Weronika Kostka-Sidorow

.....

DECYZJA POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Racibórz 2014-01-24

SA.6740.1.2.2014

DECYZJA Nr 24.1.2014

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust.4 i art.36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. poz. 1409 z 2013r.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. Poz. 267 z 2013r.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 2014-01-03

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę ~~/rozbiórkę/wykonanie robót budowlanych~~

"KAMCO" Sebastian Kamiński, 61-369 Poznań ul. Wągrowska 14, dla inwestycji pod nazwą: remont, rozbudowa, termomodernizacja ze zmianą kolorystyki elewacji budynku biurowo-socjalnego wraz z przylegającą halą produkcyjną (kategoria obiektu XVIII) na działce nr 1102 przy ul. Łąkowej 31b w Raciborzu, zgodnie z projektem wykonanym przez mgr inż. arch Magdalenę Szyrba - Nr upr. 478/01; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: SL-0154

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
   1) budowa winna być wykonywana zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami, oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia,
   2) przestrzegać wszelkich uzyskanych uzgodnień branżowych.
   3) pozwolenie na budowę nie narusza praw osób trzecich,
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~
3. ~~Terminy rozbiórki:~~
   ~~1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania,~~
   ~~2) tymczasowych obiektów budowlanych,~~
4. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
   1) inwestor zobowiązany jest powierzyć funkcję kierownika budowy osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
   ~~2) inwestor jest obowiązany powierzyć funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego osobie posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności ...., bez ograniczeń.~~
5. Inwestor jest zobowiązany:
   1) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania:
   ~~2) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.~~
6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu (ów), o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo Budowlane, obejmuje nieruchomości:

1) działka na której zlokalizowana jest inwestycja,

- verte -

UZASADNIENIE

Po sprawdzeniu dokumentacji stwierdzono, iż inwestycja zgodna jest z obowiązującymi przepisami i wymogami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/651/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 103, poz. 2899 z 28 sierpnia 2006r.) W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Śląskiego w Katowicach za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

POUCZENIE:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
   1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo Budowlane,
   ~~2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo Budowlane,~~
   3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy - Prawo Budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
4. ~~Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu, właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo Budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.~~

Otrzymują:

1. "KAMCO" Sebastian Kamiński, 61-369 Poznań ul. Wągrowska 14

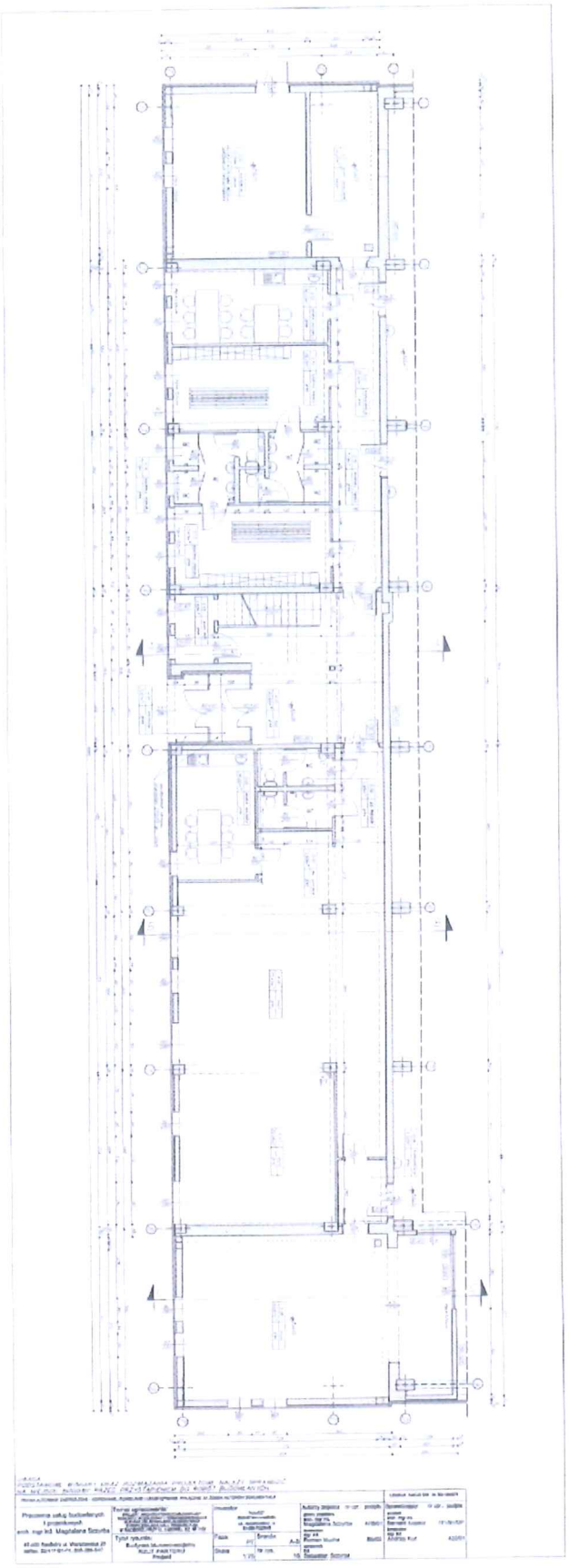
Do wiadomości:

