

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej położonej w Kuźni Raciborskiej przy ul. Klasztornej
działka nr 129/6 zabudowana budynkami stolami i budynkiem socjalnym,
wykonany w celu określenia wartości odtworzeniowej dla potrzeb postępowania
upadłościowego

Sygn.akt GL1G/GUp-s/647/2024

Sygn.akt GL1G/GUp-s/530/2024



Zamawiający: Doradca Restrukturyzacyjny
Przemysław Goszczyński

Autor: mgr Marek Trząski
Biegły sądowy z zakresu wyceny
nieruchomości

Pieczęć:



Nr uprawnień rzeczoznawcy majątkowego: 1935

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego:

Sosnowiec, 30 października 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa objęta KW Nr GL1R/00031302/0 położona w Kuźni Raciborskiej przy ul. Klasztornej składająca się z działki ewidencyjnej nr 129/6, o pow. 2710 m ² , zabudowana budynkami stolarni i budynkiem socjalnym Dodatkowo określono wartość 1/6 części udziału przypadającego Panu Rajnard Złotoś Dodatkowo określono wartość 1/6 części udziału przypadającego Pani Barbara Złotoś
Cel:	Celem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Data sporządzenia:	30 października 2024 r.
Autor:	mgr Marek Trząski Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach w zakresie wyceny nieruchomości, posiadająca uprawnienia zawodowe nr 1935 w zakresie szacowania nieruchomości, członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

	Cała nieruchomość [zł]	1/6 udziału w nieruchomości zaokrąglono do 100zł
Wartość rynkowa całej nieruchomości:	336.000	56.000
w tym wartość gruntu:	77.000	12.800
w tym składnik budowlany:	259.000	43.200



mgr Marek Trząski
BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie wyceny nieruchomości
w Sądzie Okręgowym w Katowicach
41-203 Katowice, ul. Ewangelistów 11-19
tel. kom. 501 573 195, tel. 32 250 62 74

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES	4
1.1	<i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2	<i>Zakres wyceny</i>	4
2	Cel wyceny	4
3	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1	<i>Podstawa formalna</i>	4
3.2	<i>Podstawa materialno - prawna</i>	4
3.3	<i>Podstawa metodologiczna</i>	4
3.4	<i>Źródła danych merytorycznych</i>	5
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA	5
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1	<i>Stan prawny</i>	6
1.	Ostrzeżenie	6
5.2	<i>Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego</i>	9
6	OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	18
7	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OSZACOWANIA	19
7.1	<i>Rodzaj określonej wartości</i>	19
7.2	<i>Opis procedury szacowania metodą porównywania parametrów</i>	21
8	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	21
8.1	<i>Analiza rynku</i>	21
8.2	<i>Rodzaj</i>	22
8.3	<i>Obszar</i>	22
8.4	<i>Okres badania cen</i>	22
8.5	<i>Cechy rynkowe nieruchomości</i>	23
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
9.1	<i>Wybór nieruchomości przyjętych do porównania</i>	23
9.2	<i>Wartość rynkowa działki</i>	25
10	WNIOSKI	26
11	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	27
11.1	<i>Klauzule publikacji i wykorzystania</i>	27
11.2	<i>Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy</i>	27
12	ZALĄCZNIKI	27

1 PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa objęta KW Nr GL1R/00031302/0 położona w Kuźni Raciborskiej przy ul. Klasztornej składająca się z działki ewidencyjnej nr 129/6, o pow. 2710 m², zabudowana budynkami stolarni i budynkiem socjalnym.

Dodatkowo określono wartość 1/6 części udziału przypadającego Panu Rajnard Złotoś.

1.2 Zakres wyceny

Obejmuje określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości gruntowej zabudowanej opisanej w przedmiocie wyceny.

2 Cel wyceny

Celem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Zleceniodawca: Zlecenie Pan Przemysław Goszczyński Syndyk masy upadłości.

Postanowienie z dnia 17.09.2024r. Sygn.akt GL1G/GUp-s/647/2024, postanowienie z dnia 5.07.2024 r. sygnatura GL1G/GUp-s/530/2024.

Sporządzający wycenę: Marek Trząski – biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach w zakresie wyceny nieruchomości, posiadający uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 1935 z 1996r.

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 794 ze zm.).

3.3 Podstawy metodologiczne

- Studium rzeczoznawstwa sądowego dla rzeczoznawców majątkowych zorganizowane przez PFSRM w Warszawie.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW). Zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.
- Nota interpretacyjna. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości [Uchwała RK nr 27/08 z dnia 09.12.2008 r.].
- Ekonomiczne zasady wyceny opracowane przez prof. Ewę Kucharską Stasiak.
- „Wycena nieruchomości. Podstawy metodyki” Mieczysław Prystupa. Warszawa 2024r.
- Wycena nieruchomości -wybrane zagadnienia z wykorzystaniem aplikacji Excel. Marek Zawadzki.
- Szacowanie Nieruchomości pod red. Jerzego Dydenki wyd. 5" Wolters Kluwer Warszawa 2024r.
- Szkolenie „Planowanie i zagospodarowanie przestrzeni w Polsce” dr Piotr Gibas 9.11.2023 r.

- Szkolenie z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości” Ewa Galeczak 02.10.2023 r.
- Szkolenie „Metody określania wag cech rynkowych” Dr Adam Polko 19.09.2023 r.
- Szkolenie „Operat w postępowaniu dowodowym” Monika Drobyszewska 22.02.2023 r. Podlesice.
- Szkolenie „Powierzchnia budynku nie jedno ma imię” dr inż. Zdzisława Ledzion Trojanowska. 10.02.2022 r.
- Szkolenie „Proces budowlany w przepisach prawa budowlanego i ich wpływ na pracę rzeczoznawcy majątkowego” Maciej Książek 25.01.2022 r.
- Szkolenie „Porównywanie w szacowaniu nieruchomości” dr inż. Jan Konowalczyk 07.10.2021 r.
- Szkolenie „ Podstawy matematyki finansowej” Wojciech Cymerman 25.04.2021 r.
- Szkolenie „ Podstawy statystyki i ekonometrii w wycenie nieruchomości” Wojciech Cymerman 24.04.2021 r.
- Szkolenie „Rzeczoznawca majątkowy w postępowaniu podatkowym” Stella Brzeszczyńska 3.03.2021 r.
- „Zasady określania wartości nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski. Wyd. Educaterra - Olsztyn 2021r.
- Warsztaty on-line „od księgi wieczystej do operatu szacunkowego” 27.08.2020r.
- Szkolenie on-line „analiza stanu nieruchomości, jako przedmiotu wyceny – definicje; metodyka czynności rzeczoznawcy majątkowego” 12.10.2020r.
- Szkolenie on-line "Od aktu notarialnego do elektronicznej księgi wieczystej" 22.06.2020r.
- „Ustawa o gospodarce nieruchomości komentarz” Ewa Bończyk Kucharczyk, wydanie 6 Wolters Kluwer Warszawa 2020r.
- „Operat szacunkowy w praktyce” Bogusław Wieczorek, wydawnictwo REM 2018 Łódź.
- „Rzeczoznawca Majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości” Zdzisław Małecki. PFSRM 2016r.
- „Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości” – Radosław Gaca – Kraków 10 grudnia 2015r.
- "Praktyczne stosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" - Zbigniew Januszewski – Katowice 22-23.10.2015r.
- „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości” – Mirosław Chumek – Bielsko-Biała, 18-19 września 2015r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” Mieczysław Prystupa. Warszawa 2014r.
- „Zasady i metody analizy rynku dla potrzeb wyceny nieruchomości”, Szkolenie Wisła 04-05.03.2014r. Wykładowca dr Piotr Cegielski.
- „Rzeczoznawstwo Majątkowe” Towarzystwo Oświatowe Profil Jerzy Walicki. Gdańsk 2013r.
- Informacje publikowane z fachowych wydawnictw specjalistycznych jak „Nieruchomość”, „Rzeczoznawca Majątkowy”, „Biuletyn Nieruchomości”.
- PP2M 2020 – wycena nieruchomości w podejściu porównawczym. ZAWAM Marek Zawadzki.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości.
- Badanie treści ksiąg wieczystych.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości.
- Strony internetowe Urzędów Miejskich i Starostw Powiatowych.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA

Data sporządzenia :	30 października 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30 października 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w stan przedmiotu :	05 października 2024 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Według ewidencji gruntów:

OZNACZENIA WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW				
Obręb	Nr działki	Rodzaj użytku	Pow. działki	Księga wieczysta
Kuźnia Raciborska	129/6	Ba	2710	GL1R/00031302/0
RAZEM :			2710	

Księga Wieczysta Nr GL1R/00031302/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Treść księgi sprawdzona w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl).

Nieruchomość gruntowa	
Dział I- O oznaczenie nieruchomości	
Numer działki	129/6
Położenie	miejsowość: Kuźnia Raciborska
Sposób korzystania	nieużytek
Obszar całej nieruchomości	0,2710 ha
Dział I Sp- spis praw związanych z własnością	
Brak wpisów.	
Dział II – własność	
Właściciele	1/6 Eufemia Złotoś 1/3 Zygmunt Złotoś oraz Grażyna Złotoś we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej 1/3 Rajnard Złotoś oraz Barbara Złotoś we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej 1/6 Eufemia Złotoś
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / GL1R / 9974 / 24 / 1 - 2024-09-19, 10:11:57 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI	
1. Ostrzeżenie Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przedmiotowej nieruchomości odnośnie udziału Zygmunta i Grażyny małżonków Złotoś wynoszącego 1/3 część Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 11458 / 24 - 2024-09-11, 10:47:47

1.1 DZ. KW. / GL1R / 9637 / 24 / 3 - 2024-09-11, 12:03:19 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

1.2 DZ. KW. / GL1R / 9637 / 24 / 2 - 2024-09-11, 12:03:08 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

1.3 DZ. KW. / GL1R / 9637 / 24 / 1 - 2024-09-11, 12:02:52 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Suma	Rodzaj	Wierzyciel
108.000,00 zł	Umowna zwykła	Bank Zachodni S.A. Oddział W Głuszycy
26.355,69 zł	Przymusowa zwykła	"Belimex" Spółka z o.o., Świdnica
112.568,76 zł	Przymusowa zwykła	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Rybniku
107.234,52 zł	Przymusowa zwykła	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Rybniku
159.554,74 zł	Przymusowa zwykła	DLH Drewno Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim, 19104617500000
33.028,59 zł	Przymusowa kaucyjna	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rybniku Inspektorat w Raciborzu, 00001775600238
11.421,94 zł	Przymusowa kaucyjna	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rybniku Inspektorat w Raciborzu, 00001775600238
7.198,70 zł	Przymusowa kaucyjna	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rybniku Inspektorat w Raciborzu, 00001775600238
4.665,76 zł	Przymusowa kaucyjna	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rybniku Inspektorat w Raciborzu, 00001775600238
8.402,60 zł	Przymusowa kaucyjna	Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rybniku Inspektorat w Raciborzu, 00001775600238
6.097,60 zł	Przymusowa kaucyjna	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
2.273,84 zł	Przymusowa kaucyjna	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
6.943,20 zł	Przymusowa kaucyjna	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
4.827,60 zł	Przymusowa kaucyjna	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
4.800,60 zł	Przymusowa kaucyjna	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
5.023,60 zł	Przymusowa	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
76.890,00 zł	Przymusowa	Urząd Skarbowy W Raciborzu, Racibórz, 27050744500000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
10.381,20 zł	Przymusowa	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
7.394,60 zł	Przymusowa	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000

131.366,70 zł	Przymusowa	Urząd Skarbowy W Raciborzu, Racibórz, 27050744500000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
7.607,60 zł	Przymusowa	Gmina Miasta Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
7.591,50 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
94.066,50 zł	Przymusowa	Urząd Skarbowy W Raciborzu, Racibórz, 27050744500000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
11.385,00 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
10.118,72 zł	Przymusowa	Jas-Fbg Spółka Akcyjna, Katowice, 27106943800000
3.796,50 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
15.181,50 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
30.363,00 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
30.363,00 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
15.408,00 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
78.798,00 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
78.798,00 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000
48.208,80 zł	Przymusowa	Gmina Kuźnia Raciborska, Kuźnia Raciborska, 00052798300000

Dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Dojazd i dojście jest przez działkę nr 130/3 (działka gminna) brak ustanowionej służebności drogowej.



5.2 Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego

Lokalizacja

Kuźnica Raciborska to wieś położona w południowo-zachodniej Polsce, w województwie śląskim, w powiecie raciborskim, gminie Kuźnia Raciborska. Leży blisko granicy z Czechami oraz w pobliżu większych miast, takich jak Racibórz i Rybnik. Wieś charakteryzuje się spokojnym, wiejskim klimatem, jednak jej strategiczne położenie w obrębie aglomeracji śląskiej sprawia, że jest dobrze skomunikowana z większymi miastami regionu.

Dane statystyczne:

1. **Populacja:** Kuźnica Raciborska jest wsią o niewielkiej liczbie mieszkańców, która kształtuje się na poziomie kilkuset osób. Gmina Kuźnia Raciborska, do której należy, liczy łącznie około 11 tysięcy mieszkańców.
2. **Powierzchnia gminy :** Kuźnia Raciborska zajmuje powierzchnię około 126 km², obejmując mniejsze wsie oraz obszary leśne, które są charakterystycznym elementem krajobrazu.
3. **Infrastruktura:** Wieś jest dobrze skomunikowana, zarówno drogowo, jak i kolejowo, co ułatwia dojazd do Raciborza czy innych miast w regionie. Na terenie wsi znajdują się podstawowe usługi oraz zaplecze handlowe.
4. **Gospodarka:** Gmina i wieś mają charakter mieszany: rolniczy i przemysłowy. Duże znaczenie dla regionu mają także tereny leśne i przemysł związany z gospodarką leśną oraz działalność związana z przetwórstwem drewna.

Położenie: Kuźnica Raciborska ul. Klasztorna.

Otoczenie: Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Drew-Pol Sp. z o.o.
Od południa i zachodu budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej Nr GL1R/00031302/0.

Działka ewidencyjna.

Kuźnia Raciborska - miasto, obręb KUŹNIA RACIBORSKA (0003), numer dz.129/6.

241105_4.0003.AR_1.129/6.

Powierzchnia działki 2710m².

Powierzchnia zabudowy 603 m² (22.2%).

Obwód 210 m.

Współrzędne środka X: 259528, Y: 451645 (PL-1992).



Przez działkę przebiega kolidująca linia wysokiego napięcia.



Uzbrojenie na działce: woda, kanalizacja uszkodzona, prąd z transformatora z sieci wysokiego napięcia własność wynajmującego.

Na działce posadowiony jest słup wysokiego napięcia co ogranicza zabudowę.

Działka jest ogrodzona wraz z działką nr 130/3 która nie jest własnością właścicieli działki 129/6.

Nie została ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę 130/3 do działki 129/6.
Działka 130/3



Działka 129/6 została kupiona od Gminy w latach 90 tych – była to działka po byłym wysypisku gminnym i żwirowni.

Działka zagospodarowana zielenią niską, średnią i wysoką, chodnikami betonowymi służącymi jako dojazd do budynków.

Na działce znajduje się budynek stolarni i budynek socjalny.

Nieruchomość obecnie jest wynajmowana.

Budynek socjalny.



Budynek socjalny wymiary wewnętrzne $4,20 \times 11,63 = 48,85 \text{m}^2$.

Tył budynku jest zaniedbany z zarwanym dachem – nie przedstawia wartości rynkowej.



Budynek murowany z pustaków żużlobetonowych.

Dach konstrukcja stalowa kryty blachą trapezową zakupioną i położoną przez najemcę.

Elewacja otynkowana tynkiem karbidowym.

Wnętrze budynku pomieszczenie biurowe, socjalne, szatnia, łazienki, kuchnia, korytarz.

Podłogi glazura, ściany tynkowane+malowane.

Okna drewniane, częściowo zamurwane.



Drzwi drewniane.

Budynek stolarni.

wymiary wewnętrzne $10,23 \times 32,60 = 333,50 \text{m}^2$.

Budynek murowany.

Budynek murowany z pustaków żużlobetonowych.

Dach kryty blachą trapezową zakupioną i położoną przez najemcę.

Sufit wyłożony deskami.

Elewacja otynkowana tynkiem karbidowym.

Wnętrze budynku pomieszczenie stolarni wraz piecem i kominem stalowym.

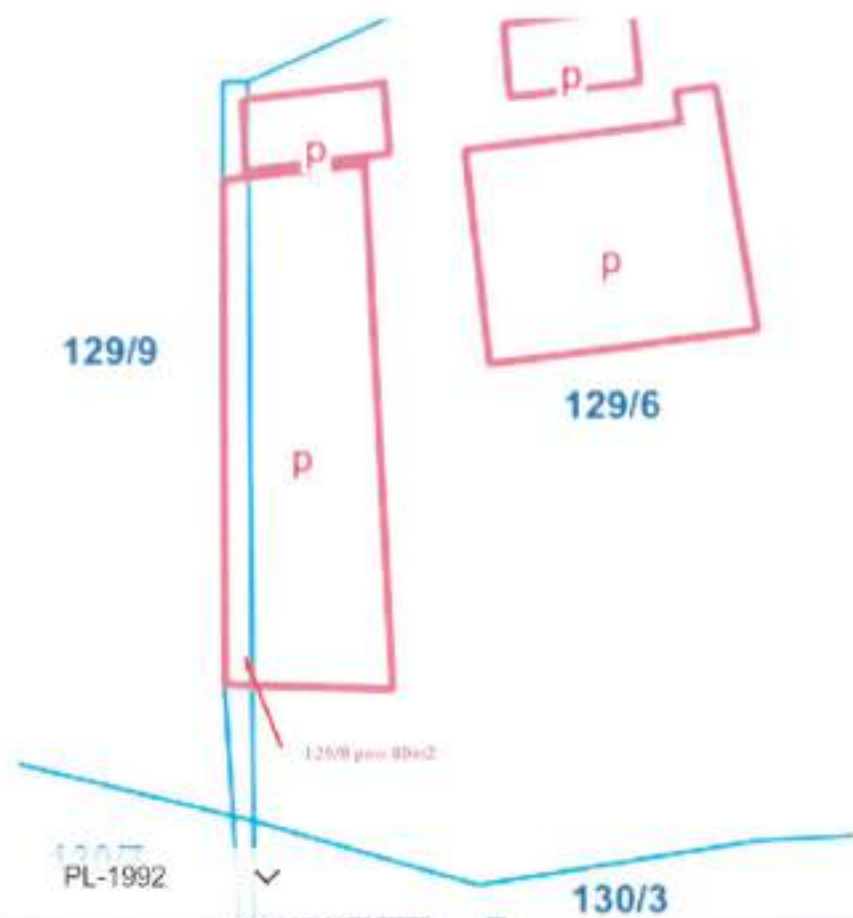
Podłogi betonowe, szyny do komunikacji.

Maszyny i urządzenia nietrwale związane z gruntem nie podlegają wycenieniu.

Razem powierzchnia użytkowa $333,50 + 48,85 = 382,35 \text{m}^2$

Budynek stolarni wchodzi na działkę nr 129/8 o pow. 80m^2 .

Ogrodzenie też nie jest prawdopodobnie w granicy działki 129/6 tylko w granicy działki 129/8.





Okna drewniane.
Drzwi drewniane przeszklone.
Wrota drewniane.





Silosy nie podlegają wycenie.



6 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Kuźnica Raciborska, obręb 0003, działka 129/6

Uchwała Nr LXIII/491/2023

Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kuźnia Raciborska

Etap I

3.1IKO-IC - teren oczyszczalni ścieków lub ciepłownictwa



Źródło: www.sip.gison.pl/kuzniaraciborska

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren oczyszczalni ścieków lub ciepłownictwa i oznacza symbolem 3.1IKO-IC.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 20:

1) przeznaczenie:

- a) oczyszczalnia ścieków,
- b) ciepłownictwo (produkcja i dystrybucja ciepła);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi biurowe i administracji,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) komunikacja pieszo – rowerowa,
- d) obsługa komunikacji zgodnie z zasadami zagospodarowania, o którym mowa w pkt 3,
- e) infrastruktura techniczna zgodnie z zasadami zagospodarowania, o którym mowa w pkt 3,
- f) zieleni urządzonej;

3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:

- a) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do: garaży, parkingów, placów
- b) infrastruktury technicznej – wyłącznie w zakresie zdefiniowanym w § 4 ust. 1 pkt 15;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,6,
- b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 80%,
- c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 22,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, garaże,
- f) wysokość budynków, wiat – nie więcej niż 20,00 m.

7 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OSZACOWANIA

7.1 Rodzaj określonej wartości

Z uwagi na brak podobnych obiektów na rynku porównawczych wyceny dokonano w podejściu kosztowym.

Zgodnie z art. 153 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Za koszt odtworzenia przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych: techniczne, funkcjonalne i środowiskowe.

Stopień zużycia technicznego wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacji, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

Stopień zużycia technicznego każdego elementu obiektu (szi) może być dokonywany sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów.

Przy **metodzie kosztów odtworzenia** określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Przy użyciu **techniki wskaźnikowej** koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

$$KO = P \times C1m^2 \text{ lub } KO = K \times C1m^3$$

P – powierzchnia użytkowa K – kubatura budynku Cm^2 – cena $1m^2$ powierzchni użytkowej Cm^3 – cena $1m^3$ kubatury.

Wartość rynkowa.

Art. 151.1.

- 1) 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.

Art. 152.3.

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

Jednocześnie zasady wyceny określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

§ 5 Źródła informacji o cenach.

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Art. 154 [Zasady wyboru]

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.

Wycena działki

§ 4 Podejście porównawcze.

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

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie

różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

W niniejszym operacie wycenę działki z powodu małej ilości nieruchomości podobnych występujących na rynku wykonano w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.**

7.2 Opis procedury szacowania metodą porównywania parami.

- charakterystyka nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wraz z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych,
- obliczenie trendu czasowego,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na ceny,
- ocena wielkości wpływu cech na zróżnicowanie cen,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej 3 nieruchomości.

8 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

8.1 Analiza rynku

Brak jest na rynku tego typu budynków w sprzedaży dlatego wartość określono w podejściu kosztowym.

Działkę wyceniono w podejściu porównawczym.

Z uwagi na cenę nieruchomości gruntowej najistotniejszym atrybutem wpływającym na jej wysokość jest atrakcyjność położenia, położenie blisko szlaków komunikacyjnych, obiektów handlowo-usługowych, urzędów. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Jeśli położenie nieruchomości jest bardzo dobre, to drugim czynnikiem mającym duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie, w jakim się ona znajduje. Dla nieruchomości o przeznaczeniu usługowym, najlepszym położeniem jest lokalizacja w niewielkim oddaleniu od centrum miasta przy zachowaniu jednocześnie dobrego dostępu do drogi publicznej.

Badaniem objęto obszar powiatu rybnickiego obszar ten w rozumieniu zasad wyceny stanowi właściwy rynek lokalny nieruchomości.

Na tak określonym rynku wystąpiła wystarczająca liczba transakcji nieruchomościami podobnymi.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Pod uwagę nie zostały wzięte transakcje, w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Stosownie do zapisu rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości zawężono zatem obszar poszukiwań w dalszej części analizy i wybrano transakcje nieruchomości najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej według następujących kryteriów:

- transakcje podobne z rynku lokalnego bądź regionalnego,
- transakcje o takim samym przeznaczeniu,
- transakcje zawierające się pomiędzy pierwszym i trzecim kwartyłem wartości co spełnia zapis „warunki zawarcia transakcji”, gdzie **odrzucono ceny wysokie amatorskie i ceny niskie okazjonalne**,
- powierzchnia zbliżona do wycenianej.

Wdrożenie powyższych kryteriów pozwoliło skomponować zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach.

Wszystkie te nieruchomości rozpoznano pod względem cech, do czego wykorzystano internetowe serwisy, wchodzące w skład systemów informacji przestrzennej oraz rozpoznano w terenie.

Wdrożenie powyższych kryteriów pozwoliło skomponować zbiór nieruchomości podobnych o znacznej jednorodności cech i znacznej spodziewanej skali podobieństwa. Wszystkie te nieruchomości rozpoznano pod względem lokalizacji cech fizycznych, do czego wykorzystano internetowe serwisy, wchodzące w skład systemów informacji przestrzennej oraz rozpoznano w terenie.

Rozpoznanie cech nieruchomości potencjalnie podobnych – stanowiące etap żmudny i bardzo pracochłonny (przez to najcenniejszy w całej procedurze szacowania) – jest bezwzględnie niezbędne dla realizacji wyceny w podejściu porównawczym ze względu na:

- wynikający z zapisów ustawy wymóg formalny,
- możliwość stwierdzenia porównywalności, czyli podobieństwa – bądź jego wykluczenie,
- możliwość budowy modelu rynku, czyli stwierdzenia, jakie cechy i w jakim stopniu wpływają na zróżnicowanie cen,

dokonanie bezpośrednich porównań nieruchomości wycenianej z nieruchomościami faktycznie podobnymi, czego wynikiem są korekty cen transakcyjnych tych ostatnich.

Duży wpływ na wartość nieruchomości mają takie cechy jak: **położenie, kształt i powierzchnia**.

8.2 Rodzaj

Działki budowane usługowe.

8.3 Obszar

Powiat raciborski.

8.4 Okres badania cen

Monitorowaniem cen objęto okres ostatnich dwóch lat.

8.5 Cechy rynkowe nieruchomości

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.

Działka

Nazwa cechy rynkowej	Oceny	Opis ocen cech rynkowych	Waga cechy [%]
Położenie	1	Racibórz	44%
	2	Kuźnia Raciborska	
Kształt	1	korzystny - zbliżony do kwadratu	28%
	2	niekorzystny - wydłużony prostokąt	
Powierzchnia	1	do 2600m ²	28%
	2	pow. 2601m ²	
Suma:			100%

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

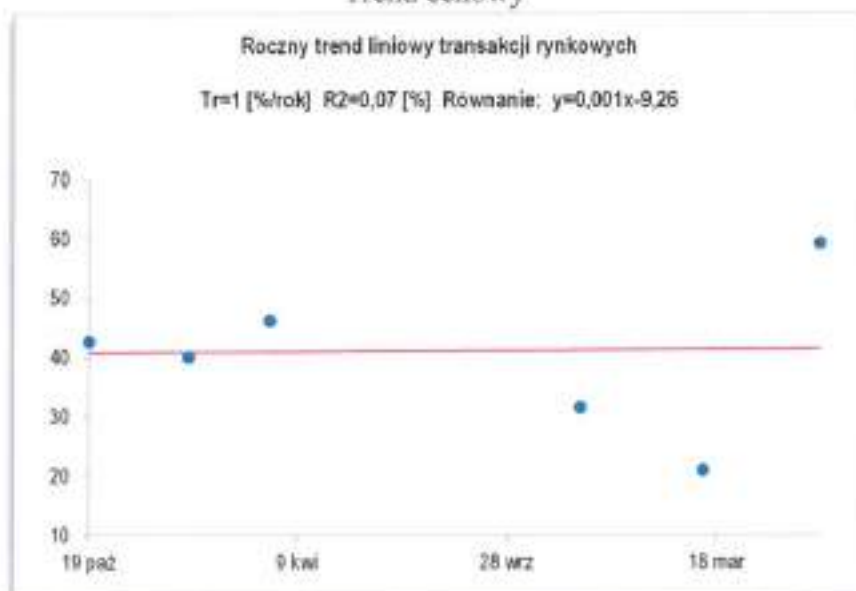
9.1 Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

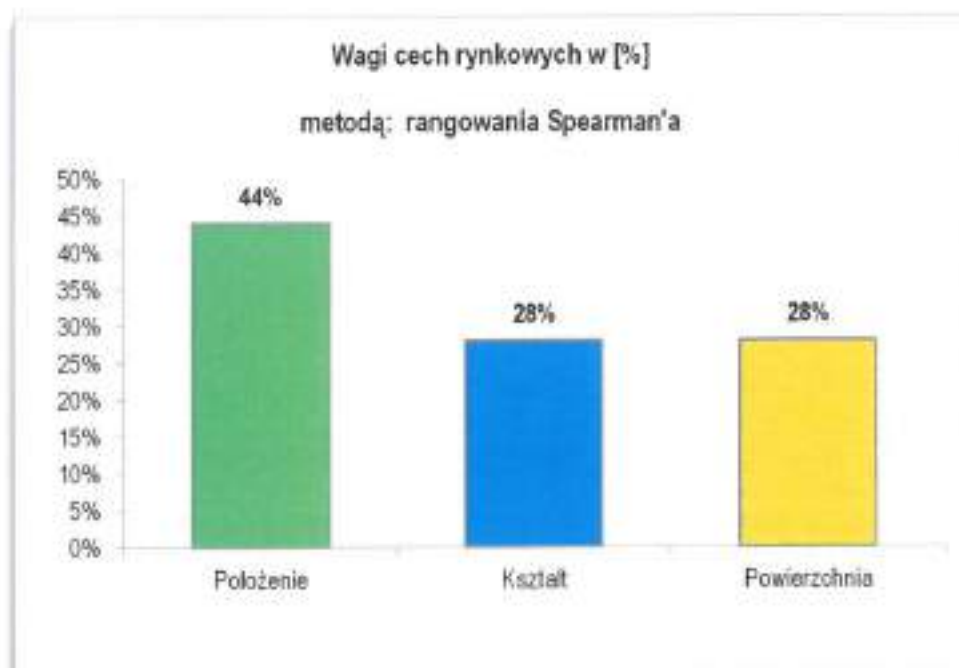
Działka

Zbiór nieruchomości podobnych

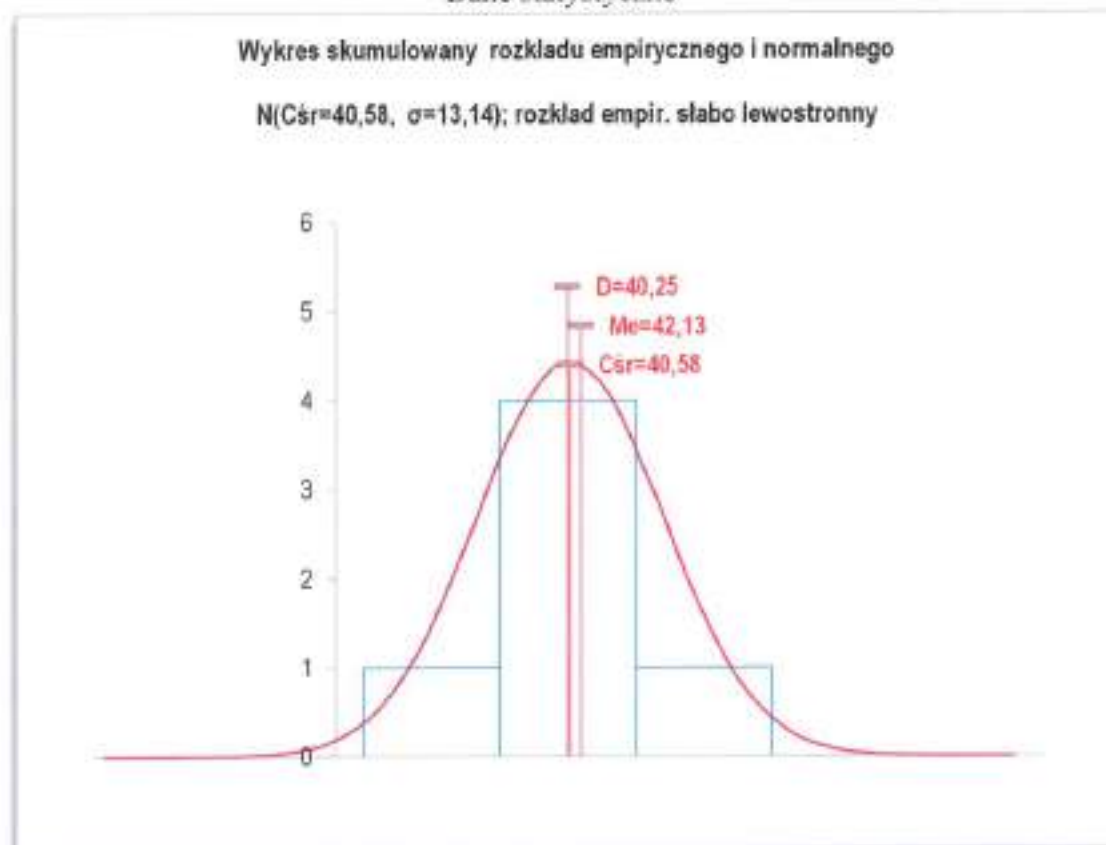
L.p.	Miasto	Óręb	Ulica	Data trans.	Cena trans. [zł]	Powierzchnia [m ²]	Położenie	Kształt	Powierzchnia	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]	
1	Kuźnia Raciborska	Siedliska	Dąbrowskiego	7 mar 24	70 000	3 348,00	2	2	2	21,05	Cmin
2	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Ogrodowa	27 lis 23	120 000	3 810,00	2	2	2	31,79	
3	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Tartaczna	8 sty 23	100 000	2 500,00	2	1	1	40,72	
4	Kuźnia Raciborska	Turów	Rudnicka	19 paź 22	85 000	1 992,00	2	1	1	43,54	
5	Racibórz	Szanowice	Kozłowska	17 mar 23	180 000	3 900,00	1	2	2	46,90	
6	Racibórz	Brzeziny	Rybnicka	11 cze 24	150 000	2 533,00	1	1	1	59,45	Cmax

Trend cenowy





Dane statystyczne



Opis parametru	Wartość	Jedn.
Cena średnia C_{sr}	40,58	[zł/m ²]
Cena minimalna C_{min}	21,05	[zł/m ²]
Cena maksymalna C_{max}	59,45	[zł/m ²]
Rozstęp cen ΔC	38,4	[zł/m ²]
Mediana Me	42,13	[zł/m ²]
Odchylenie standardowe σ	13,14	[zł/m ²]

9.2 Wartość rynkowa działki

Dane nieruchomości wycenianej	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Klaszorna	30 paź 24		2 710,00	2	1	2
-------------------------------	-------------------	-------------------	-----------	-----------	--	----------	---	---	---

Zaznaczono: 4 nieruchomości do bezpośrednich porównań!

Argumenty do w. bazy

17 paź 24

Nymer porównania do bazy porównań	L.p.	Cena jedn. aktual.	Podobieństwo do nieruchomości X (wg sposobu 20.2)	Miasto	Obręb	Ulica	Data trans.	Cena trans.	Powierzchnia	Położenie	Kształt	Powierzchnia
1.88	1	21,05	51,7%	Kuźnia Raciborska	Siedziska	Dąbrowskiego	7 mar 24	70 000,00	3 340,00	2	2	2
1.88	2	21,05	51,7%	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Ogrodowa	27 lis 23	100 000,00	2 670,00	2	2	2
1.88	3	40,72	51,7%	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Tatarska	9 kwi 23	100 000,00	2 400,00	2	1	1
1.88	4	43,54	51,7%	Kuźnia Raciborska	Turze	Rutkowska	19 paź 22	85 000,00	1 990,00	2	1	1
1.88	5	45,40	51,7%	Racibórz	Brzeziny	Raciborska	17 mar 23	100 000,00	2 000,00	1	2	2
1.88	6	59,45	51,7%	Racibórz	Brzeziny	Raciborska	11 cze 24	100 000,00	2 000,00	1	1	1

L.p	Nieruchomości podobne do szacowanej	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	3	4	5
Data transakcji		30 paź 24	7 mar 24	9 sty 23	19 paź 22	11 cze 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	70 000	100 000	85 000	150 000
Miasto		Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Kuźnia Raciborska	Racibórz
Obręb		Kuźnia Raciborska	Siedziska	Kuźnia Raciborska	Turze	Brzeziny
Ulica		Klaszorna	Dąbrowskiego	Tatarska	Rutkowska	Rybnicka
Jednost. cena aktualizowana [zł/m2]		do szacowania	21,05	40,72	43,54	59,45
1	Położenie	2	2	2	2	1
2	Kształt	1	2	1	1	1
3	Powierzchnia	2	2	1	1	1

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	3	4	6
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m2]			21,05	40,72	43,54	59,45
L.p	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m2]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m2]			
1	Położenie	44,00%	16,90				16,90
2	Kształt	28,00%	10,75	10,75			
3	Powierzchnia	28,00%	10,75		10,75	10,75	10,75
Sumy:		100,00%	38,40	10,75	10,75	10,75	27,65
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+E popr [zł/m2]				31,80	29,97	32,79	31,80

Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]	31,59
Współczynnik korygujący K=0,90 z tytułu braku prawnego dojazdu do nieruchomości i posadowienia słupa wysokiego napięcia	28,43
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]	2710
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł/m ²]	77 045,30
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 100 zł)	77 000

Lp.	Element	Nr obiektu	Nr elementu	Jednostka obmiaru	Cena jedn.	Ilość	Wartość [zł] poz. (6*7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Budynek socjalno-usługowy	z-histyp	1	m ²	2 353,78zł	382,35	899 967,78zł
Razem							899 967,78zł
	Dodatek na roboty inne (0%)						0,00zł
Razem							899 967,78zł
	Współczynnik poprawek autora	0,60					539 980,67zł
	Mnożnik przeliczeniowy wartości dla regionów kraju	0,8					431 984,53zł
	Stopień zużycia - 60%	0,60					
	<i>Razem szacunkowa wartość odtworzeniowa składowka budowlanego</i>						259 191zł
	<i>Zaokrąglono do:</i>						259 000zł
	<i>Wartość działki:</i>						77 000zł
	<i>Razem wartość odtworzeniowa:</i>						336 000zł

10 WNIOSKI

W nawiązaniu do przeprowadzonych wyliczeń wynikających z porównania cen i cech nieruchomości, które były przedmiotem transakcji wnioskuję się przyjąć wartość **odtworzeniową nieruchomości położonej w Kuźni Raciborskiej przy ul. Klasztornej** równą:

	Cała nieruchomość [zł]	1/6 udziału w nieruchomości zaokrąglono do 100zł
Wartość rynkowa całej nieruchomości:	336.000	56.000
w tym wartość gruntu:	77.000	12.800
w tym składnik budowlany:	259.000	43.200

• Podsumowanie operatu

Operat szacunkowy dotyczy nieruchomości gruntowej w Kuźni Raciborskiej przy ul. Klasztornej, obejmującej działkę nr 129/6 o powierzchni 2710 m², zabudowaną budynkami stolarni i budynkiem socjalnym. Celem wyceny było określenie wartości odtworzeniowej tej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

• Wnioski

Na podstawie przeprowadzonych analiz i obliczeń, wartość rynkowa całej nieruchomości została oszacowana na kwotę 336 000 zł, z czego:

- wartość gruntu wynosi 77 000 zł,
- wartość budynków (składnik budowlany) wynosi 259 000 zł.

Dla udziału 1/6 tej nieruchomości wartość została zaokrąglona do 56 000 zł.

• Uzasadnienie wyniku wyceny

Wartość nieruchomości ustalono głównie w oparciu o podejście kosztowe dla budynków, co wynikało z braku podobnych obiektów na rynku lokalnym, uniemożliwiającego użycie podejścia porównawczego. Przyjęto koszty odtworzenia pomniejszone o stopień zużycia technicznego obiektów, uwzględniając ich stan oraz warunki eksploatacyjne. Dla gruntu zastosowano podejście porównawcze, analizując transakcje nieruchomości o zbliżonych cechach na rynku powiatu raciborskiego. Wycena gruntu została skorygowana ze względu na ograniczony dostęp do drogi publicznej oraz obecność słupa wysokiego napięcia na działce.

Operat jest zgodny z przepisami prawa i normami zawodowymi rzeczoznawstwa majątkowego.

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

11.1 Klauzule publikacji i wykorzystania

- Przedmiotowy operat szacunkowy może być wykorzystana tylko w celu określonym w pkt. 3.
- Zabrania się powielania przedmiotowej w całości jak i w części bez zgody autora.
- Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

Autor operatu szacunkowego zobowiązuje się do zachowania pełnej tajemnicy wszelkich przekazywanych przez zamawiającego informacji związanych z przedmiotem umowy, tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 3 i art. 178 u.g.n.), tajemnicy handlowej a w szczególności przestrzegać przepisów ustawy z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych.

11.2 Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, w tym hipotek, którym nieruchomość podlega lub może podlegać.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Oświadczenie rzeczoznawcy

Rzeczoznawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z zamawiającym oraz stronami

12 ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- polisa OC.

mgr Marek Tomasiak
Rzeczoznawca Majatkowy
ul. 11-go Stycznia 10, 44-100 Racibórz
tel. 71 301 573 100, tel. 71 301 573 101



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Kuźnia Raciborska, ul. Klasztorna, działka nr 129/6,
zabudowana budynkami stolarni i budynkiem socjalnym
Budynek socjalny





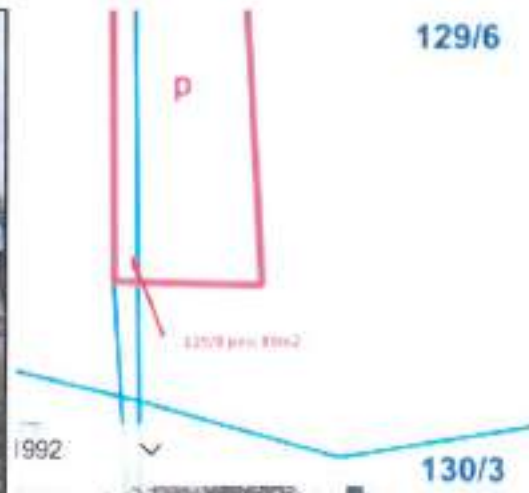




Budynek stolarni



Budynek częściowo wchodzi na działkę innej osoby prawnej działkę nr 129/8







Budynek za budynkiem socjalnym zdewastowany



Działka





Otoczenie i dojazd
Brak prawnego dojazdu
Dojazd przez działkę gminną





mgr Marek Trzaska
BIEGŁY SĄDOWY
 z adresem wycofy przedsiębiorcy
 na drogę Sąd Okręgowy w Lublinie
 41-500 Sandomierz, ul. Biedrzyńskiego 11/18
 tel. kom. 501 573 199, tel. 32 215 62 74

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**TEAM MAREK TRZĄSKI WYCENA
NIERUCHOMOŚCI**

41-203 Sosnowiec, Baczyńskiego 14a / 9

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA.

Nr polisy SRM0016045

zgodnie 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. 895)

na okres: 07/03/2024 - 06/03/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN

Lidia Machalska
Dyrektor Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530 REGON 140437850
NIP 525 235 50 48