

*Operat szacunkowy  
określający wartość rynkową*

*nieruchomości stanowiących budynki i budowle Zakładu Wodociągów  
i Kanalizacji Sp. z o. o. położone w Raciborzu przy ul. 1-go Maja 8  
oraz urządzenia technicznej obsługi sieci wodociągowej.*

OPERAT SZACUNKOWY OPRACOWANO  
NA ZLECENIE:

*Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.  
47 –400 Racibórz, ul. 1-go Maja 8*

**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI ODPOWIEDNIO :**

**7.431.284,00 zł**

słownie: siedem milionów czterysta trzydzieści jeden tysięcy dwieście osiem-  
dziesiąt cztery zł

Data sporządzenia operatu  
21 styczeń 2009 r.

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**

SPIS TREŚCI:

**1. DANE FORMALNOPRAWNE**

- 1.1. ZLECENIODAWCA
- 1.2. ZLECENIOBIORCA
- 1.3. CEL WYCENY
- 1.4. PODSTAWA PRAWNA :
- 1.5. PRZEDMIOT I CEL WYCENY
- 1.6. DATA OPRACOWANIA
- 1.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE :
- 1.8. MATERIAŁY POMOCNICZE

**2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:**

- 2.1. OPIS TECHNICZNY PRZEDMIOTU WYCENY

**3. WYBÓR PODEJŚCIA I TECHNIKI SZACOWANIA**

**4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

- 4.1. ANALIZA RYNKU.
- 4.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

**5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ STANOWIĄCYCH BUDYNEK ADMINISTRACYJNY, BIUROWO-WARSZTATOWY I WARSZTATOWE ORAZ ZAPLECZA TECHNICZNEGO.**

- 5.1. PROCEDURA SZACOWANIA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM
- 5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO.
- 5.3. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU BIUROWO-WARSZTOWEGO
- 5.4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU WARSZTATU MECHANICZNEGO.
- 5.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU LABORATORIUM
- 5.6. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU MAGAZYNU NAD ZBIORNIKIEM WODY SUROWEJ
- 5.7. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU HALI POMP WODOCIĄGOWYCH
- 5.8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU CHLOROWNI
- 5.9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU STEROWNI-DYSPOZYTORNI
- 5.10. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU WIEŻY CIŚNIEŃ

**6. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDOWLI**

- 6.1. USTALENIE SZACUNKOWEGO KOSZTU ODTWORZENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO
- 6.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI SZACUNKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW

**7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**

- 7.1. PROCEDURA SZACOWANIA
- 7.2. OPISY NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

**8. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ SZACUNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI (OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH ORAZ GRUNTÓW)**

**9. KLAUZULE**

**10. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

## 1. DANE FORMALNOPRAWNE

### 1.1. ZLECENIODAWCA

Zleceniodawcą niniejszego opracowania jest :

*Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. 47-400 Racibórz ul. 1 – go Maja 8*

### 1.2. ZLECENIOBIORCA

Wartość rynkową nieruchomości określił :

Rzeczoznawca Majątkowy inż. Anastazja Kolarz uprawnienia nr 3181 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, 47-445 Racibórz ul. Arki Bożka 3, tel. (0-32) 415-60-39.

### 1.3. CEL WYCENY

Wartość nieruchomości określono dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytowych zleceniodawcy.

### 1.4. PODSTAWA PRAWNA :

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe ( tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późniejszymi zmianami ).

### 1.5. DATA OPRACOWANIA

Operat sporządzono na dzień 21.01.2009 r.

### 1.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE :

- Wizja w terenie przeprowadzona w dniu 16.01.2009 r.
- Dokumentacja przekazana przez Zleceniodawcę.
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych – III kwartał 2008, BISTYP-CONSULTING, Warszawa 2008r.
- Baza danych biegłego.

### 1.7. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 sierpnia 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. Nr 130, poz. 1389).

## 1.8. PRZEDMIOT I CEL WYCENY

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. 1-go Maja 8, która stanowić będzie przedmiot zabezpieczenia wierzytelności kredytowej zleceniodawcy .

W skład nieruchomości wchodzi budynek administracyjny, budynek biurowy – warsztat samochodowy, budynek warsztatu mechanicznego, budynek hali pomp wodociągowych, wapniarka, magazyn nad zbiornikiem wody surowej, wieża ciśnień, zbiornik retencyjny, zbiornik wody czystej, chlorownia, stacja filtrów, stacja transformatorowa, pompownia wraz z urządzeniami typu dmuchawa, chlorator i kolektorami sanitarnym oraz wód opadowych. Ponadto w skład nieruchomości wchodzi droga, tereny przemysłowe i tereny mieszkaniowe w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Raciborzu zapisane jako:

L.p.	Obręb	Nr działki	Użytek	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha
1.	Racibórz k.m. 3	1085/181	Dr	0.1103	0.1103
2.	Racibórz k.m. 3	582/175	Ba	0.3376	0.3376
3.	Racibórz k.m. 3	583/177	Dr	0.0299	0.0299
4.	Racibórz k.m. 3	584/178	Ba	0.1656	0.1656
5.	Racibórz k.m. 3	585/179	Ba	0.0335	0.0335
6.	Racibórz k.m. 3	654/173	Ba	0.6878	0.6878
7.	Racibórz k.m. 3	989/180	B	0.1668	0.1668
8.	Racibórz k.m. 3	1083/173	Ba	0.0904	0.0904
	Razem				1,6219

Prawo własności nieruchomości zapisano w Sądzie Rejonowym w Raciborzu KW nr 41942 na rzecz Gminy Racibórz, Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Raciborzu jako wieczysty użytkownik gruntu i właściciel budynków i budowli.

Dział pierwszy KW – z własnością lub użytkowaniem wieczystym działki nr 654/173 związana jest nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu przez część działki nr 470/22 opisaną w KW nr 31378 pasem szerokości 2,5 m biegnącym od wejścia do posesji oznaczonej adresowo Srebrna 10a wzdłuż południowej granicy działki, aż do granicy z działką nr 505/22 oraz część działki nr 505/22 pasem szerokości 2,5 m wzdłuż całej jej południowej granicy jak również pasem szerokości 0,7 m dookoła znajdującego się na tej działce wodomierza. Na wniosek z dnia 31 lipca 2003 r. godz. 9.45 Dz. Kw 2551-54/03 i na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 lipca 2003 Rep.A nr 4050/2003 sporządzonej przez Dorotę Mazur w Kancelarii Notarialnej w Raciborzu, w aktach Kw nr 31378 k.33- wpisano dnia 10 września 2003 r. – przy wniosku złożonym w dniu 6 lipca 2006 r. godz. 9.40 nr Dz. Kw 3407/06 przeniesiono z KW 24915 – dnia 10 lipca 2006 r.

