

FORBUD CONSULTING MARIUSZ FORYŚ

44-100 Gliwice, ul. Góry Chełmskiej 19/14
tel. kom 501 659 329, e-mail: forbud_consulting@wp.pl
www.wycenanieruchomosci.sgl.pl
NIP 6251718324; REGON 241158970

Sygn. akt GKm 36/21

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W CHORZOWIE PRZY UL. KRAKOWSKA 23 NA DZIAŁKACH EWIDENCYJNYCH NR
638/37, 666/40, 636/40



Opracował: mgr inż. Mariusz Foryś

Rzecznawca majątkowy nr upr. 5337

Rzecznawca SIMP nr cert 9924 w specjalności ; 401-konstrukcje stalowe w przemyśle, 830-wycena maszyn i urządzeń
Biegły sądowy w Sądzie Okręgowym w Gliwicach w zakresie wyceny nieruchomości, wyceny maszyn i urządzeń, wyceny przedsiębiorstw

Uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń SLK/4143/OWOK/13

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Katowicach

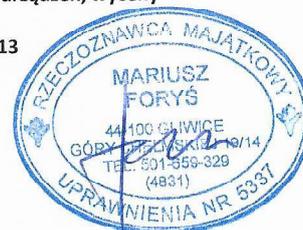
Członek Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich w Gliwicach

Członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

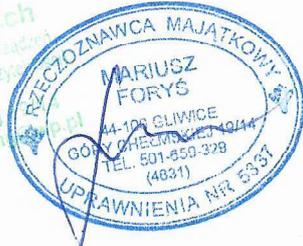
Ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej Polisa nr 1021654686 PZU na rok 2021/2022

mgr inż. **BIEGLY SĄDOWY**
Sądu Okręgowego w Gliwicach
w zakresie: wyceny nieruchomości, wyceny maszyn i urządzeń,
wyceny przedsiębiorstw (w tym dla zabezpieczenia wierzytelności)
44-100 Gliwice, ul. Góry Chełmskiej 19/14
tel. 501 659 329; e-mail: forbud_consulting@wp.pl

Gliwice, dnia 28.09.2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Określenie przedmiotu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek nr 636/40, 638/37, 666/40 o powierzchni 4365 m², położonej w Chorzowie przy ul. Krakowskiej 23. Zabudowę nieruchomości stanowi wolnostojący budynek magazynowy z częścią biurowo-socjalną o powierzchni użytkowej łącznej 846,40m², oraz infrastruktura drogowa i techniczna.</p> <p>Nieruchomości nie posiada dostępu do drogi publicznej, teren częściowo ogrodzony monitorowany, obejścia i podjazdy do budynku utwardzone.</p> <p>Nieruchomości wyposażone w infrastrukturę energetyczną, wodno-kanalizacyjną, kanalizację deszczową, gazową i teletechniczną.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z mpzp przeznaczenie terenu jest pod zabudowę mieszkaniową mieszaną, tereny usług</p> <p>Dla nieruchomości prowadzona jest KW KA1C/00022897/8 Własność: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntów i właściciel składnika budowlanego i infrastruktury technicznej: Securium Sp. z o.o. (użytkowanie wieczyste do dnia 2081-01-30)</p>
2.	Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania
3.	Sposób wyceny	Wycenę nieruchomości wykonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
4.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania komorniczego.
5.	Oszacowana wartość netto	<p>687 900 zł</p> <p>Słownie: sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych</p>
6.	Podpis autora operatu	<p>mgr inż. Mariusz Forys BIEGŁY SĄDOWY Sądu Okręgowego w Gliwicach w zakresie: wyceny nieruchomości, wyceny maszyn i urządzeń, wyceny przedsiębiorstw (w tym dla zabezpieczenia wierzytelności)</p> <p>44-100 Gliwice, ul. Góry Chełmskiej 10/14 tel. 501 659 329; e-mail: forbud_consulting@poczta.onet.pl</p> 
7.	Data i miejsce sporządzenia operatu szacunkowego	Gliwice, dnia 28.09.2021 r.

40% planuje podjąć współpracę z firmą z innego obszaru Polski, a jedna z obszaru funkcjonalnego Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic. Połowa badanych nie zamierza podjąć żadnej współpracy. Poziom zarobków mieszkańców miasta jest niższy niż średnia krajowa i wojewódzka. Jednak systematyczny wzrost w tym zakresie może wskazywać na stopniową poprawę sytuacji. Stopa bezrobocia jest na poziomie 5%.

Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Chorzowie przy ulicy Krakowskiej 23 w obrębie Chorzów Miasto Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz produkcyjna.

Skomunikowanie lokalizacji nieruchomości dla ruchu kołowego, jak i środkami komunikacji zbiorowej jest dogodne. Położenie nieruchomości w stosunku do lokalnych ciągów komunikacyjnych należy uznać za słabe, dojazd do nieruchomości bezpośrednio ulicą Krakowską o nawierzchni asfaltowej. Prawnie brak zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do działki odbywa się poprzez działki 625/52, 772/52, 770/51, 720/55 stanowiące własność miasta- działki te nie stanowią drogi gminnej.

Położenie terenu oraz jego przeznaczenie pozwala przypuszczać, że nie ma ograniczeń wobec przyszłego wykorzystania nieruchomości, zgodnie z celem, jakiemu służy.

Występujące czynniki środowiskowe, stan usług i zaplecza bytowego można uznać za odpowiednie dla tego typu zabudowy.





Opis działek.

Częścią składową nieruchomości są działki gruntowe nr 636/40, 638/37, 666/40 o powierzchni 4365 m². Działki tworzą zwartą całość o nieregularnym kształcie. Teren działek płaski. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej, asfaltowej. Działka 666/40 zabudowana budynkiem magazynowo- usługowym z częścią socjalną. Działka 636/40 stanowi część drogi dojazdowej utwardzonej nawierzchnią asfaltową, działka 638/37 stanowi część drogi dojazdowej i teren zieleni porośnięty drzewami liściastymi. Nieruchomość posiada następujące uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linia energetyczna). Nieruchomość jest częściowo ogrodzona.



Budynek magazynowo- usługowy:

Budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Wybudowany w 1979r. w technologii mieszanej, konstrukcja nośna słupy stalowe i rygle. Stopy żelbetowe. Mury z pustaka. Dach – blacha trapezowa z ociepleniem. Pokrycie dachu papą. Stolarka okien PCV. Bramy wjazdowe metalowe. Tynki wewnętrzne III kategorii. Elewacja – blacha falista. Posadzki - płytki ceramiczne
Instalacje wewnętrzne: wod- kan, elektryczne,

Dane charakterystyczne:

1. Powierzchnia zabudowy: 905 m²
2. Powierzchnia użytkowa: 846,40m²
3. Rok budowy: lata 80-te
4. Stan techniczny budynku: zły
5. Stopień zużycia: 40%.