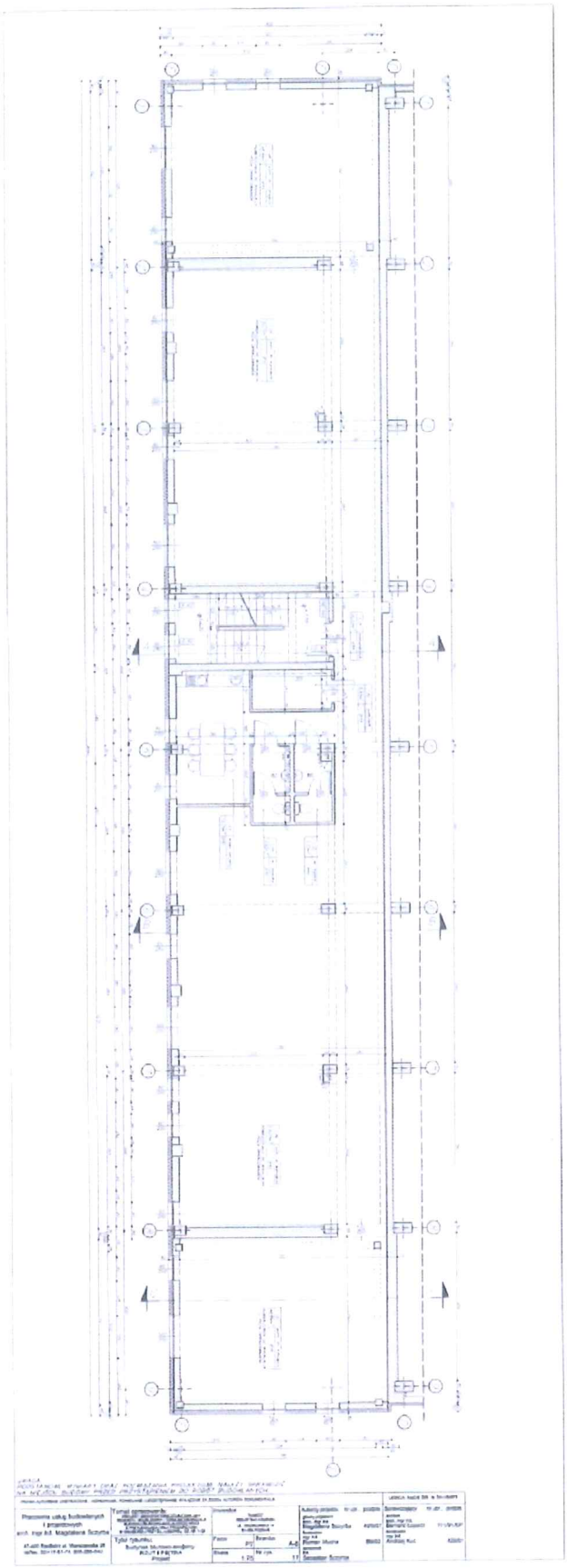
1. Miasto Racibórz
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, 47-400 Racibórz ul.Klasztorna 6 (z załączonym 1 egz. zatwierdzonego projektu)
3. a/a