Wieczyste użytkowanie do dnia 12 września 2105 r. oraz sposób korzystania opisany w dziale I-O KW 41942. Na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy tysięcy dnia 20 grudnia 2006 r. tysięcy gospodarce komunalnej (Dz. tysięcy. Nr 9 z 1997 r. poz. 43 z późn. zm.) tysięcy na wniosek złożony tysięcy dniu 24 kwietnia 2007 r. tysięcy godz. 14.10 nr Dz. Kw 2511/07 wpisano dnia 11 czerwca 2007 r.

## 2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością położonych w Raciborzu przy ul.1 Maja 8, 47-400 Racibórz.

Spółka jest własnością Gminy Miasta Racibórz, która posiada 68063 udziałów po 500,00 zł. każdy, o łącznej wartości 34.031.500,00 zł., co stanowi 100% kapitału zakładowego Spółki.

Przedmiotem działania spółki jest :

- pobór i uzdatnianie wody,
- działalność usługowa w zakresie rozpraszania wody
- odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie przesyłowych obiektów liniowych; rurociągów itp.

W skład nieruchomości szacowanej wchodzi zabudowania wraz z wyposażeniem technicznym zapisanej w Sądzie Rejonowym w Raciborzu KW nr 41942 na rzecz Gminy Racibórz, Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Raciborzu jako wieczysty użytkownik gruntu i właściciel budynków i budowli.

### 2.1. OPIS TECHNICZNY PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny są zabudowania, urządzenia techniczne oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego przy ul. 1 – go Maja w Raciborzu, Gmina Racibórz, powiat raciborski.

W skład wycenianej nieruchomości wchodzi budynki i budowle wraz z wyposażeniem technicznym:

1. Budynek administracyjny,
2. Budynek biurowy – warsztat samochodowy,
3. Budynek warsztatu mechanicznego,
4. Budynek laboratorium
- 5 Budynek magazynu nad zbiornikiem wody surowej
6. Budynek hali pomp wodociągowych,
7. Budynek chlorowni – SUW II,
8. Budynek sterowni
9. Wapniarka – kotłownia II,
10. Wieża ciśnień,

Oraz niżej wymienione nieruchomości i urządzenia ściśle nawiązujące do specyfiki zakładu i powiązane z ciągiem technologicznym.

1. Zbiornik retencyjny – SUW II,
2. Zbiornik wody czystej,
3. Chlorownia – SUW II – rurociągi
4. Stacja filtrów – SUW II,
5. Stacja transformatorowa – SUW III,
6. Dmuchawa – agregat
7. Chlorator C-S3,
8. Kanalizacja sanitarna – SUW II,
9. Kolektor wód opadowych – SUW II,

Zabudowania zlokalizowane są na działkach nr 1085/171, 582/175, 583/177, 584/178, 585/179, 654/173, 989/180, 1083/173 k.m. 3, obręb Racibórz o łącznej powierzchni 1.6219 ha.

### **3. WYBÓR PODEJŚCIA I TECHNIKI SZACOWANIA**

Na podstawie analizy rynku lokalnego obejmującego zasięgiem miasto Racibórz oraz ponadlokalnego obejmującego zasięgiem woj. śląskie i opolskie stwierdzono, iż w obrocie rynkowym brak było transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej, zbywanych w całości. Z uwagi na specjalistyczny charakter nieruchomości, zabudowania Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, określenie całej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym było niemożliwe, dlatego też dla potrzeb niniejszej wyceny wartość nieruchomości określono w następujący sposób:

1. Budynki, które w obrocie rynkowym występują (biurowe, warsztatowe) określono w podejściu porównawczym.
2. Prawo użytkowania wieczystego gruntu określono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania nieruchomości parami.
3. Wartość budowli specjalistycznych wraz z wyposażeniem niezbędnym do ich funkcjonowania określono w podejściu kosztowym w technice wskaźnikowej, polegającej na odtworzeniu ich kosztów budowy, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

Wartość rynkową nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. 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 cech tych nieruchomości. Jako obiekty porównawcze przyjęto dane z transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi, przemysłowymi oraz magazynowo warsztatowymi. Z uwagi na nietypowy charakter części budowli oszacowania wartości obiektów budowlanych dokonano metodą kosztową w technice wskaźnikowej, polegającą na odtworzeniu ich kosztów budowy, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

### **4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

#### **4.1 ANALIZA RYNKU.**

Wyceniana nieruchomość położona w Raciborzu przy ul. 1-go Maja zlokalizowana jest w terenie, który charakteryzują się dużą koncentracją zakładów produkcyjnych oraz produkcyjno-usługowych oraz hurtowi. Na podstawie analizy rynku lokalnego obejmującego zasięgiem miasto Racibórz stwierdzono, iż w latach 2007/2008 w segmencie zabudowań przeznaczonych na cele biurowe, produkcyjno-usługowe i magazynowe nastąpiła przewaga popytu nad podażą. Aktualnie większość nieruchomości o charakterze przemysłowym lub usługowym i handlowym została zagospodarowana. Ograniczona podaż spowodowała, iż ceny nieruchomości przemysłowych na rynku lokalnym wzrosły. Należy jednak podkreślić, iż z uwagi na kryzys gospodarczy, można się spodziewać, iż tendencje wzrostowe mogą ulec zahamowaniu.

Ceny m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych na cele biurowe, produkcyjno-usługowe i magazynowe kształtowały się na poziomie od 500,00 zł do 1.000,00 zł uzależnione były w głównej mierze od stanu technicznego budynku, jego lokalizacji oraz funkcji użytkowej.

#### 4.2 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/667/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 21 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu wyznacza się teren usług oznaczony symbolem J5 UP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług publicznych. Na powyższym terenie dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych
- 2) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
- 3) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
- 4) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ STANOWIĄCYCH BUDYNEK ADMINISTRACYJNY, BIUROWO-WARSZTATOWY I WARSZTATOWE ORAZ ZAPLECZA TECHNICZNEGO.**

#### 5.1. PROCEDURA SZACOWANIA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Wartość rynkową nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania nieruchomości parami. Za podstawę do porównań przyjęto dane transakcji rynkowych obrotu nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu zawartych na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami obejmującym zasięgiem powiat raciborski i rybnicki.

Po przeanalizowaniu transakcji zawartych na rynku obrotu nieruchomościami w mieście Racibórz stwierdzono, iż decydujący wpływ na wartość nieruchomości zabudowanej obiektami mają następujące cechy:

- lokalizacja ( stopień zurbanizowania miejscowości, odległość od centrum oraz połączenia z siecią dróg wojewódzkich i krajowych),
- uzbrojenie obiektu w podstawowe media,
- stan techniczny ( stan zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu),
- wielkość obiektu szacunkowego ( powierzchni użytkowej lub kubatury),
- funkcjonalność – udział zabudowy towarzyszącej podstawowej funkcji (garaż ),
- funkcjonalność gruntu – wielkość oraz stan zagospodarowania tj. utwardzenie, ogrodzenie, oświetlenie itp.

W tabeli nr 1 ustalono przedział kwotowy do ustalenia kwoty poprawek z transakcji zawartych na lokalnym rynku obejmującym zasięgiem miasta Racibórz, które odzwierciedlają aktualne ceny rynkowe dla nieruchomości o podobnej funkcjonalności.

W tabeli nr 2 określono kwotową wielkość poprawek dla poszczególnych cech nieruchomości. Przyjęto takie rodzaje cech, które mają istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości wycenianej.

W tabeli nr 3 zestawiono parami nieruchomości wyceniane z nieruchomościami porównywalnymi. Natomiast w tabeli nr 4 dokonano stosownych poprawek. Po uśrednieniu określono wartość rynkową 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, którą następnie pomnożono przez powierzchnię użytkową obiektu wycenianego.

## 5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO.

### 5.2.1. PRZEDMIOT WYCENY - BUDYNEK ADMINISTRACYJNY

Budynek częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny, murowany, stropy drewniane, rok budowy 1901, powierzchnia użytkowa całości budynku 256,10 m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa parteru 76,5 m<sup>2</sup>, piętra 179,6 m<sup>2</sup>), kubatura 611,4 m<sup>3</sup>.

W budynku tym znajduje się biuro obsługi klienta. W latach 2000-2008 w budynku przeprowadzono remont polegający na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji, podłóg i posadzek. Wyremontowano zaplecze sanitarne oraz zmieniono układ pomieszczeń. Ocieplono również ściany, na które nałożono tynk szlachetny. Po remoncie standard oraz stan techniczny budynku oceniono na dobry.

### 5.2.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

A.

Budynek biurowy położony w Raciborzu przy ul. 1-go Maja o powierzchni użytkowej – 327,70 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 1030/162 k.m. 3 o pow. 0,1526 ha

Data sprzedaży 03.11.2008 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.350,00 zł

Standard budynku - dobry

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – b. dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

Funkcjonalność budynku – bardzo dobra

B.

Budynek handlowo magazynowy o powierzchni użytkowej – 190,60 m<sup>2</sup> posadowiony położony w Raciborzu przy ul. Brzozowej na gruncie – działka nr 913/65 k.m. 4 o pow.0,0305 ha

Data sprzedaży 22.08.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.980,00 zł.

Standard budynku - bardzo dobry

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobra

Stan techniczny – obiektu – b. dobry

Funkcjonalność budynku – dobra

C.

Budynek produkcyjno – handlowo – usługowy wraz z garażem położony w Raciborzu przy ul. Ludwika 1 o powierzchni użytkowej – 308,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 4586/160 k.m. 4 o pow. 0,1218 ha

Data sprzedaży 11.06.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 2.000,00 zł.

Standard budynku - dobry

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, )– dobra

Stan techniczny – obiektu – bardzo dobry

Funkcjonalność budynku – bardzo dobra

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	2.000,00 zł	1.400,00 zł	600,00 zł



Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Standard budynku	dobre b. dobre	0 33,33 %	0 200,00
2.	Stan techniczny	dobry b. dobry	0 33,33 %	0 200,00
3.	Funkcjonalność budynku – wielkość pow. użytkowej	dobra b. dobra	0 33,33 %	0 200,00
S u m a			100 %	600,00

Tabela nr 3 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	03.11.08	22.08.07	11.06.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	1.350,00	2.000,00	2.000,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	256,10	327,70	190,60	308,00
4.	Standard budynku	dobra	dobra	b. dobry	dobra
5.	Stan techniczny	b. dobry	dobry	b. dobry	b. dobry
6.	Funkcjonalność budynku	b. dobra	b. dobra	dobra	b. dobra

Tabela nr 4

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	1.400,00	2.000,00	2.000,00
2.	Standard budynku	-	+ 200,00	-
3.	Stan techniczny	+ 200,00	-	-
4.	Funkcjonalność budynku		+ 200,00	-
5.	Suma poprawek	+ 200,00	+ 400,00	0,00
6.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	1.600,00	2.400,00	2.000,00
7.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	2.000,00		

**Obliczenie wartości rynkowej budynku administracyjnego.**

$$256,10\text{m}^2 \times 2.000,00 \text{ zł/m}^2 = 512.200,00 \text{ zł}$$

**Słownie: pięćset dwanaście tysięcy dwieście zł**

### 5.3. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU BIUROWO-WARSZTOWEGO

#### PRZEDMIOT WYCENY - BUDYNEK BIUROWO – WARSZTATOWY

Budynek parterowy, podpiwniczony z cegły pełnej o wymiarach 8,4 m × 14,85 m = 124m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, kubatura 449,06 m<sup>3</sup>, rok budowy 1907/1908. Część składową budynku stanowi przybudówka, w której zlokalizowany jest warsztat samochodowy.

#### 5.3.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

A.

Budynek biurowy położony w Raciborzu przy ul. 1-go Maja o powierzchni użytkowej – 327,70 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 1030/162 k.m. 3 o pow. 0,1526 ha  
Data sprzedaży 03.11.2008 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.350,00 zł

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Stan techniczny – obiektu – dobry

Funkcjonalność budynku – dobra

B.

Budynek handlowo magazynowy o powierzchni użytkowej – 190,60 m<sup>2</sup> posadowiony położony w Raciborzu przy ul. Brzozowej na gruncie – działka nr 913/65 k.m. 4 o pow.0,0305 ha  
Data sprzedaży 22.08.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.980,00 zł.

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Stan techniczny – obiektu – b. dobry

Funkcjonalność budynku – dobra

C.

Budynek produkcyjno – handlowo – usługowy wraz z garażem położony w Raciborzu przy ul. Ludwika 1 o powierzchni użytkowej – 308,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 4586/160 k.m. 4 o pow. 0,1218 ha

Data sprzedaży 11.06.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 2.060,00 zł.

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Stan techniczny – obiektu – bardzo dobry

Funkcjonalność budynku – bardzo dobra

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	2.000,00 zł	1.400,00 zł	600,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Stan techniczny	dobry b. dobry	0 50 %	0 250,00
2.	Funkcjonalność budynku - wielkość	dobra b. dobra	0 50 %	0 250,00
S u m a			100 %	500,00

Tabela nr 3 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	29.11.07	22.08.07	11.06.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	1.500,00	2.000,00	2.000,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	124,00	200,00	190,60	308,00
4.	Lokalizacja – sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra	dobra
5.	Funkcjonalność budynku	dobra	dobra	dobra	b. dobra
6.	Stan techniczny	dobry	dobry	b. dobry	b. dobry

Tabela nr 4

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	1.500,00	2.000,00	2.000,00
2.	Lokalizacja – sąsiedztwo	-	-	-
3.	Funkcjonalność budynku - zabudowa towarzysząca	-	-	- 200,00
4.	Stan techniczny		- 200,00	- 200,00
5.	Suma poprawek	0,00	- 200,00	- 400,00
6.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	1.500,00	1.800,00	1.600,00
7.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	1.633,33		

**Obliczenie wartości rynkowej budynku biurowo – warsztatowego**

$$124,00 \text{ m}^2 \times 1.633,00 \text{ zł/m}^2 = 202.492,00 \text{ zł}$$

**Słownie: dwieście dwa tysiące sześćset trzydzieści trzy zł**

#### 5.4.OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU WARSZTATU MECHANICZNEGO.

##### 5.4.1 PRZEDMIOT WYCENY - BUDYNEK WARSZTATU MECHANICZNEGO

Budynek o powierzchni użytkowej 154,40 m<sup>2</sup>.

##### 5.4.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

A.

Budynek warsztatu położony w Raciborzu przy ul. Piaskowej o powierzchni użytkowej – 98,00 m<sup>2</sup>.

Data sprzedaży 19.04.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dostateczna

Stan techniczny – obiektu – dobry

B.

Budynek warsztatowy z zapleczem biurowym położony w Raciborzu przy ul. Mikołaja o powierzchni użytkowej – 200,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 2189/154 k.m. 5 o pow. 0,1154 ha

Data sprzedaży 29.11.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.500,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

C.

Magazyn gazów położony w Raciborzu przy ul. Zakładowej o powierzchni użytkowej – 108,00 m<sup>2</sup>

Data sprzedaży 20.04.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł.

Lokalizacja – dostateczna

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dostateczny

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	1.500,00 zł	600,00 zł	900,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Lokalizacja	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
2.	Funkcjonalność budynku - wielkość	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
3.	Stan techniczny	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
	S u m a		100 %	900,00

Tabela nr 2 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	19.04.07	29.11.07	20.04.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	600,00	1.500,00	600,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	154,40	98,00	200,00	108,00
4.	Lokalizacja – sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra	dostateczna
5.	Funkcjonalność budynku	dobra	dostateczna	dobra	dobra
6.	Stan techniczny	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny

Tabela nr 3

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	500,00	1.500,00	600,00
2.	Lokalizacja – sąsiedztwo	-	-	+ 300,00
3.	Funkcjonalność budynku - zabudowa towarzysząca	+ 300,00	-	-
4.	Stan techniczny	- 300,00	- 300,00	-
6.	Suma poprawek	0,00	- 300,00	+ 300,00
7.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	500,00	1.200,00	900,00
8.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	866,66		

**Obliczenie wartości rynkowej budynku warsztatu mechanicznego**

$$154,40 \text{ m}^2 \times 867,00 \text{ zł/m}^2 = 133.864,80 \text{ zł} \approx 133.865,00 \text{ zł}$$

**Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt pięć zł**

## 5.5.OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU LABORATORIUM

### 5.5.1 PRZEDMIOT WYCENY - BUDYNEK LABORATORIUM

Budynek podpiwniczony, czterokondygnacyjny o pow. zabudowy 273m<sup>2</sup>. Rok budowy 1979-81r. Powierzchnia użytkowa 1092 m<sup>2</sup>

A.

Budynek biurowy położony w Raciborzu przy ul. 1-go Maja o powierzchni użytkowej – 327,70 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 1030/162 k.m. 3 o pow. 0,1526 ha

Data sprzedaży 03.11.2008 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.350,00 zł

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

Funkcjonalność budynku – dobra

B.

Budynek handlowo magazynowy o powierzchni użytkowej – 190,60 m<sup>2</sup> posadowiony położony w Raciborzu przy ul. Brzozowej na gruncie – działka nr 913/65 k.m. 4 o pow.0,0305 ha

Data sprzedaży 22.08.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.980,00 zł.

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobra

Stan techniczny – obiektu – bardzo dobry

Funkcjonalność budynku – bardzo dobra

C.

Budynek produkcyjno – handlowo – usługowy wraz z garażem położony w Raciborzu przy ul. Ludwika 1 o powierzchni użytkowej – 308,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 4586/160 k.m. 4 o pow. 0,1218 ha

Data sprzedaży 11.06.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 2.000,00 zł.

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, )– dobra

Stan techniczny – obiektu – bardzo dobry

Funkcjonalność budynku – dobra

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	2.000,00 zł	1.400,00 zł	600,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Standard budynku	dobre b. dobre	0 33,33 %	0 200,00
2.	Stan techniczny	dobry b. dobry	0 33,33 %	0 200,00
3.	Funkcjonalność budynku – wielkość pow. użytkowej	dobra b. dobra	0 33,33 %	0 200,00
S u m a			100 %	600,00

Tabela nr 3 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	03.11.08	22.08.07	11.06.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	1.350,00	2.000,00	2.000,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	1.029,00	327,70	190,60	308,00
4.	Standard budynku	dobry	dobra	b. dobry	dobra
5.	Stan techniczny	dobry	dobry	b. dobry	b. dobry
6.	Funkcjonalność budynku	dobra	dobra	b. dobra	dobra

Tabela nr 4

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomości	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	1.400,00	2.000,00	2.000,00
2.	Standard budynku	-	- 200,00	
3.	Stan techniczny	-	- 200,00	- 200,00
4.	Funkcjonalność budynku		- 200,00	
5.	Suma poprawek	- 200,00	- 600,00	- 200,00
6.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	1.200,00	1.400,00	1.800,00
7.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	1.466,66 ≈ 1.467,00		

#### Obliczenie wartości rynkowej budynku laboratorium

$$1.092,00 \text{ m}^2 \times 1.467,00 \text{ zł/m}^2 = 1.601.964,00 \text{ zł}$$

**Słownie: jeden milion sześćset jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery zł**

## 5.6.OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU MAGAZYNU NAD ZBIORNIKIEM WODY SUROWEJ

### 5.6.1 Przedmiot wyceny - Budynek magazynu nad zbiornikiem wody surowej.

Budynek murowany, ściany grubości 2 cm wybudowany w 1874 r. Powierzchnia użytkowa wynosi 232 m<sup>2</sup>, kubatura 1362 m<sup>3</sup>. Konstrukcja dachu stalowa. Na parterze biuro obsługi klienta.

### 5.6.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

#### A.

Budynek warsztatu położony w Raciborzu przy ul. Piaskowej o pow użytkowej – 98,00 m<sup>2</sup>.

Data sprzedaży 19.04.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dostateczna

Stan techniczny – obiektu – dobry

#### B.

Budynek warsztatowy z zapleczem biurowym położony w Raciborzu przy ul. Mikołaja o powierzchni użytkowej – 200,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 2189/154 k.m. 5 o pow. 0,1154 ha

Data sprzedaży 29.11.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.500,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

#### C.

Magazyn gazów położony w Raciborzu przy ul. Zakładowej o powierzchni użytkowej – 108,00 m<sup>2</sup>

Data sprzedaży 20.04.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł.

Lokalizacja – dostateczna

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dostateczny

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	1.500,00 zł	600,00 zł	900,00 zł



Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Lokalizacja	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
2.	Funkcjonalność budynku - wielkość	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
3.	Stan techniczny	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
	<b>S u m a</b>		<b>100 %</b>	<b>900,00</b>

Tabela nr 2 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	19.04.07	29.11.07	20.04.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	600,00	1.500,00	600,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	232,00	98,00	200,00	108,00
4.	Lokalizacja – sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra	dostateczna
5.	Funkcjonalność budynku	dobra	dostateczna	dobra	dobra
6.	Stan techniczny	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny

Tabela nr 3

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	500,00	1.500,00	600,00
2.	Lokalizacja – sąsiedztwo	-	-	+ 300,00
3.	Funkcjonalność budynku - zabudowa towarzysząca	+ 300,00	-	-
4.	Stan techniczny	- 300,00	- 300,00	-
6.	Suma poprawek	0,00	- 300,00	+ 300,00
7.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	500,00	1.200,00	900,00
8.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	866,66		

**Obliczenie wartości rynkowej budynku magazynu nad zbiornikiem wody surowej**

$$232,00 \text{ m}^2 \times 867,00 \text{ zł/m}^2 = 201.144,00 \text{ zł}$$

**Słownie: dwieście jeden tysięcy sto czterdzieści cztery zł**

## 5.7. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU HALI POMP WODOCIĄGOWYCH

### 5.7.1 Przedmiot wyceny - Budynek hali pomp wodociągowych.

Budynek jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany. Rok budowy 1919, dach o konstrukcji stalowej – kryty dachówką, powierzchnia użytkowa 311,0 m<sup>2</sup>, kubatura 3212 m<sup>3</sup>.

### 5.7.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

A.

Budynek warsztatu położony w Raciborzu przy ul. Piaskowej o powierzchni użytkowej – 98,00 m<sup>2</sup>.

Data sprzedaży 19.04.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dostateczna

Stan techniczny – obiektu – dobry

B.

Budynek warsztatowy z zapleczem biurowym położony w Raciborzu przy ul. Mikołaja o powierzchni użytkowej – 200,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 2189/154 k.m. 5 o pow. 0,1154 ha

Data sprzedaży 29.11.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.500,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

C.

Magazyn gazów położony w Raciborzu przy ul. Zakładowej o powierzchni użytkowej – 108,00 m<sup>2</sup>

Data sprzedaży 20.04.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł.

Lokalizacja – dostateczna

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dostateczny

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	1.500,00 zł	600,00 zł	900,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Lokalizacja	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
2.	Funkcjonalność budynku - wielkość	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
3.	Stan techniczny	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
S u m a			100 %	900,00

Tabela nr 2 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	19.04.07	29.11.07	20.04.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	600,00	1.500,00	600,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	311,00	98,00	200,00	108,00
4.	Lokalizacja – sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra	dostateczna
5.	Funkcjonalność budynku	dobra	dostateczna	dobra	dobra
6.	Stan techniczny	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny

Tabela nr 3

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	500,00	1.500,00	600,00
2.	Lokalizacja – sąsiedztwo	-	-	+ 300,00
3.	Funkcjonalność budynku - zabudowa towarzysząca	+ 300,00	-	-
4.	Stan techniczny	- 300,00	- 300,00	-
6.	Suma poprawek	0,00	- 300,00	+ 300,00
7.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	500,00	1.200,00	900,00
8.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	866,66		

### Obliczenie wartości rynkowej budynku hali pomp wodociągowych

$$311,00 \text{ m}^2 \times 867,00 \text{ zł/m}^2 = 269.637,00 \text{ zł}$$

**Słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści siedem zł**

## 5.8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU CHLOROWNI

### 5.8.1 PRZEDMIOT WYCENY - BUDYNEK CHLOROWNI – BEZ WYPOSAŻENIA.

Budynek chlorowni murowany z cegły o kubaturze 798 m<sup>3</sup>, powierzchnia użytkowa wynosi 80,82 m<sup>2</sup>, rok budowy – 1979-1981.

### 5.8.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

Budynek warsztatu położony w Raciborzu przy ul. Piaskowej o powierzchni użytkowej – 98,00 m<sup>2</sup>.

Data sprzedaży 19.04.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dostateczna

Stan techniczny – obiektu – dobry

#### B.

Budynek warsztatowy z zapleczem biurowym położony w Raciborzu przy ul. Mikołaja o powierzchni użytkowej – 200,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 2189/154 k.m. 5 o pow. 0,1154 ha

Data sprzedaży 29.11.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.500,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

#### C.

Magazyn gazów położony w Raciborzu przy ul. Zakładowej o powierzchni użytkowej – 108,00 m<sup>2</sup>

Data sprzedaży 20.04.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł.

Lokalizacja – dostateczna

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dostateczna

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	1.500,00 zł	600,00 zł	900,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Lokalizacja	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
2.	Funkcjonalność budynku - wielkość	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
3.	Stan techniczny	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
	S u m a		100 %	900,00

Tabela nr 2 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	19.04.07	29.11.07	20.04.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	600,00	1.500,00	600,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	80,82	98,00	200,00	108,00
4.	Lokalizacja – sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra	dostateczna
5.	Funkcjonalność budynku	dobra	dostateczna	dobra	dobra
6.	Stan techniczny	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny

Tabela nr 3

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	500,00	1.500,00	600,00
2.	Lokalizacja – sąsiedztwo	-	-	+ 300,00
3.	Funkcjonalność budynku - zabudowa towarzysząca	+ 300,00	-	-
4.	Stan techniczny	- 300,00	- 300,00	-
6.	Suma poprawek	0,00	- 300,00	+ 300,00
7.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	500,00	1.200,00	900,00
8.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. po uśrednieniu w zł	866,66		

**Obliczenie wartości rynkowej budynku chlorowni – bez wyposażenia**

$$80,82 \text{ m}^2 \times 867,00 \text{ zł/m}^2 = 70.070,94 \text{ zł} \approx 70.071,00 \text{ zł}$$

**Słownie: siedemdziesiąt tysięcy i siedemdziesiąt jeden zł**

## 5.9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU STEROWNI-DYSPOZYTORNI

### 5.9.1 PRZEDMIOT WYCENY - BUDYNEK STEROWNI - DYSPOZYTORNI.

Budynek sterowni murowany, powierzchnia zabudowy wynosi 240 m<sup>2</sup>, rok budowy – 1979-1981. Powierzchnia użytkowa - 480 m<sup>2</sup>

### 5.9.2 NIERUCHOMOSCI PORÓWNAWCZE :

#### A.

Budynek warsztatu położony w Raciborzu przy ul. Piaskowej o powierzchni użytkowej – 98,00 m<sup>2</sup>.

Data sprzedaży 19.04.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobre

Funkcjonalność budynku – dostateczna

Stan techniczny – obiektu – dobry

#### B.

Budynek warsztatowy z zapleczem biurowym położony w Raciborzu przy ul. Mikołaja o powierzchni użytkowej – 200,00 m<sup>2</sup> posadowiony na gruncie – działka nr 2189/154 k.m. 5 o pow. 0,1154 ha

Data sprzedaży 29.11.2007 r.

Cena za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1.500,00 zł

Lokalizacja – dobra

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobra

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

#### C.

Magazyn gazów położony w Raciborzu przy ul. Zakładowej o powierzchni użytkowej – 108,00 m<sup>2</sup>

Data sprzedaży 20.04.2007 r.

Cenę za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 600,00 zł.

Lokalizacja – dostateczna

Uzbrojenie – infrastruktura obiektu ( wyposażenie E,W.K, ) – dobry

Funkcjonalność budynku – dobra

Stan techniczny – obiektu – dobry

Tabela nr 1 ustalająca przedział dla określenia kwoty poprawek :

Lp.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	1.500,00 zł	600,00 zł	900,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki według cech rynkowych mających wpływ na cenę :

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Procentowy wpływ na cenę	Kwota poprawki w zł
1.	Lokalizacja	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
2.	Funkcjonalność budynku - wielkość	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
3.	Stan techniczny	dostateczna dobra	0 33,3 %	0 300,00
	<b>S u m a</b>		<b>100 %</b>	<b>900,00</b>

Tabela nr 2 – porównawcza :

Lp.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywane		
			A	B	C
1.	Data transakcji	X	19.04.07	29.11.07	20.04.07
2.	Cena poprawiona na datę transakcji	X	600,00	1.500,00	600,00
3.	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	232,00	98,00	200,00	108,00
4.	Lokalizacja – sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra	dostateczna
5.	Funkcjonalność budynku	dobra	dostateczna	dobra	dobra
6.	Stan techniczny	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny

Tabela nr 3

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów		
		A	B	C
1.	Cena m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku poprawiona na datę transakcji 1 m <sup>2</sup>	500,00	1.500,00	600,00
2.	Lokalizacja – sąsiedztwo	-	-	+ 300,00
3.	Funkcjonalność budynku	+ 300,00	-	-
4.	Stan techniczny	- 300,00	- 300,00	-
6.	Suma poprawek	0,00	- 300,00	+ 300,00
7.	Cena w przeliczeniu na m <sup>2</sup> pow. użyt.	500,00	1.200,00	900,00
8.	Wartość m <sup>2</sup> pow. użyt. pouśrednieniu w zł	866,66		

#### Obliczenie wartości rynkowej budynku sterowni-dyspozytorni

$$480 \text{ m}^2 \times 867,00 \text{ zł/m}^2 = 416.160,00 \text{ zł}$$

**Słownie: czterysta szesnaście tysięcy sto sześćdziesiąt zł**

#### 5.10 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – BUDYNKU WIEŻY CIŚNIEN

Z uwagi na unikalny charakter budowli ze względów historycznych oraz funkcjonalnych określenie w wartości rynkowej bądź odtworzeniowej jest niemożliwe, dlatego też w wycenie została pominięta..

## 6. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDOWLI

### 6.1 USTALENIE SZACUNKOWEGO KOSZTU ODTWORZENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Wyceny szacunkowego kosztu odtworzenia przedmiotowych obiektów dokonano w oparciu o technikę wskaźnikową, gdzie szacunkowy koszt odtworzenia robót budowlanych stanowi iloczyn ceny wskaźnikowej ( $C_{jQ}$ ) oraz ilości jednostek odniesienia, dla których cena ta została ustalona ( $Q$ ). W wycenie uwzględniono ponadto koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych ( $W_{KD}$ ).

Jako odniesienie przyjęto ceny wskaźnikowe obiektów przystających (lub identycznych) do obiektów wycenianych, na podstawie publikacji pn. „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych – I kwartał 2006r.”, wydawnictwo BISTYP-CONSULTING Warszawa 2006r. oraz wiedzy autora. Obliczeń dokonano wg poniższego wzoru.

$$W_B = Q \times C_{jQ} \times (1 + W_{KD}) \times (1 - S_Z/100) \times W_r \times W_t$$

gdzie :

- $W_B$  - szacunkowa wartość obiektu budowlanego [w zł]
- $Q$  - jednostka miary obliczona z pomiarów bezpośrednich [w mb, szt.]
- $C_{jQ}$  - jednostkowa cena wskaźnikowa przyjęta z publikacji cenowych
- $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego
- $S_Z$  - stopień zużycia technicznego ustalony na podstawie oględzin [w %]
- $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. śląskiego
- $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego

### 6.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI SZACUNKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW

#### 6.2.1. ZBIORNIK RETENCYJNY – SUW II

Zbiornik wykonany na mokro z żelbetonu, kubatura 527 m<sup>3</sup>, rok budowy – 1984.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 20%. Cenę wskaźnikową 477,18 zł/m<sup>3</sup> kubatury zbiornika przyjęto jak dla obiektu BCOI.7.029 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,98.

$$W_{B1} = 477,18 \times 527 \times (1 + 0,04) \times (1 - 20/100) \times 0,85 \times 0,98$$

$$W_{B1} = 174.258,46 \text{ zł} \approx 174.286,00 \text{ zł}$$

**Słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć zł**



### 6.2.2. ZBIORNIKI WODY CZYSTEJ

Zbiorniki murowane o łącznej powierzchni filtracji 1676,7 m<sup>2</sup>, i pojemności 6000m<sup>3</sup> rok budowy – 1898 - modernizacja w 1985r.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 40%. Cenę wskaźnikową 6000 zł/m<sup>3</sup> kubatury zbiornika przyjęto jak dla obiektu BCOI.7.028 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,8.

$$W_{B2} = 854,09 \times 6000 \times (1 + 0,04) \times (1 - 40/100) \times 0,85 \times 0,8$$

$$\mathbf{WB_2 = 2.174.444,81 ,00 \text{ zł} \approx 2.147.445,00 \text{ zł}}$$

**Słownie: dwa miliony sto czterdzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści pięć zł**

### 6.2.3. CHLOROWNIA SUW II - RUROCIĄGI

W chlorowni rurociągi technologiczne stalowe o długości 157 mb, rury stalowe wody chlorowanej 30 mb. Rok budowy – 1979-1981

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 30 %. Cenę wskaźnikową 139,57 zł/mb rurociągu z rur stalowych przyjęto jak dla obiektu BCI.4.1.1.043 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,80.

$$W_{B3} = 157 \times 139,57 \times (1 + 0,04) \times (1 - 30/100) \times 0,85 \times 0,80$$

$$\mathbf{WB_3 = 10.847,55 \text{ zł} \approx 10.848,00 \text{ zł}}$$

**Słownie: dziesięć tysięcy osiemset czterdzieści osiem zł**

#### 6.2.4. STACJA FILTRÓW SUW II

Budynek wykonany z elementów prefabrykowanych, kubatura stacji wynosi 3588 m<sup>3</sup>, rok budowy – 1984.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 40 %. Cenę wskaźnikową 306,22 zł/m<sup>3</sup> kubatury stacji filtrów przyjęto jak dla obiektu BCOI.7.024 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,75.

$$W_{B4} = 306,22 \times 3588 \times (1 + 0,04) \times (1 - 40/100) \times 0,85 \times 0,75$$

$$\mathbf{WB_4 = 437.069,77 \text{ zł} \approx 437.070,00 \text{ zł}}$$

**Słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy siedemdziesiąt zł**

#### 6.2.5. STACJA TRANSFORMATOROWA SUW II

Zakres rzeczowy obiektów wynosi 885 m<sup>3</sup>, rozdzielnia, baterie, rok budowy – 1984.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 40%. Cenę wskaźnikową 349,12 zł/m<sup>3</sup> kubatury stacji transformatorowej przyjęto jak dla obiektu BCOI.7.015 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,95.

$$W_{B5} = 349,12 \times 885 \times (1 + 0,04) \times (1 - 40/100) \times 0,85 \times 0,95$$

$$\mathbf{WB_5 = 155.684,41 \text{ zł} \approx 155.684,00 \text{ zł}}$$

**Słownie: sto pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery zł**

#### 6.2.6. DMUCHAWA - AGREGAT

Urządzenie typu 300-54 TD (1 komplet) wykonane przez Fabrykę Maszyn Spożywczych „Spomasz” Ostrów Wielkopolski. Konstrukcyjnie materiał odpowiada: Janik St. Rok produkcji 1998.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 60 %. Cenę wskaźnikową 1 szt. dmuchawy - agregatu firmy Spomasz Ostrów Wielkopolski przyjęto na podstawie ceny zakupu nowego urządzenia o podobnych parametrach pracy pomniejszonej o stopień zużycia.

$W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,95.

$$W_{B6} = 18\,500 \times 1 \times (1 + 0,04) \times (1 - 60/100) \times 0,85 \times 0,95$$

$$W_{B6} = 6.214,52 \text{ zł}$$

**Słownie: sześć tysięcy dwieście czternaście zł 52/100**

#### 6.2.7. CHLORATOR C-53 POWOGAZ

Data przyjęcia do użytkowania – 1994, mat. Odpow. Janik St.

Charakterystyka techniczna

Charakterystyka pompy membranowej:

gabaryty pompy (wraz z silnikiem) ..... 400 x 380 x 290 mm

wydajność maksymalna ..... 18 l/h

przełożenie przekładni ślimakowej ..... 1:44

ciśnienie maksymalne ..... 600 kPa

Charakterystyka silnika:

typ silnika ..... Sle 714 B

moc silnika ..... 0,37 kW

napięcie silnika ..... 220/380 V

prąd znamionowy ..... 1,58/0,91 A

ilość obrotów ..... 1400 obr/min.

rodzaj prądu ..... zmienny, trójfazowy

Zbiornik na roztwór chlorujący:

wymiary zbiornika d x h ..... Średnica 500 x 580 mm

pojemność zbiornika ..... 50 l

Masa chloratora ..... 22 kg

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 15 %. Cenę wskaźnikową 1 szt. Chloratora C-53 firmy Powogaz przyjęto na podstawie ceny zakupu nowego pomniejszonej o stopień zużycia.

$W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 1,00.

$$W_{B7} = 1800 \times 1 \times (1 + 0,04) \times (1 - 15/100) \times 0,85 \times 1,00$$

$$W_{B7} = 1.352,52 \text{ zł}$$

**Słownie: jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt dwa zł 52/100**

#### 6.2.8. KANALIZACJA SANITARNA SUW II

Sieć kanalizacyjna wykonana z rur kamionkowych długości 155 mb, rok budowy 1984.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 60 %. Cenę wskaźnikową 610,48 zł/mb kanału z rur kamionkowych przyjęto jak dla obiektu BCI.12.1.1.002 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,98.

$$W_{B8} = 574,22 \times 155 \times (1 + 0,04) \times (1 - 60/100) \times 0,85 \times 0,98$$

$$\mathbf{WB_8 = 30.842,41 \text{ zł} \approx 30.842,00 \text{ zł}}$$

**Słownie: trzydzieści tysięcy osiemset czterdzieści dwa zł**

#### 6.2.9. KOLEKTOR WÓD OPADOWYCH

Kolektor o długości 283 mb wykonany z rur betonowych w roku 1984.

Stopień zużycia technicznego na podstawie szczegółowych oględzin ocenia się na 60 %. Cenę wskaźnikową 610,48 zł/mb kanału z rur betonowych przyjęto jak dla obiektu BCI.12.1.3.005 wydawnictwo BISTYP CONSULTING, Warszawa III kwartał 2008r.  $W_{KD}$  - wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego = 0,04,  $W_r$  - wskaźnik przeliczeniowy dla woj. Śląskiego = 0,85,  $W_t$  - wskaźnik dostosowawczy ze względu na różnice technologiczne i materiałowe w stosunku do obiektu wzorcowego = 0,98.

$$W_{B9} = 610,48 \times 283 \times (1 + 0,04) \times (1 - 60/100) \times 0,85 \times 0,98$$

$$\mathbf{WB_9 = 59.868,20 \text{ zł} \approx 59.868,00 \text{ zł}}$$

**Słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem zł**

## 7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

### 1.1. PROCEDURA SZACOWANIA

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania nieruchomości parami. Po przeanalizowaniu transakcji zawartych na rynku obrotu nieruchomościami obejmującego zasięgiem miast Racibórz stwierdzono, iż decydujący wpływ na wartość nieruchomości położonej w terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłową mają następujące cechy:

- forma własności
- lokalizacja
- funkcjonalność gruntu związana z przeznaczeniem

W tabeli nr 1 ustalono przedział kwotowy do ustalenia kwoty poprawek z transakcji przyjętych jako obiekty porównawcze, które odzwierciedlają aktualne ceny rynkowe dla gruntów o podobnym przeznaczeniu.

W tabeli nr 2 określono kwotową wielkość poprawek dla poszczególnych cech nieruchomości. Przyjęto takie rodzaje cech, które mają istotny wpływ na wartość rynkową gruntu wycenianego.

W tabeli nr 3 zestawiono parami nieruchomości wyceniane z nieruchomościami porównywalnymi oraz dokonano stosownych poprawek

Po uśrednieniu określono wartość rynkową 1m<sup>2</sup> gruntu, którą następnie pomnożono przez powierzchnię gruntu uzyskując tym samym wartość rynkową gruntu.

Po przeanalizowaniu danych z lokalnego rynku obrotu gruntami uzyskano następujące wielkości poprawek:

Tabela nr 1 obrazująca przedział kwotowy do ustalenia kwoty poprawek

LP.	Cena maksymalna 1m <sup>2</sup>	Cena minimalna 1m <sup>2</sup>	Różnica w złotych
1.	120,00 zł	60,00 zł	60,00 zł

Tabela nr 2 określająca kwotową wielkość poprawki dla gruntu wycenianego:

Lp.	Rodzaje cechy	Opis	Skala – oceny	Wielkość poprawki w zł
1.	Przeznaczenie w m.p.z.p.	MW/UW BS UP	dostateczna dobra	0 20,00
2.	Lokalizacja	własność Wieczyste użytkowanie	dostateczna dobra	0 20,00
3.	Funkcjonalność gruntu -	wielkość działki	dostateczna dobra	0 20,00

## 7.2. OPISY NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

### A

Grunt nie zabudowany położony w Raciborzu stanowiący dz. 853/46 k.m. 10 Ostróg o pow. 0.5986 ha został sprzedany w dniu 27.11.2007 r.

Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego – BS

Lokalizacja szczegółowa : dobra.

Forma własności – użytkowanie wieczyste

Funkcjonalność gruntu związana z przeznaczeniem: dobra

Uzbrojenie: dobre.

Cena 1m<sup>2</sup> (po uwzględnieniu trendu czasowego): 60,00 zł.

### B

Grunt nie zabudowany położony w Raciborzu stanowiący dz. 854/46 k.m. 10 Ostróg o pow. 0.3995ha został pow. 0,1612 ha został sprzedany w transakcji cywilnoprawnej w dniu 27.11.2007 r.

Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego – BS

Lokalizacja szczegółowa : dobra

Forma własności - użytkowanie wieczyste

Funkcjonalność gruntu związana z przeznaczeniem: dobra

Uzbrojenie: dobre

Cena 1m<sup>2</sup> (po uwzględnieniu trendu czasowego): 60,00 zł.

### C

Grunt niezabudowany stanowiący działkę nr 504/87 k. m. 2 Racibórz o pow. 0,1270 ha, został sprzedany w dniu 13.09.2007 r.

Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego – MW/UH,

Lokalizacja szczegółowa: b.dobra

Forma własności – użytkowanie wieczyste

Funkcjonalność gruntu związana z przeznaczeniem: b. dobra

Uzbrojenie: dobre

Cena 1m<sup>2</sup> (po uwzględnieniu trendu czasowego) : 120,00 zł.

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU - TABELA PORÓWNAWCZA**

Lp.	Cechy gruntu	Grunt wyce- niany w m <sup>2</sup>	Grunt A	Grunt B	Grunt C
1.	Powierzchnia gruntu w m <sup>2</sup>	880	5986	3995	1270
2.	Cena sprzedaży 1 m <sup>2</sup> w zł	x	60,00	60,00	120,00
3.	Funkcja w planie zago- spod. przestrzennego	UP	BS	BS	MN/UH -20,00
4.	Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	b. dobra -20,00
5.	Forma własności	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste
6.	Uzbrojenie	dobre	dobre	dobre	dobre
7.	Funkcjonalność gruntu	dobra	dobra	dobra	b. dobra -20,00
8.	Wielkość poprawki zł	x	0,00	0,00	- 60,00
9.	Wartość 1 m <sup>2</sup> poprawiona	x	60,00	60,00	60,00
10.	Wartość 1 m <sup>2</sup> w zł	60,00			

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu dz. nr 1085/181; 582/175; 583/177; 584/178; 585/179; 654/173; 989/180; 1083/173 o łącznej pow. 1,6219 ha wynosi :

$$16219\text{m}^2 \times 60,00 = 973.140,00 \text{ zł}$$

**słownie: dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści zł**

**8. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ SZACUNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI (OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ GRUNTÓW)**

**NIERUCHOMOŚĆ, KTÓRE STANOWIĄ BUDYNKI I BUDOWLE ZAKŁADU :**

Budynek administracyjny	- 512.200,00 zł
Budynek biurowo – warsztatowy	- 202.492,00 zł
Budynek warsztatu mechanicznego	- 133.865,00 zł
Budynek laboratorium	- 1.601.964,00 zł
Budynek magazynu nad zbiornikiem wody surowej	- 201.144,00 zł
Budynek hali pomp wodociągowych	- 269.637,00 zł
Budynek chlorowni – bez wyposażenia	- 70.071,00 zł
Budynek sterowni-dyspozytorski	- 416.160,00 zł
Budynek wieży ciśnień	- 000.000,00 zł
<b>RAZEM BUDYNKI I BUDOWLE:</b>	<b>Σ 3.407.533,00 ZŁ</b>

Słownie : trzy miliony czterysta siedem pięćset trzydzieści trzy zł

## **WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU :**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu dz. nr 1085/181; 582/175; 583/177; 584/178; 585/179; 654/173; 989/180; 1083/173 o łącznej pow. 1,6219 ha wynosi:  
**- 973.140,00 zł**

Słownie : dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści zł

## **WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA BUDOWŁ WRAZ Z WYPOSAŻENIEM ZWIĄZANA Z TECHNOLOGIĄ ZAKŁADU**

Zbiornik retencyjny – SUW II	- 174.286,00 zł
Zbiornik wody czystej	- 2.174.445,00 zł
Chlorownia SUW II – rurociągi	- 10.848,00 zł
Stacja filtrów SUW II	- 437.070,00 zł
Stacja transformatorowa SUW II	- 155.684,00 zł
Dmuchawa – agregat	- 6.215,00 zł
Chlorator C-53 Powogaz	- 1.353,00 zł
Kanalizacja sanitarna SUW II	- 30.842,00 zł
Kolektor wód opadowych	- 59.868,00 zł

**RAZEM OBIEKTY ZWIĄZANE Z TECHNOLOGIĄ ZAKŁADU :  $\Sigma$  3.050.611,00 zł**

**Łączna wartość nieruchomości : 7.431.284,00 zł**

**Słownie : siedem milionów czterysta trzydzieści jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery zł**

## **9. KLAUZULE**

*Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości za nie ujawnione fakty prawne mające wpływ na jej wartość.*

*Operat niniejszy został opracowany zgodnie z założeniami standardu X „Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych”.*

*Wartość rynkową nieruchomości określono według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości.*

*Operat sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.*

Racibórz, 21 styczeń 2009 r.



## 10. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

- Nr zdjęcia 1 - budynek administracyjny
- Nr zdjęcia 2 - budynek administracyjny
- Nr zdjęcia 3 - wieża ciśnień
- Nr zdjęcia 4 - budynek laboratorium
- Nr zdjęcia 5 - budynek laboratorium
- Nr zdjęcia 6 - zbiorniki wody
- Nr zdjęcia 7 - budynek pompowni wody
- Nr zdjęcia 8 - budynek warsztatu samochodowego z zapleczem socjalnym z garażami
- Nr zdjęcia 9 - budynek hali filtrów
- Nr zdjęcia 10 - budynek sterowni
- Nr zdjęcia 11 - widok ogólny zakładu
- Nr zdjęcia 12 - budynek magazynowy z chlorownią
- Nr zdjęcia 13 - budynek warsztatu samochodowego z zapleczem socjalnym z garażami
- Nr zdjęcia 14 - budynek stacji trafo
- Nr zdjęcia 15 - zbiorniki wody
- Nr zdjęcia 16 - zbiorniki wody
- Nr zdjęcia 17 - budynek biurowy