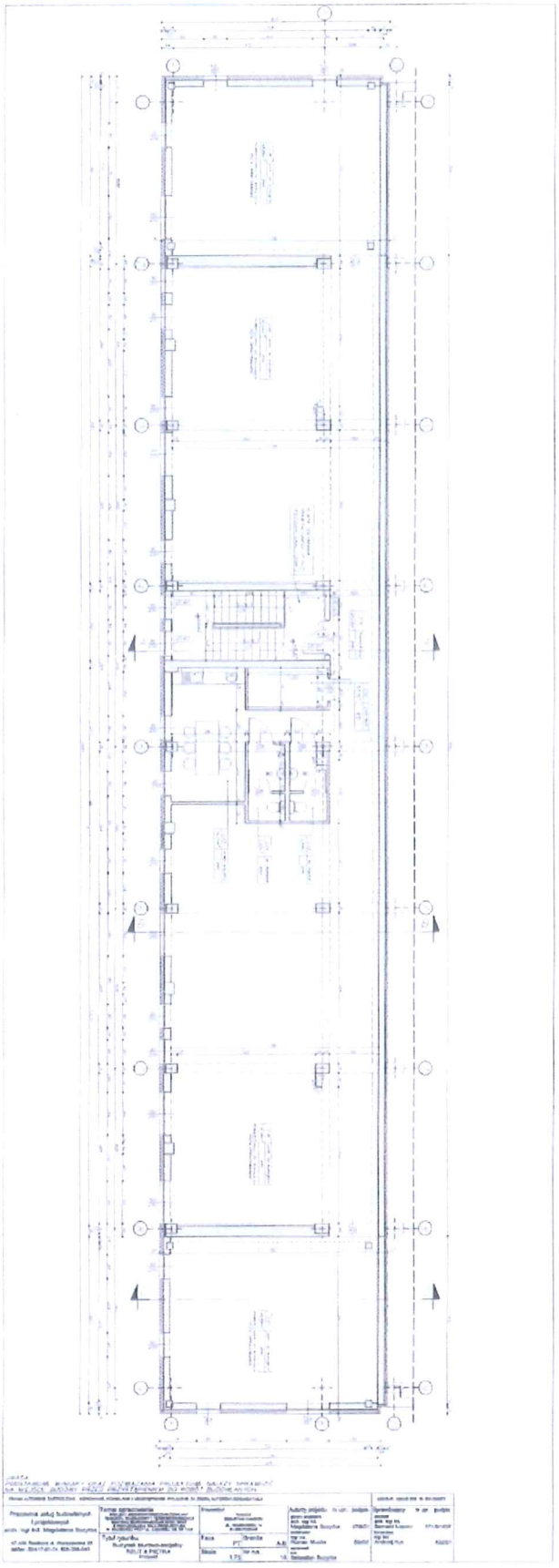
Prowadzący sprawę: RA

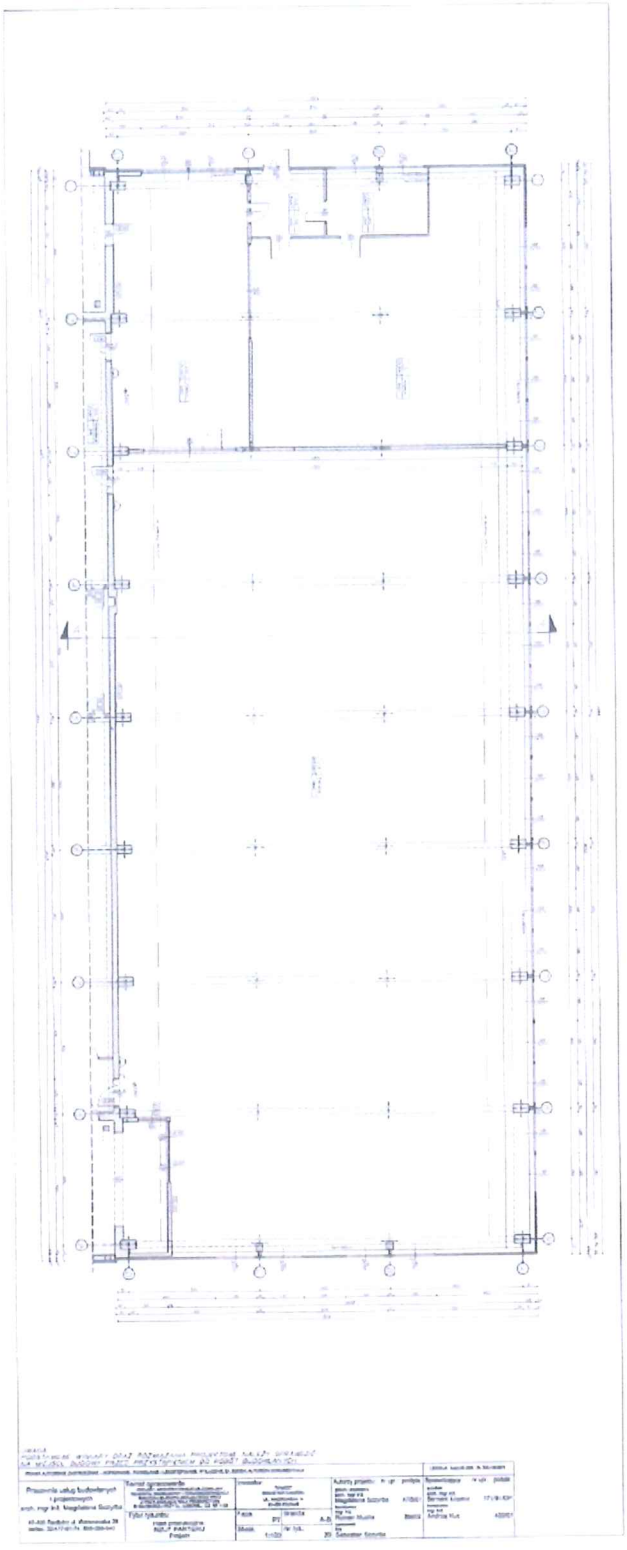

LEGENDA
GRANICA DZIAŁKI 1102
WEJŚCIE DO BUDYNKU
WJAZD NA POSESJĘ
BRAMA WJAZDOWA
WEJŚCIE DO KOTŁOWNI
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
PRZEDMIOTOWY BUDYNEK
PROJEKTOWANA ROZBUDOWA
NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
TEREN ZIELONY
MIEJSCA POSTOJOWE
HYDRANT
ŚMIETNIK
Temat opracowania:
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
Tytuł rysunku:
ZAGOSPODAROWANIE TERENU
Faza:
PT
Branża:
A-B
Skala:
1:500
Nr rys.:
01
Inwestor:
Projektant:
Magdalena Szyrba
Sebastian Szyrba
Bernard Łopacz

RZUTY BUDYNKU









KOPIA POLISY OC

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010620

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: 28/03/2021 - 27/03/2022
na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR
słownie: jeden milion euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 235-52-48

Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę

POLISA NR: SRM0009697

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY	UBEZPIECZONY
Magdalena Ślufarska	**Magdalena Ślufarska**
Filarecka 6/5A 30-110 Kraków	Filarecka 6/5A 30-110 Kraków
PESEL: 82100406867	PESEL: 82100406867
Telefon: 662019835	Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **03/12/2020** do dnia: **02/12/2021**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	**500 000 PLN**
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	**20 000 PLN**

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty **650.00 PLN**
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: **325.00 PLN** – w terminie do dnia: **29/11/2020**

oraz kolejne raty – w kwocie: **325.00 PLN** – w terminach do: **18/05/2021**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy	**19/11/2020**
Data wystawienia polisy	**19/11/2020**

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3e ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzenie danych osobowych dostępne na stronie: https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych".

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18e, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzanie dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:
(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),
(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).
Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA , PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA , PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcie zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzenie, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:
Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:
PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń