

OPERAT SZACUNKOWY

- Przedmiot wyceny:** Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona w województwie opolskim, w powiecie kędzierzysko-kozielskim, w gminie Bierawa, w obrębie 0075 Ortowice, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie o powierzchni zabudowy 274 m².
Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr **OP1K/00041261/7** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu.
- Zakres wyceny:** Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 224/1, 224/2, 218/2, 260, 261, 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7 o łącznej powierzchni 1.5208 ha.
- Cel wyceny:** Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr **OP1K/00041261/7** w postępowaniu upadłościowym.
- Autor opracowania:** mgr Wioleta Lisik
rzecznawca majątkowy
nr uprawnień: 4679



Katowice, 18 czerwca 2018 roku.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. **Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w województwie opolskim, w powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, w gminie Bierawa, w obrębie 0075 Ortowice, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie o powierzchni zabudowy 274 m².

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr **OP1K/00041261/7** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu.

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 224/1, 224/2, 218/2, 260, 261, 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7 o łącznej powierzchni 1.5208 ha.

2. **Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr **OP1K/00041261/7** w postępowaniu upadłościowym.

3. **Zastosowane podejście do wyceny oraz rodzaj oszacowanej wartości**

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu przy użyciu podejścia porównawczego.

4. **Data sporządzenia operatu szacunkowego**

Operat szacunkowy sporządzono dnia 18 czerwca 2018 roku.

5. **Wartość przedmiotu wyceny**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą KW nr **OP1K/00041261/7** wynosi:

494 470 zł

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych

Działki zabudowane nr 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7:	233 000 zł
Działki niezabudowane nr 224/1 i 224/2:	104 200 zł
Działka niezabudowana nr 218/2:	133 710 zł
Działki niezabudowane nr 260 i 261:	23 560 zł

6. **Podpis rzeczoznawcy majątkowego**



Data określenia wartości: 18 czerwca 2018 roku



SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot wyceny	3
2.	Zakres wyceny	3
3.	Cel wyceny	3
4.	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	3
4.1	Podstawy formalne	3
4.2	Podstawy materialno-prawne	3
4.3	Źródła danych merytorycznych	4
5.	Daty istotne dla procesu szacowania	4
5.1	Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny	4
5.2	Data określenia wartości przedmiotu wyceny	4
5.3	Data sporządzenia operatu szacunkowego	4
5.4	Data ustalenia stanu przedmiotu wyceny	4
6.	Określenie stanu przedmiotu wyceny	5
6.1	Stan prawny przedmiotu wyceny	5
A.	Stan prawny opisany w księdze wieczystej	5
B.	Zapisy ewidencji gruntów	6
C.	Uwarunkowania planistyczne	7
6.2	Stan faktyczny	9
6.2.1	Informacje ogólne	9
6.2.2	Charakterystyka nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w budowie, składającej się z działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7	9
	Projektowane roboty budowlane zgodnie z projektem budowlanym:	11
	Projektowane roboty wykończeniowe zgodnie z projektem budowlanym:	12
6.2.3	Charakterystyka działek niezabudowanych nr 224/1 i 224/2	13
6.2.4	Charakterystyka działki niezabudowanej nr 218/2	15
6.2.5	Charakterystyka działek niezabudowanych nr 260 i 261	17
7.	Określenie sposobu wyceny	19
7.1	Określenie rodzaju szacowanej wartości	19
7.2	Metoda wyceny	19
7.2.1	Wycena nieruchomości zabudowanej według stanu po zakończeniu budowy – działki nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7	19
7.2.2	Wycena gruntu	21
7.2.3	Wycena nieruchomości wg stanu na dzień oględzin	22
7.2.4	Wartość nakładów niezbędnych do zakończenia budowy	22
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	23
8.1	Wycena nieruchomości zabudowanej według stanu po zakończeniu budowy – działki nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7	26
8.2	Prawo własności gruntu – działki nr 224/1, 224/2, 218/2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	32
8.3	Prawo własności gruntu – działki nr 260 i 261, przeznaczone pod tereny rolne	37
8.4	Wycena wartości nakładów niezbędnych do zakończenia budowy – dla działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7: 40	
9.	Wartość przedmiotu wyceny	42
10.	Podpis rzeczoznawcy majątkowego	42
11.	Uzasadnienie wyników wyceny	43
12.	Klauzule i zastrzeżenia	44
13.	Załączniki	44



1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w województwie opolskim, w powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, w gminie Bierawa, w obrębie 0075 Ortowice, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie o powierzchni zabudowy 274 m².

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr **OP1K/00041261/7** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 224/1, 224/2, 218/2, 260, 261, 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7 o łącznej powierzchni 1.5208 ha.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr **OP1K/00041261/7** w postępowaniu upadłościowym.

4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

4.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania opracowania jest zlecenie Syndyka masy upadłości Ireny Spalek – Marcina Mirosława Kubiczka z dnia 30 kwietnia 2018 roku.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane w procesie szacowania nieruchomości.

4.2 Podstawy materialno-prawne

Podstawą prawną wyceny są:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity z 2018 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 1025).



4.3 Źródła danych merytorycznych

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych merytorycznych:

- Oględziny przeprowadzone w dniu 15 maja 2018 roku,
- Księga wieczysta KW nr OP1K/00041261/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapy ewidencyjne,
- Decyzja Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego nr 216/2007 z dnia 12 czerwca 2007 roku (znak BA.7351-2-36/2007) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
- Projekt architektoniczno-budowlany domu jednorodzinnego,
- Pozostałe dokumenty i informacje uzyskane od Zamawiającego,
- Uchwała nr X/60/2003 Rady Gminy Bierawa z dnia 08 sierpnia 2003 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Ortowice,
- Uchwała nr XXVI/178/08 Rady Gminy Bierawa z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pod budowę zbiornika przeciwpowodziowego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla poszczególnych sołectw,
- Informacje z lokalnego rynku nieruchomości w zakresie cen rynkowych uzyskane z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości,
- Informacje z prasy fachowej, informacje uzyskane w Internecie, inne informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych, w tym dane dostępne na www.geoportal.gov.pl – jako dane poglądowe,

a także pozostałe Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Noty Interpretacyjne oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne zalecane do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

5. Daty istotne dla procesu szacowania

5.1 Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 15 maja 2018 roku.

5.2 Data określenia wartości przedmiotu wyceny

Wartość nieruchomości określono w cenach z 18 czerwca 2018 roku.

5.3 Data sporządzenia operatu szacunkowego

Operat szacunkowy sporządzono dnia 18 czerwca 2018 roku.

5.4 Data ustalenia stanu przedmiotu wyceny

Stan nieruchomości ustalono na dzień 15 maja 2018 roku.



6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

A. Stan prawny opisany w księdze wieczystej

Wyceniana nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW nr **OP1K/00041261/7** prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu.

Zapisy ksiąg wieczystych są następujące:

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA Działki ewidencyjne: 224/1, 224/2, 261, 218/2, 260, 67/5, 67/6, 67/7, 67/3 Położenie: woj. opolskie, pow. kędzierzyńsko-kozielski, gm. Bierawa, m. Ortowice Obszar całej nieruchomości: 1,5208 ha
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	Brak wpisów.
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	Udział 1/2 – Janusz Jasiulek, s. Wenera i Anny (numer udziału 1) Udział 1/2 – Irena Spątek, c. Jana i Doroty (numer udziału 3)
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	OSTRZEŻENIE Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 530/16 na rzecz wierzyciela - Dariusz Spątek (wpis dotyczy udziału 1/2 części Janusza Jasiulek). Osoba fizyczna: Dariusz Spątek , PESEL 71122110775 OSTRZEŻENIE Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 2036/17 na rzecz wierzyciela - Spółdzielni Pracy Handlowo-Produkcyjnej "Mix-Pasz" w likwidacji z siedzibą w Kluczborku (wpis dotyczy udziału 1/2 części Ireny Spątek). <i>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):</i> <i>DZ. KW. / OP1K / 2561 / 18 / 1 - 2018-04-12, 11:31:33 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</i>
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa Suma: 50 000,00 zł Udział (numer udziału w prawie): 1 Wierzytelność i stosunek prawny: Hipoteka przymusowa na zabezpieczenie wierzytelności powstałej z podziału łącznej kwoty 3.596.979,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.12.2015r. oraz kosztami postępowania (wpis dotyczy udziału 1/2 części Janusza Jasiulek). Wierzyciel hipoteczny: Dariusz Spątek, PESEL 71122110775 Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa



<p>Suma: 100 000,00 zł Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01.04.2016 r. oraz kosztami postępowania w kwocie 25 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Dariusz Spatek, PESEL 71122110775</p> <p>Numer hipoteki (roszczenia): 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa Suma: 3 155 067,90 zł Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie na czas toczącego się postępowania o zapłatę. Inne informacje: Wpis dotyczy udziału Ireny Spatek - 1/2 części nieruchomości Wierzyciel hipoteczny: Spółdzielnia Pracy Handlowo-Produkcyjna "Mix-Pasz" w likwidacji, Kluczbork</p>
--

B. Zapisy ewidencji gruntów

Zapisy ewidencji gruntów są następujące:

Województwo: opolskie
 Powiat: kędzierzyńsko-kozielski
 Jednostka ewidencyjna: Bierawa
 Obręb ewidencyjny: 160302_2.0075, Ortowice
 Jednostka rejestrowa: G243
 Własność: udział 1/2: Janusz Jasiulek, s. Wenera i Anny
 udział 1/2: Irena Spatek, c. Jana i Doroty

Ark. mapy	Numer działki	Pow. w ha	KW	Rodzaj użytków	Pow. użytku w ha
1	67/3	0.0720	OP1K/00041261/7	RV – grunty orne	0.0720
1	67/5	0.0981	OP1K/00041261/7	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0.0981
1	67/6	0.0984	OP1K/00041261/7	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0.0984
1	67/7	0.0971	OP1K/00041261/7	RVI – grunty orne RV – grunty orne	0.0062 0.0909
1	218/2	0.3222	OP1K/00041261/7	RV – grunty orne RVI – grunty orne	0.1400 0.1822
1	224/1	0.0142	OP1K/00041261/7	dr - drogi	0.0142
1	224/2	0.2578	OP1K/00041261/7	RVI – grunty orne	0.2578
1	260	0.2605	OP1K/00041261/7	RV – grunty orne RVI – grunty orne	0.1600 0.1005
1	261	0.3005	OP1K/00041261/7	RV – grunty orne RVI – grunty orne	0.0635 0.2370

Uwagi do stanu prawnego: Brak.



C. Uwarunkowania planistyczne

Dla wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr X/60/2003 Rady Gminy Bierawa z dnia 08 sierpnia 2003 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Ortowice oraz w niewielkiej części uchwałą nr XXVI/178/08 Rady Gminy Bierawa z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pod budowę zbiornika przeciwpowodziowego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla poszczególnych sołectw.

Zgodnie z zapisami w miejscowym planie przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach: działka nr 224/1: **KG1/2 – tereny dróg głównych**, działki nr 224/2, 218/2, 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7: **MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, działki nr 260 i 261: **RP – tereny upraw ogrodniczych i produkcji rolnej bez możliwości zabudowy (przeważająco)**, **RZ – tereny łąk i pastwisk (częściowo, przeznaczenie z uchwały z 2008 roku)**.

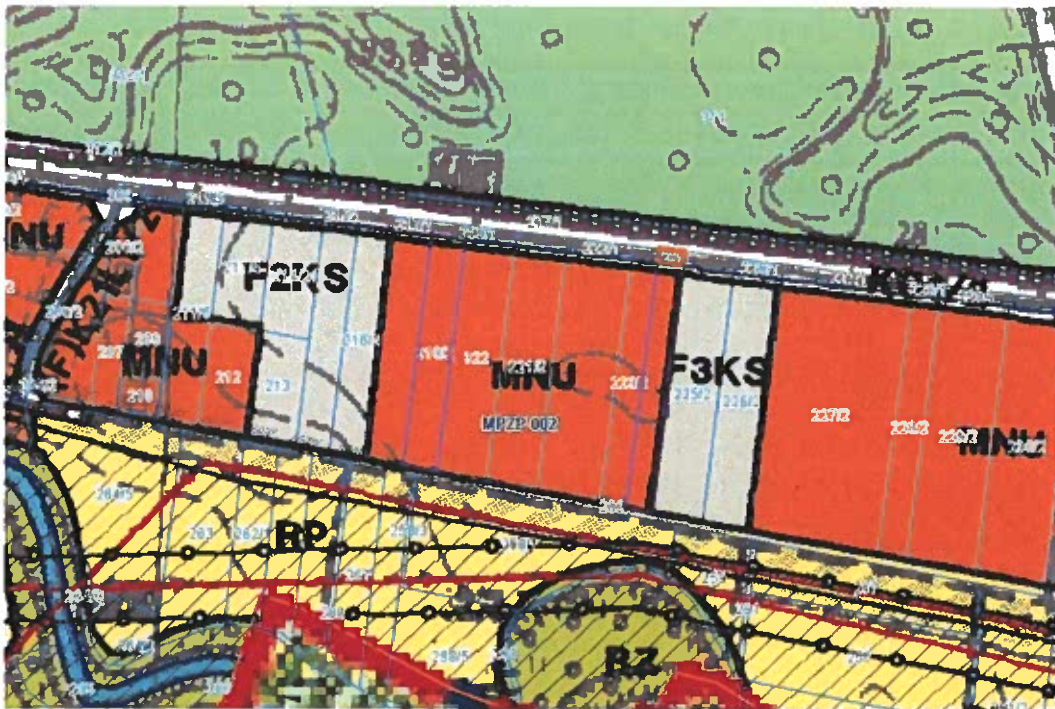
Poniżej zamieszczono rysunek prezentujący przeznaczenie w miejscowym planie dla działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

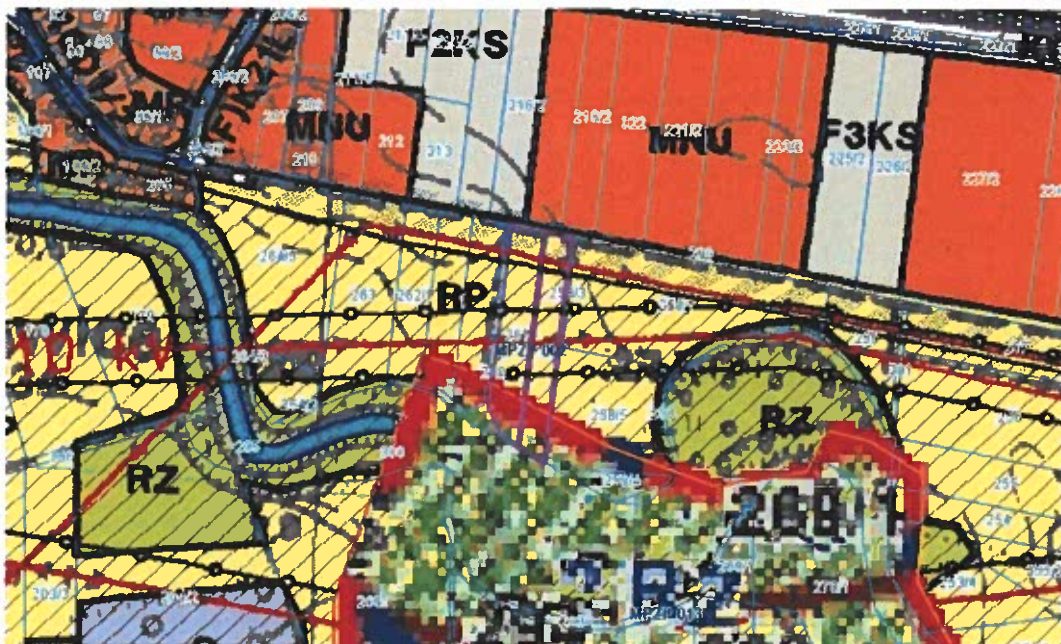


Poniżej zamieszczono rysunek prezentujący przeznaczenie w miejscowym planie dla działek nr 224/1, 224/2 i 218/2:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Poniżej zamieszczono rysunek prezentujący przeznaczenie w miejscowym planie dla działek nr 260 i 261:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net



6.2 Stan faktyczny

6.2.1 Informacje ogólne

Nieruchomość składa się z 4 odrębnie funkcjonalnych części:

- działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w budowie,
- działek nr 224/1 i 224/2 bezpośrednio ze sobą sąsiadujących; działka nr 224/1 jest przeznaczona w miejscowym planie pod drogę, jednak ze względu na brak transakcji na rynku nieruchomości drogowych, oszacowano jej wartość zgodnie z przeznaczeniem gruntów przyległych, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- działki nr 218/2 przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- działek nr 260 i 261 bezpośrednio ze sobą sąsiadujących, przeznaczonych jako tereny rolne bez możliwości zabudowy.

6.2.2 Charakterystyka nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w budowie, składającej się z działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7

Nieruchomość zlokalizowana jest w województwie opolskim, w powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, w gminie Bierawa, w obrębie 0075 Ortowice, przy ulicy Wiejskiej. Nieruchomość jest zlokalizowana w strefie pośredniej gminy o ukształtowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizację nieruchomości oceniono jako przeciętną.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie nieruchomości:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net



Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz tereny niezabudowane. Infrastruktura towarzysząca w oddaleniu. Otoczenie nieruchomości oceniono jako **przeciętne**.



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do lokalnej drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej - ulicy Wiejskiej.

Działki nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 posiadają łączną powierzchnię 0.3656 ha oraz łączny kształt szerokiego wielokąta. Teren jest przeważająco płaski. Działki są zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie. Teren nie jest ogrodzony, w części niezabudowanej stanowi grunt porośniętą trawą. Wielkość i konfigurację działek oceniono jako **bardzo dobrą**.

Poniżej zaprezentowano kształt działek:





Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Charakterystyka projektowanego budynku:

Na przedmiotowych działkach rozpoczęta jest inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z decyzją Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego nr 216/2007 z dnia 12 czerwca 2007 roku (znak BA.7351-2-36/2007) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

Pozwolenie na budowę wygasło.

Projektowany budynek jest domem mieszkalnym jednorodzinny, 2-kondygnacyjnym, z podpiwniczeniem. Konstrukcja budynku murowana, ściany zewnętrzne ocieplone. Stropy żelbetowe, wylewane na mokro. Dach konstrukcji drewnianej, czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną.

Poniżej zamieszczono podstawowe dane techniczne projektowanego budynku:

Powierzchnia zabudowy:	274 m ²
Powierzchnia użytkowa:	313,70 m ² (w tym garaż o powierzchni 41 m ²)
Kubatura:	1580 m ³

Projektowane roboty budowlane zgodnie z projektem budowlanym:

- Ławy i ściany fundamentowe: wylewane z betonu żwirowego,
- Ściany zewnętrzne nadziemia: z bloczków z betonu komórkowego YTONG lub z cegły ceramicznej kratówki K-2 wraz z ociepleniem styropianem,
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne: z cegły ceramicznej pełnej,
- Ścianki działowe: z cegły ceramicznej dziurawki lub z bloczków gazobetonowych,
- Słupy wewnętrzne konstrukcyjne: żelbetowe,
- Słupy zewnętrzne tarasu: murowane z cegły ceramicznej pełnej lub w konstrukcji żelbetowej,



- Stropy: żelbetowe ocieplone,
- Podciągi: żelbetowe,
- Nadproża: żelbetowe ocieplone,
- Schody: żelbetowe,
- Kanały spalinowe i wentylacyjne: murowane z cegły ceramicznej pełnej,
- Taras: na piętrze oraz na gruncie przy wyjściu frontowym,
- Posadzki i podłogi: wszystkie podłogi w pomieszczeniach mieszkalnych z klepki dębowej zwykłej lub mozaikowej; w kuchni, łazienkach, sanitariatach, hallu, pralni – posadzka z terakoty lub płytek ceramicznych; w garażu posadzka z terakoty mrozoodpornej lub szlichta cementowa zatarta na gładko; w kotłowni szlichta cementowa; pod wszystkimi posadzkami izolacja przeciwwilgociowa z papy,
- Dach: drewniany, czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną.

Projektowane roboty wykończeniowe zgodnie z projektem budowlanym:

- Tynki: wewnętrzne gładkie cementowo-wapienne; zewnętrzne gładkie cementowo-wapienne i warstwa wykończeniowa z tynku akrylowego,
- Stolarka okienna i drzwiowa: drewniana, wykonana indywidualnie,
- Roboty malarskie: tynki wewnętrzne malowane farbami klejowymi lub emulsyjnymi w jasnych kolorach lub wykończone tapetami,
- Cokół budynku i tarasu: wykończony tynkiem cementowym w kolorze jasnoszarym lub cegłą klinierową,
- Balustrady tarasu: drewniane malowane farbami olejnymi lateksowymi.

Instalacje w budynku zgodnie z projektem budowlanym:

- Centralne ogrzewanie: z własnej kotłowni w piwnicy, kocioł gazowy lub na olej opałowy, grzejniki metalowe,
- Instalacja wodociągowa,
- Kanalizacja sanitarna: w zależności od warunków do zbiorników prostokątnych żelbetowych lub do dołu gnilnego z kręgów betonowych, lub do kanalizacji miejskiej,
- Instalacja elektryczna,
- Instalacja telefoniczna,
- Instalacja odgromowa.

Opis przedmiotowej inwestycji wykonano na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej przez Starostwo Powiatowe oraz na podstawie oględzin nieruchomości.

W budynku dotychczas wykonano 50 % robót budowlanych, na które składają się następujące pozycje:

I.p.	Rodzaj i zakres roboty	Jednostka obmiaru	Udział w %	Stopień zaawans.	% zaawansowania budowy (bezwzględny)
1	Roboty ziemne, fundamenty, konstrukcja podziemia	m ² p.u.	18,23%	90,00%	16,41%
2	Konstrukcja ścian nadziemia	m ² p.u.	9,02%	100,00%	9,02%
3	Konstrukcja stropów i schodów	m ² p.u.	2,56%	90,00%	2,30%
4	Konstrukcja dachu	m ² p.u.	13,86%	90,00%	12,47%
5	Pokrycia dachowe	m ² p.u.	6,85%	90,00%	6,17%



6	Ścianki działowe	m ² p.u.	2,20%	100,00%	2,20%
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	m ² p.u.	5,80%	0,00%	0,00%
8	Stolarka okienna	m ² p.u.	2,32%	0,00%	0,00%
9	Stolarka drzwiowa	m ² p.u.	3,45%	0,00%	0,00%
10	Podłoga, posadzki, podłogi	m ² p.u.	9,02%	0,00%	0,00%
12	Malowanie	m ² p.u.	1,18%	0,00%	0,00%
13	Elewacja i różne pozostałe	m ² p.u.	8,85%	0,00%	0,00%
14	Instalacja wodno-kanalizacyjna	m ² p.u.	2,73%	30,00%	0,82%
15	Instalacja gazowa	m ² p.u.	1,56%	0,00%	0,00%
16	Instalacja co	m ² p.u.	6,22%	0,00%	0,00%
17	Instalacja elektryczna	m ² p.u.	3,24%	30,00%	0,97%
Razem w zaokrągleniu :			97,10%		50,00%

W pozycji 1 ujęto konieczność zasypania części piwnic, zamurowania otworów drzwiowych i okiennych w tej części i izolacji stropu nad tą częścią.

W pozycji 3 i 4 konieczność odtworzenia części pokrycia dachowego i naprawy jego konstrukcji.

Docelowo, w stanie po zakończeniu budowy założono:

- stan techniczny budynku: **bardzo dobry**,
- wielkość (zbywalność) budynku: **poprawna**,
- podpiwniczenie: **częściowe**.

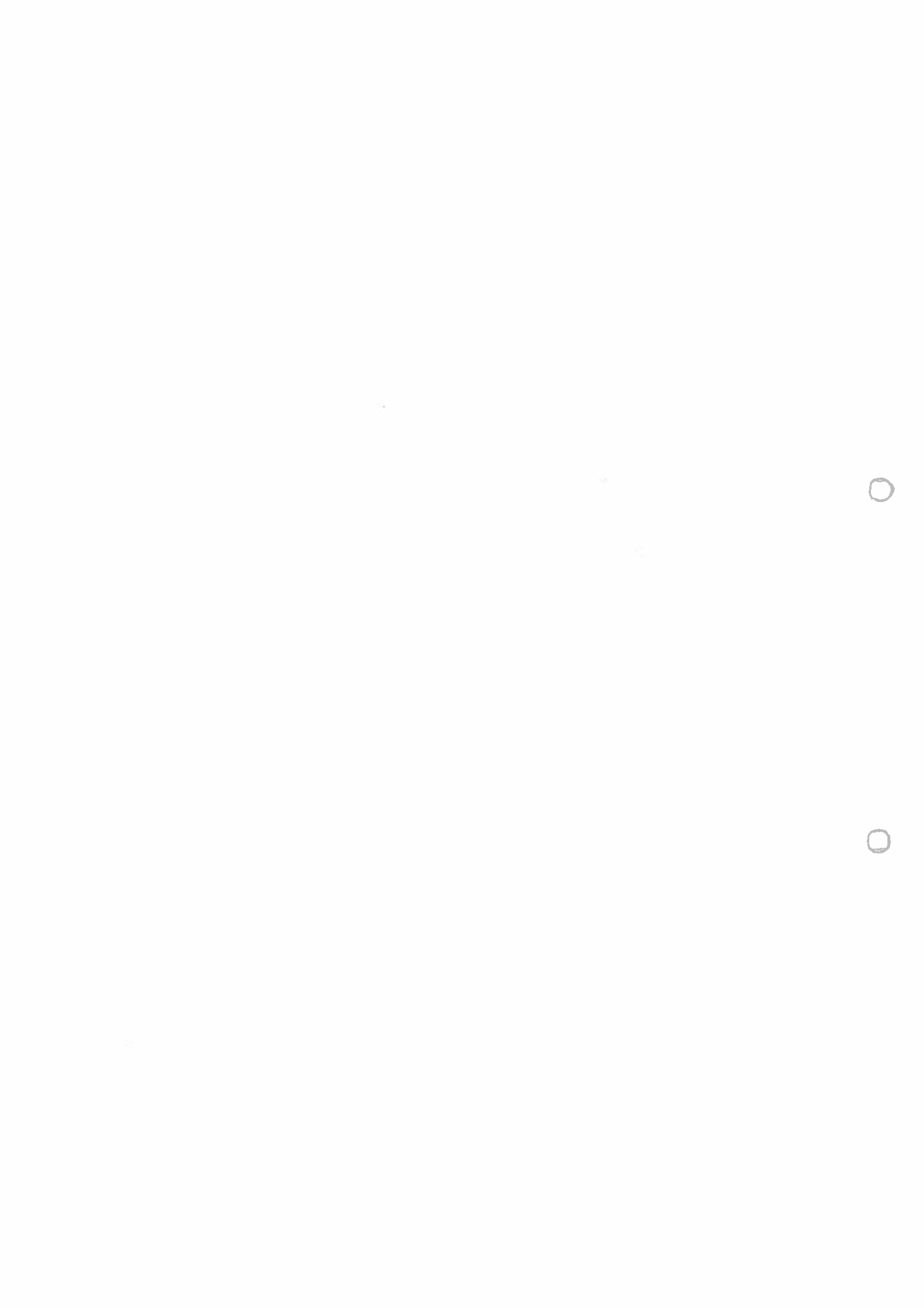
W dacie wyceny w stosunku do przedmiotowej inwestycji prowadzone jest przed PINB w Kędzierzynie-Koźlu postępowanie z zawiadomienia p. Ireny Spalek o ustalenie, czy inwestycja jest samowolą budowlaną (sprawa nr ON-0531-48/2016). Zgodnie z uzyskaną od PINB informacją, postępowanie to nie jest zakończone, trwa gromadzenie dowodów.

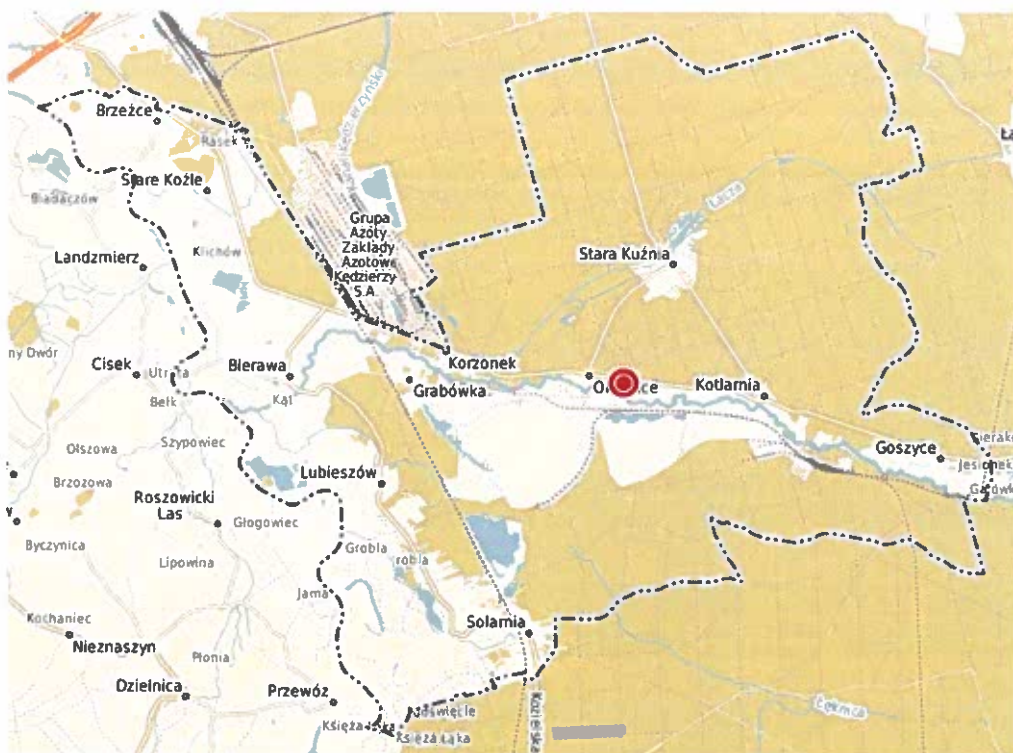
Z braku podstaw formalnych, w niniejszej wycenie nie zakładano rozbiórki budynku, jak też nie uwzględniono kar, ani opłat legalizacyjnych.

6.2.3 Charakterystyka działek niezabudowanych nr 224/1 i 224/2

Nieruchomość zlokalizowana jest w Ortowicach, przy ulicy Gliwickiej. Nieruchomość jest zlokalizowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie przeważająco terenów niezabudowanych.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie nieruchomości:

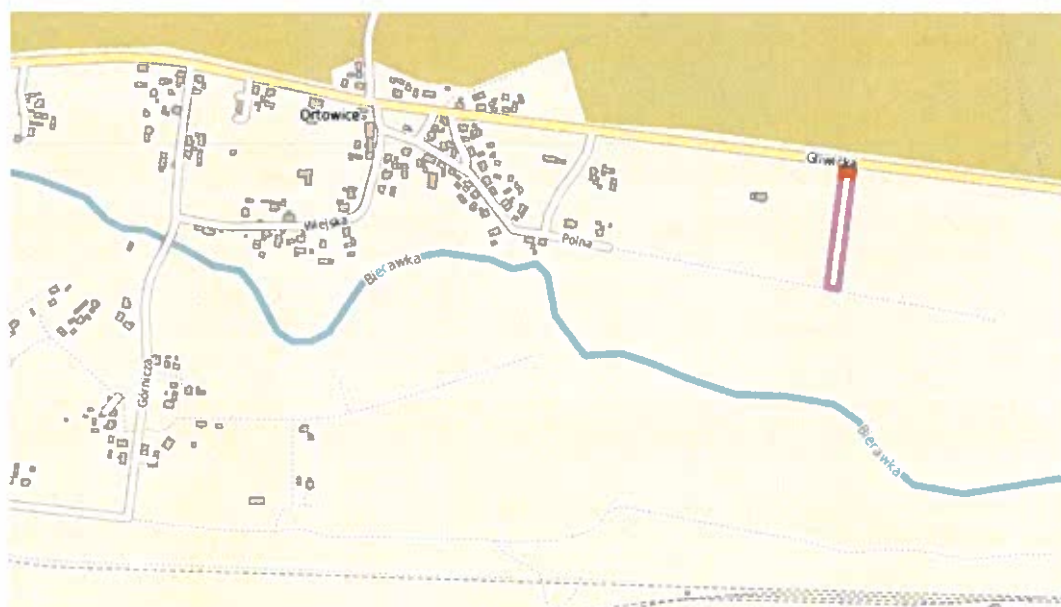




Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi hałaśliwy ciąg komunikacyjny oraz tereny niezabudowane leśne, dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Infrastruktura towarzysząca w oddaleniu. Lokalizację i otoczenie nieruchomości oceniono jako **pogorszone**.

Lokalizację nieruchomości przedstawiono poniżej:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net



Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do regionalnej drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej - ulicy Gliwickiej, będącej jednocześnie fragmentem Drogi Wojewódzkiej nr 408. Warunki dojazdu oceniono jako **dobre**.

Działki nr 224/1 i 224/2 posiadają łączną powierzchnię 0.2720 ha oraz łączny kształt wąskiego trapezu. Występuje lekki spadek terenu. Konfigurację działek oceniono jako **pogorszoną**. Wielkość (zbywalność) oceniono jako **pogorszoną**.

Poniżej zaprezentowano kształt działek:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

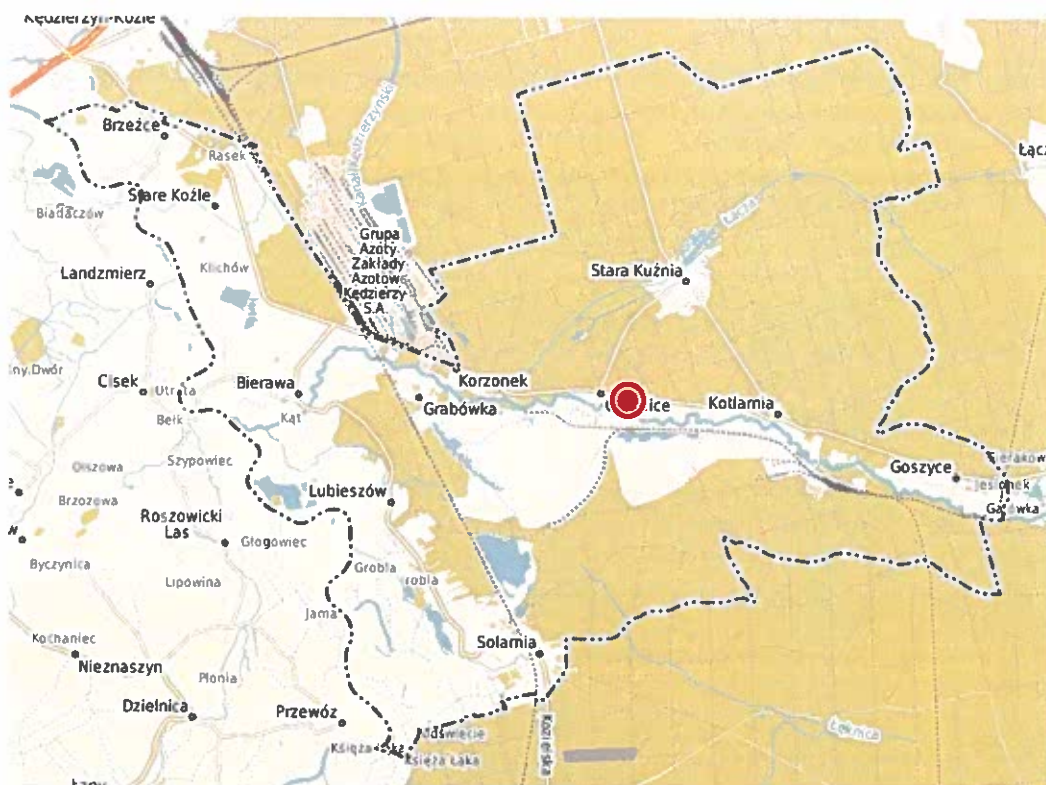
Przyjęto, że występują **znaczne** ograniczenia w użytkowaniu wynikające przede wszystkim z porośnięcia drzewostanem.

6.2.4 Charakterystyka działki niezabudowanej nr 218/2

Nieruchomość zlokalizowana jest w Ortowicach, przy ulicy Gliwickiej. Nieruchomość jest zlokalizowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie przeważająco terenów niezabudowanych.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie nieruchomości:





Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi hałaśliwy ciąg komunikacyjny, budynek mieszkalny oraz tereny niezabudowane leśne. Infrastruktura towarzysząca w oddaleniu. Lokalizację i otoczenie nieruchomości oceniono jako **pogorszone**.

Lokalizację nieruchomości przedstawiono poniżej:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net



Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do regionalnej drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej - ulicy Gliwickiej, będącej jednocześnie fragmentem Drogi Wojewódzkiej nr 408. Warunki dojazdu oceniono jako **dobre**.

Działka nr 218/2 posiada powierzchnię 0.3222 ha oraz łączny kształt lekko zwężonego trapezu. Występuje lekki spadek terenu. Konfigurację działki oceniono jako **poprawną**. Wielkość (zbywalność) oceniono jako **pogorszoną**.

Poniżej zaprezentowano kształt działki:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Przyjęto, że występują **znaczne** ograniczenia w użytkowaniu wynikające przede wszystkim z porośnięcia drzewostanem.

6.2.5 Charakterystyka działek niezabudowanych nr 260 i 261

Nieruchomość zlokalizowana jest w Ortowicach, w rejonie ulicy Polnej. Nieruchomość jest zlokalizowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie przeważająco terenów niezabudowanych i ciekę wodnego.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie nieruchomości:





Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny niezabudowane zielone oraz ciek wodny. W niewielkiej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Lokalizację i otoczenie nieruchomości oceniono jako **dobre**.

Lokalizację nieruchomości przedstawiono poniżej:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net



Nieruchomość posiada dojazd drogą o nawierzchni gruntowej – przedłużeniem ulicy Polnej. Warunki dojazdu oceniono jako **przeciętne**.

Działki nr 260 i 261 posiadają łączną powierzchnię 0.5610 ha oraz łączny kształt trapezu. Konfigurację działek oceniono jako **poprawną**.

Poniżej zaprezentowano kształt działek:



Źródło: www.bierawa.e-mapa.net

Przyjęto, że występują **niewielkie** ograniczenia w użytkowaniu wynikające przede wszystkim z porośnięcia drzewostanem oraz przebiegającej przez teren działek linii energetycznej wysokiego napięcia.

7. Określenie sposobu wyceny

7.1 Określenie rodzaju szacowanej wartości

Z uwagi na cel szacowania określona zostanie wartość rynkowa przedmiotu wyceny.

7.2 Metoda wyceny

7.2.1 Wycena nieruchomości zabudowanej według stanu po zakończeniu budowy – działki nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7

Szacunku dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 punkt 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Praktyczna interpretacja powyższej definicji wskazuje na następujące zasady stosowania podejścia porównawczego:

- nieruchomości porównywane z wycenianą powinny być na tyle podobne, aby korygowanie ich cen z tytułu różnic pomiędzy nimi a nieruchomością wycenianą ograniczyć do minimum. Jest to wynik założenia, iż najbardziej prawdopodobną wartość rynkową nieruchomości uzyskuje się przy dużym podobieństwie do nieruchomości porównywanych zwłaszcza pod względem rodzaju, charakteru, funkcji i położenia.
- ceny nieruchomości, które będą porównywane do wycenianej winny pochodzić z obrotu wolnorynkowego. Należy tu położyć nacisk na następujące założenia, które determinują uzyskanie w transakcji wartości rynkowej:
 - strony umowy muszą być od siebie niezależne
 - strony umowy nie mogą działać w sytuacji przymusowej oraz muszą mieć stanowczy zamiar zawarcia umowy
 - upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.
- zakładając niestabilność rynku, należy porównywać nieruchomości, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego w niedalekim odstępie czasowym. Nawet wówczas jednak, należy sprowadzić ceny nieruchomości do momentu czasowego, na który następuje wycena.

Źródłem informacji o cenach, zgodnie z § 5.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku, nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Zgodnie z § 5.3. Za szczególne warunki 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.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, której cechy są znane, a nie jest znana jej wartości, z nieruchomościami, które były wcześniej przedmiotem transakcji wolnorynkowej, dla których są znane cechy i ceny transakcyjne. Poddaje się porównaniu te atrybuty szacowanej nieruchomości z atrybutami nieruchomości sprzedanych w ostatnim okresie, które wpływają na cenę i zróżnicowanie nieruchomości.

Różnice pomiędzy przyjętymi do porównania nieruchomościami a nieruchomością wycenianą uwzględnia się w kwotowych poprawkach do różnicujących atrybutów (cech). Analizę przeprowadza się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Podsumowując, metoda porównywania parami opiera się na następującej formule matematycznej:

$$W_v = P \frac{C_1 * \sum_{i=1}^n V_i + \dots C_n * \sum_{i=1}^n V_n}{P_1 + \dots P_n}$$

gdzie:

W_N	-	wartość nieruchomości
C	-	ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównania
V_i	-	poprawki
P	-	powierzchnie

Zastosowanie metody porównywania parami pozwala na określenie wartości nieruchomości obiektywnie i bardzo precyzyjnie z uwzględnieniem wszystkich charakterystycznych różniących ją cech.

7.2.2 Wycena gruntu

Zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Analiza przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości metodą korygowania ceny średniej pozwala na określenie następujących jej założeń metodologicznych:

- poszukiwana wartość nieruchomości wycenianej powinna odpowiadać cenom nieruchomości podobnych uzyskanych w obrocie wolnorynkowym, skorygowanych ze względu na różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a porównywanymi oraz ze względu na upływ czasu,
- do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu wolnorynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz atrybuty tych nieruchomości.

Przepisy nie precyzują ilości nieruchomości, jakie powinny stanowić próbę reprezentatywną w wycenie. Teoria statystyki mówi jednak, iż powinna to być próba losowa prosta pobrana z populacji generalnej o podobnych rozkładach, co populacja generalna. Zadawalające podobieństwo próby do populacji generalnej uzyskuje się zaś przy liczbie co najmniej kilkunastu porównywanych nieruchomości.

Przepisy nie wskazują również na konkretne atrybuty nieruchomości, jakie winny być brane pod rozwagę przy typowaniu populacji generalnej. Podobnie jednak jak w metodzie porównywania parami, nieruchomości te powinny cechować się maksymalnym podobieństwem do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Ważny jest również warunek doboru nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości.

Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 roku zezwala jednak na porównanie nieruchomości będących przedmiotem obrotu na rynku krajowym, jeśli z uwagi na szczególne cechy nieruchomości wycenianej nie istnieją na rynku lokalnym transakcje wolnorynkowe nieruchomości podobnych. Konieczne jest jednak w tym przypadku zachowanie zasady równoległości rynku, tj. jego podobieństwa w zakresie:

- zasięgu terytorialnego,
- atrybutów podmiotów na nim działających,
- cech opisujących prawa, jakimi charakteryzuje się rynek, głównie prawa popytu i podaży.

W metodzie korygowania ceny średniej do wartości nieruchomości dochodzi się poprzez porównywanie nieruchomości wycenianej z wytypowanymi z populacji generalnej nieruchomościami podobnymi.

Generalnie wartość nieruchomości wycenianej metodą korygowania ceny średniej oblicza się jako średnią cen uzyskanych za nieruchomości podobne:



$$C_{sr} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}$$

gdzie:

- C_{sr} - cena średnia
 C_i - ceny jednostkowe nieruchomości w próbie reprezentatywnej
 N - liczebność próby

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości należy skorygować ze względu na cechy różniące te nieruchomości i upływ czasu. Ponieważ jednak w praktyce oznaczałoby to bardzo skomplikowane obliczenia, korekcie podlega średnia cena nieruchomości podobnych C_{sr} . Tym samym wartość nieruchomości obliczana jest przy zastosowaniu następującego wzoru:

$$W_N = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- W_N - wartość nieruchomości
 C_{sr} - cena średnia jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej
 u_i - współczynniki korygujące, odpowiadające przyjętym cechom rynkowym nieruchomości
 n - liczba przyjętych w analizie cech rynkowych (liczba współczynników korygujących)

Zakres współczynników korygujących określany jest górną i dolną granicą wyznaczaną w następujący sposób:

- granica dolna: C_{min}/C_{sr}
- granica górna: C_{max}/C_{sr}

gdzie:

- C_{min} - cena minimalna w próbie
 C_{max} - cena maksymalna w próbie
 C_{sr} - cena średnia w próbie

7.2.3 Wycena nieruchomości wg stanu na dzień oględzin

Wartość nieruchomości wg stanu na dzień oględzin oszacowano jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu budowy i kosztów niezbędnych do jej zakończenia.

7.2.4 Wartość nakładów niezbędnych do zakończenia budowy

Nakłady niezbędne do zakończenia budowy oszacowano w oparciu o przeciętne koszty budowy właściwe dla lokalnego rynku oraz w oparciu o wskaźniki cenowe obiektów budowlanych zgodnie z: Serwis Informacji Cenowych Budownictwa, Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane, I kwartał 2018 roku, Poznań 2018.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – analizowano transakcje prawem własności,
- obszar: powiat kędzierzyńsko-kozielski oraz sąsiednie powiaty: gliwicki i rybnicki,
- okres badania cen: lata 2015 – 2018.

- rynek nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – analizowano transakcje prawem własności,
- obszar: gmina Bierawa,
- okres badania cen: lata 2016 – 2018.

- rynek nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu jako tereny rolne, zielone i pokrewne – analizowano transakcje prawem własności,
- obszar: gmina Bierawa,
- okres badania cen: lata 2016 – 2018.

Powiat kędzierzyńsko-kozielski to powiat na terenie województwa opolskiego, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Kędzierzyn-Koźle. W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Kędzierzyn-Koźle,
- gminy wiejskie: Bierawa, Cisek, Pawłowiczki, Polska Cerekiew, Reńska Wieś,
- miasta: Kędzierzyn-Koźle.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie powiatu na mapie Polski:



Źródło: www.pl.wikipedia.org



Powiat kędzierzyńsko-kozielski jest położony w południowo-wschodniej części województwa opolskiego. Historycznie teren powiatu leży na Górnym Śląsku. Powiat jest właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 41.2638 ha, w tym:

- miejskie tereny zabudowane – 10.6235 ha
- miejskie tereny niezabudowane – 0.0706 ha
- inne tereny zabudowane – 17,9111 ha
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 15.5702 ha
- drogi – 12.7285 ha
- grunty orne – 3,3510 ha
- nieużytki – 0.1071 ha
- wody płynące – 0.0652 ha.

Powiat kędzierzyńsko-kozielski posiada duży potencjał gospodarczy, infrastrukturalny, społeczny i intelektualny. Gospodarka opiera się na dobrze rozwiniętym przemyśle chemicznym (jeden z największych zakładów chemicznych w kraju: ZAK Spółka Akcyjna i inne), dużym węźle kolejowym, stoczni i porcie rzeczonym na Odrze, kopalni piasku oraz licznych zakładach usługowych i remontowo-budowlanych. W grudniu 2005 roku w powiecie było zarejestrowanych 8196 podmiotów gospodarczych (posiadających REGON), natomiast dane z grudnia roku 2011 wskazują na 8858 podmiotów.

Sąsiednie powiaty:

- powiat głubczycki
- powiat prudnicki
- powiat krapkowicki
- powiat strzelecki
- powiat gliwicki (śląskie)
- powiat raciborski (śląskie).

Bierawa to gmina położona w południowo-wschodniej części powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego. Siedzibą gminy jest wieś Bierawa. W 2007 roku w gminie wprowadzono język niemiecki jako język pomocniczy. Jest to gmina wiejska zajmująca powierzchnię 119,24 km² i zamieszкана przez 7967 osób (według stanu na 30 listopada 2004). Gęstość zaludnienia wynosi 68 mieszkańców na 1 km² (2004). W skład gminy wchodzi 12 sołectw. Gmina Bierawa powstała w 1973 r. z połączenia gromadzkich rad narodowych w Bierawie, Kotlarni i Dziergowicach. 63% obszaru gminy stanowią lasy, a 37% - tereny gospodarstw i zakładów pracy.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie gminy na mapie powiatu:



Źródło: www.osp.org.pl

Największymi miejscowościami w gminie są:

1. Dziergowice - 2556 mieszkańców
2. Bierawa - 1350 mieszkańców
3. Stare koźle - 800 mieszkańców
4. Kottarnia - 720 mieszkańców.

Sąsiednie gminy: Cisek, Kędzierzyn-Koźle, Kuźnia Raciborska, Rudziniec, Sośnicowice.

Bierawa to gmina granicząca z województwem śląskim. W jej skład wchodzi 12 sołectw, które tworzą powierzchnię bliską 120 km², z czego aż 60% to lasy i obszary zalesione. Gmina ma charakter przemysłowo-rolniczy z uwagi na swoje położenie w strefie oddziaływania gospodarczego, społecznego i kulturowego powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego oraz aglomeracji opolskiej. Baza dydaktyczna, oferta usług kulturowych, opieka zdrowotna, baza rekreacyjna (lasy, akweny, ścieżki rowerowe), koncentracja działalności produkcyjnej i handlowej oraz oferta terenów inwestycyjnych to elementy zachęcające nowych mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Na wiejski typ krajobrazu gminy składają się pojedyncze domy mieszkalne, zagrody z budynkami gospodarczymi, pojedyncze kościoły i kapliczki oraz tereny zieleni.

Ortowice to niewielka miejscowość położona we wschodniej części gminy, pomiędzy malowniczymi zakolami rzeki Bierawki. Początki miejscowości sięgają XVI wieku. Ortowice zajmują powierzchnię 772 ha. W 1995 roku istniejący budynek starej szkoły został odrestaurowany i przeznaczony na kaplicę z salą katechetyczną. Dziś mieszkańcy Ortowic mogą spotykać się w świetlicy wiejskiej, a aktywny czas spędzać na placu zabaw z siłownią zewnętrzną. W malowniczym zakątku w pobliżu Ortowic znajduje się Leśnictwo Stampnica, w którym corocznie organizowany jest zlot motocyklowy, skupiający uczestników z całej Polski. Wspomniana Stampnica jest również miejscem organizacji licznych plenerowych imprez integracyjnych. W Ortowicach działa Koło Mniejszości Niemieckiej. Liczba mieszkańców wynosi obecnie 260.

Poniżej zaprezentowano usytuowanie wsi na mapie gminy Bierawa:



Źródło: www.pl.wikipedia.org

8.1 Wycena nieruchomości zabudowanej według stanu po zakończeniu budowy – działki nr 6713, 6715, 6716 i 6717

Poszukiwano transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi podobnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W okresie dwóch ostatnich lat, zarówno na terenie gminy Bierawa jak i całego powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomości podobnymi. Zawierane transakcje dotyczyły nieruchomości zabudowanych „typowymi” budynkami mieszkalnymi, przez co rozumie się powierzchnie użytkowe tych budynków do ok. 150 m² i działki o obszarach do ok. 1500 m².

Z tego względu obszar analizy rozszerzono o sąsiednie powiaty (gliwicki, raciborski) a okres analizy rozszerzono od 2015 roku. Na tak dobranym rynku odnotowano wystarczającą liczbę transakcji.

Analiza rynku wskazuje na brak wyraźnych tendencji spadkowych lub wzrostowych cen nieruchomości, w okresie ich badania, co wynika z równowagi popytu i podaży. Tym samym współczynnik korekty cen z tytułu upływu czasu przyjęto na poziomie 1,0.

Ceny 1 m² prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zawierają się w przedziale 1 380,81 – 2 589,72 zł/m², przy czym średnio kształtują się na poziomie 1 819,40 zł/m². Analizę przeprowadza się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wliczono podpiwniczenia, przyjmując jednocześnie, iż stanowi ono cechę wartościującą.

Analiza rynku pod kątem preferencji nabywców została sporządzona po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnych, których poziom nasuwał przypuszczenie wpływu na transakcję pozarynkowych czynników. Po przeanalizowaniu transakcji pod kątem podobieństwa do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny przyjęto do dalszych rozważań transakcje prawem własności wykazane poniżej:

OPERAT SZACUNKOWY

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Ulica	Forma władania gruntem	Pow. działki	Sposób użytkowania budynku	Pow użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² [zł]
1	2015-09-21	Gilwicki	Sośnicowice	Kozłów	Polna	własność	1688	mieszk. jednorodzinny	270,30	700 000,00	2 589,72
2	2016-03-04	Gilwicki	Sośnicowice	Smolnica	Konwali	własność	1717	mieszk. jednorodzinny	466,40	870 000,00	1 865,35
3	2016-09-26	Rybnicki	Jejkowice	Jejkowice	Sosnowa	własność	1503	mieszk. jednorodzinny	288,00	500 000,00	1 736,11
4	2016-10-04	Kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	Bierawa	Polna	własność	1100	mieszk. jednorodzinny	206,40	285 000,00	1 380,81
5	2017-02-08	Kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	Dziergowice	Dworcowa	własność	2340	mieszk. jednorodzinny	200,00	305 000,00	1 525,00
6	2016-10-18	Gilwicki	Rudziniec	Niekarmia	Leśna	własność	4616	mieszk. jednorodzinny	250,00	375 000,00	1 500,00
7	2017-02-16	Gilwicki	Rudziniec	Plawniowice	Boczna	własność	5088	mieszk. jednorodzinny	230,00	565 000,00	2 456,52
8	2017-04-05	Rybnicki	Lyski	Raszczycze	Sportowa	własność	3827	mieszk. jednorodzinny	270,00	555 000,00	2 055,56
9	2017-11-20	Rybnicki	Czerwionka - Leszczyzny	Bełk	Wysoka	własność	4482	mieszk. jednorodzinny	278,00	760 000,00	2 733,81
10	2018-02-20	Rybnicki	Gaszowice	Czernica	Zielona	własność	3363	mieszk. jednorodzinny	320,00	470 000,00	1 468,75



W analizowanym przypadku, badanymi atrybutami decydującymi o wartości nieruchomości były:

L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja nieruchomości:	20,00 %
2.	Otoczenie nieruchomości:	20,00 %
3.	Stan techniczny budynku:	20,00 %
4.	Wielkość (zbywalność) budynku:	10,00 %
5.	Wielkość i konfiguracja działki:	20,00 %
6.	Podpiwniczenie:	10,00 %
	Razem:	100,00 %

Pominięto cechę „warunki dojazdu” z uwagi na przyjęcie do porównań nieruchomości z uregulowanym dostępem do drogi publicznej.

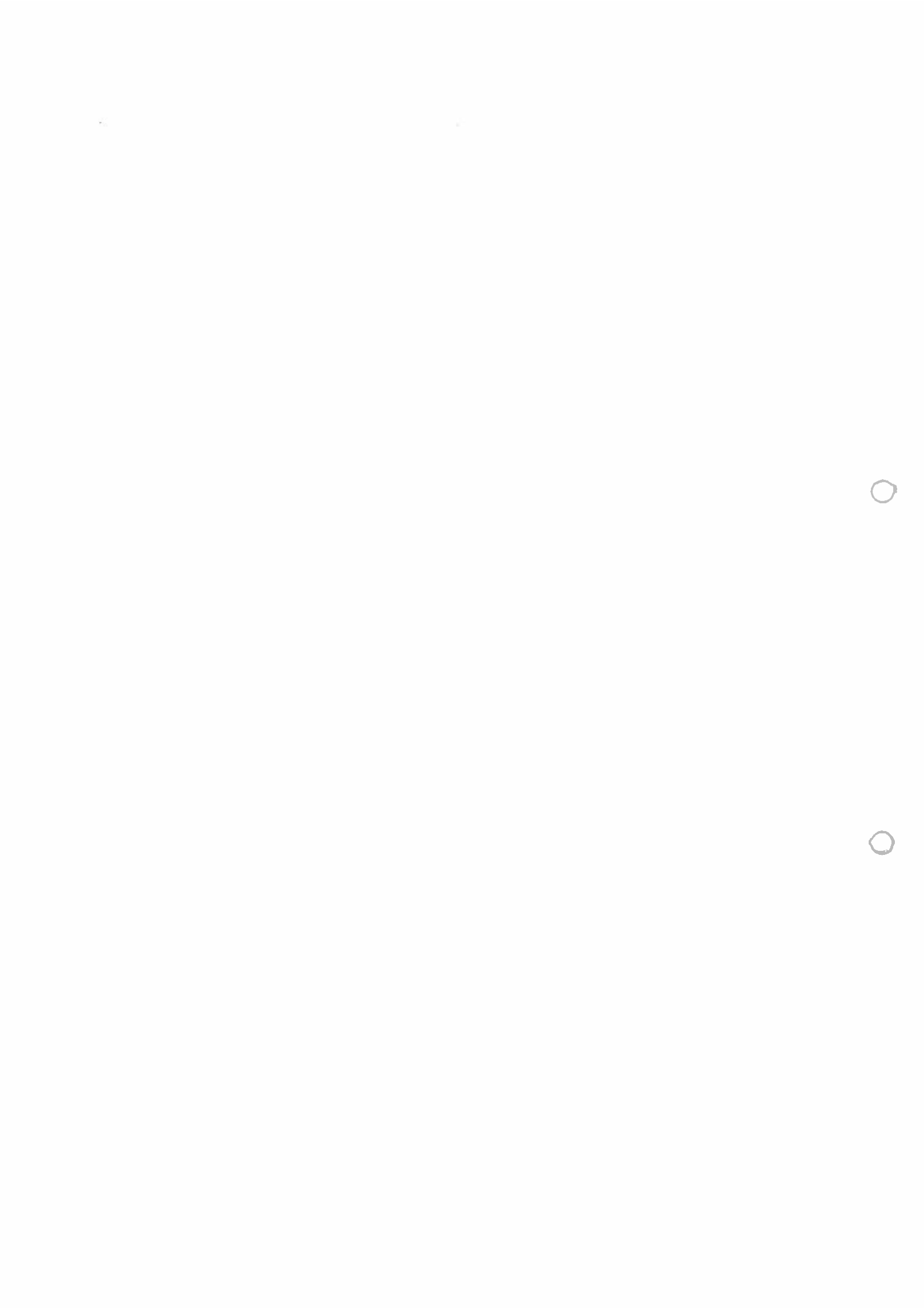
Wagi przyporządkowano na podstawie przeprowadzonej analizy rynku. Wpływ w/w atrybutów na wartość rynkową nieruchomości, ustalono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości. Informacje te uzyskano w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej.

Powyższe cechy skategoryzowano następująco:

1.	Lokalizacja nieruchomości:	dobra	przeciętna	-
2.	Otoczenie nieruchomości:	dobre	przeciętne	-
3.	Stan techniczny budynku:	bardzo dobry	dobry	-
4.	Wielkość (zbywalność) budynku:	korzystna	poprawna	pogorszona
5.	Wielkość i konfiguracja działki:	bardzo dobra	dobra	przeciętna
6.	Podpiwniczenie:	pełne	częściowe	brak

Opis cech:

L.p.	Wyszczególnienie cech	Ocena I	Ocena II	Ocena III
1.	Lokalizacja nieruchomości:	<p>Dobra</p> <p>Nieruchomość położona w strefie pośredniej, o w większości ukształtowanej zabudowie i dobrze rozwiniętej infrastrukturze towarzyszącej funkcji mieszkaniowej. Obszar o podwyższonej aktywności inwestycyjnej.</p>	<p>Przeciętna</p> <p>Nieruchomość położona w strefie peryferyjnej, zabudowa w większości nieuksztaltowana lub częściowo ukszaltowana i kształtująca się, z dalszym dostępem do infrastruktury towarzyszącej funkcji mieszkaniowej. Obszar o niskiej aktywności inwestycyjnej.</p>	Nie dotyczy.
2.	Otoczenie nieruchomości:	<p>Dobre</p> <p>W bliskim otoczeniu usługi publiczne, punkty usługowo-handlowe, urządzona zielen lub tereny rekreacyjno-sportowe, podnoszące walory nieruchomości ocenianej.</p>	<p>Przeciętne</p> <p>Usługi publiczne oraz punkty usługowo-handlowe w dalszym otoczeniu, bezpośrednio otoczenie o funkcji neutralnej, bez wpływu na walory nieruchomości ocenianej. Teren</p>	Nie dotyczy.



OPERAT SZACUNKOWY

		Teren o wysokiej atrakcyjności.	o przeciętnej lub obniżonej atrakcyjności.	
3.	Stan techniczny budynku:	Bardzo dobry Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, wykończony materiałami o podwyższonej jakości, budynek nowy lub po kapitalnym remoncie.	Dobry Budynek wymaga drobnych prac konserwatorsko-malarskich. Budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w latach wcześniejszych.	Nie dotyczy.
4.	Wielkość (zbywalność) budynku:	Korzystna Budynek o powierzchni użytkowej łatwiejzbywalnej do około 250 m ² .	Poprawna Budynek o powierzchni użytkowej średniozbywalnej do około 350 m ² .	Pogorszona Budynek o powierzchni użytkowej trudnozbywalnej powyżej około 350 m ² .
5.	Wielkość i konfiguracja działki:	Bardzo dobra Nieruchomość o kształcie zbliżonym do kwadratu lub innym zapewniającym swobodną realizację funkcji wynikającej z mpzp oraz ekspozycję nieruchomości. Teren płaski. Wielkość działki umożliwia rozwój funkcji nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.	Dobra Nieruchomość o kształcie i wielkości nie stwarzającym utrudnień w użytkowaniu. Teren płaski lub różnice rzędnych wysokości nie stwarzają utrudnień w zagospodarowaniu działki. Wielkość działki umożliwia wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.	Przeciętna Nieruchomość o kształcie wydłużonym i wąskim lub nieregularnym utrudniającym jej użytkowanie.
6.	Podpiwniczenie:	Pełne	Częściowe	Brak

Do bezpośrednich porównań wybrano:

L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja nieruchomości:	Bierawa, obręb Dziergowice, ul. Dworcowa	Sośnicowice, obręb Kozłów, ul. Polna	Lyski, obręb Raszczyce, ulica Sportowa
2.	Opis:	Usytuowanie w strefie pośredniej gminy. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane oraz infrastruktura towarzysząca funkcji mieszkaniowej. Bezpośredni dostęp do głównej drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej - ulicy Dworcowej, będącej jednocześnie fragmentem DW425. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, 2-kondygnacyjnym, z poddaszem nieużytkowym, o powierzchni zabudowy 125 mkw. Dwie działki o łącznej powierzchni 2340 mkw w kształcie lekko nieforemnego, szerokiego wielokąta. Występuje zabudowa dodatkowa w postaci budynku gospodarczego.	Lokalizacja w strefie peryferyjnej miejscowości, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd drogą publiczną lokalną, asfaltową. Nieruchomość zabudowana wolnostojącym muremowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, 2 kondygnacyjnym, muremowanym, z garażem w bryle budynku, w pełni podpiwniczonym. Działka w kształcie zbliżonym do prostokątnego. Nieruchomość ogrodzona, urządzone ponadto nawierzchniami z kostki betonowej oraz zielenią ozdobną. Budynek wybudowany po roku 2010. Stan techniczny budynku bardzo dobry.	Lokalizacja w strefie peryferyjnej miejscowości, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd drogą publiczną lokalną, asfaltową. Nieruchomość zabudowana wolnostojącym muremowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, 2 kondygnacyjnym, z garażem w bryle budynku. Działka w kształcie zbliżonym do trójkąta. Nieruchomość ogrodzona, urządzone nawierzchniami z kostki betonowej oraz zielenią ozdobną. Budynek wybudowany w 2005 r., rozbudowany w 2008. Stan techniczny budynku bardzo dobry.
3.	Forma władania:	własność	własność	własność



OPERAT SZACUNKOWY

4.	Powierzchnia użytk. budynku mieszkalnego [m ²]:	200,00	270,30	270,00
5.	Uzyskana cena 1m ² [PLN/m ²]:	1 525,00	2 589,72	2 055,56
6.	Data transakcji:	2017-02-08	2015-09-21	2017-04-05
7.	Lokalizacja nieruchomości:	przeciętna	dobra	przeciętna
8.	Otoczenie nieruchomości:	przeciętne	przeciętne	przeciętne
9.	Stan techniczny budynku:	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10.	Wielkość (zbywalność) budynku:	korzystna	poprawna	poprawna
11.	Wielkość i konfiguracja działki:	dobra	dobra	bardzo dobra
12.	Podpiwniczenie:	brak	pełne	brak

Zgodnie z opisaną metodologią z uwagi na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości przyjętych do porównań, dokonano korekty cen transakcyjnych, przy czym wymiar tej korekty wyznacza różnica między ceną minimalną, a maksymalną w próbie:

Cena Min (C _{Min}) [PLN/m ²]:	Cena Max (C _{Max}) [PLN/m ²]:	Różnica (ΔC) [PLN/m ²]:
1 380,81	2 589,72	1 208,91

Korekta cech nieruchomości porównawczych z tytułu podobieństwa do wycenianej:

Porównanie: X - A							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m ²]
			X	A			
1.	Lokalizacja nieruchomości:	20,00 %	przeciętna	przeciętna	1 208,91	241,78	0,00
2.	Otoczenie nieruchomości:	20,00 %	przeciętne	przeciętne	1 208,91	241,78	0,00
3.	Stan techniczny budynku:	20,00 %	bardzo dobry	dobry	1 208,91	241,78	241,78
4.	Wielkość (zbywalność) budynku:	10,00 %	poprawna	korzystna	1 208,91	120,89	-60,45
5.	Wielkość i konfiguracja działki:	20,00 %	bardzo dobra	dobra	1 208,91	241,78	120,89
6.	Podpiwniczenie:	10,00 %	częściowe	brak	1 208,91	120,89	60,45
Razem		100,00 %					362,67
Cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "A" [PLN/m ²]:							1 525,00
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:							362,67
Skorygowana cena transakcyjna 1 m² nieruchomości "A" [PLN/m²]:							1 887,67

OPERAT SZACUNKOWY

Porównanie: X - B							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m ²]
			X	B			
1.	Lokalizacja nieruchomości:	20,00 %	przeciętna	dobra	1 208,91	241,78	-241,78
2.	Otoczenie nieruchomości:	20,00 %	przeciętne	przeciętne	1 208,91	241,78	0,00
3.	Stan techniczny budynku:	20,00 %	bardzo dobry	bardzo dobry	1 208,91	241,78	0,00
4.	Wielkość (zbywalność) budynku:	10,00 %	poprawna	poprawna	1 208,91	120,89	0,00
5.	Wielkość i konfiguracja działki:	20,00 %	bardzo dobra	dobra	1 208,91	241,78	120,89
6.	Podpiwniczenie:	10,00 %	częściowe	pełne	1 208,91	120,89	-60,45
Razem		100,00 %					-181,34
Cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "B" [PLN/m ²]:							2 589,72
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:							-181,34
Skorygowana cena transakcyjna 1 m² nieruchomości "B" [PLN/m²]:							2 408,38
Porównanie: X - C							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m ²]
			X	C			
1.	Lokalizacja nieruchomości:	20,00 %	przeciętna	przeciętna	1 208,91	241,78	0,00
2.	Otoczenie nieruchomości:	20,00 %	przeciętne	przeciętne	1 208,91	241,78	0,00
3.	Stan techniczny budynku:	20,00 %	bardzo dobry	bardzo dobry	1 208,91	241,78	0,00
4.	Wielkość (zbywalność) budynku:	10,00 %	poprawna	poprawna	1 208,91	120,89	0,00
5.	Wielkość i konfiguracja działki:	20,00 %	bardzo dobra	bardzo dobra	1 208,91	241,78	0,00
6.	Podpiwniczenie:	10,00 %	częściowe	brak	1 208,91	120,89	60,45
Razem		100,00 %					60,45
Cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "C" [PLN/m ²]:							2 055,56
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:							60,45
Skorygowana cena transakcyjna 1 m² nieruchomości "C" [PLN/m²]:							2 116,01

Określenie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej:

L.p.	Skorygowana wartość 1m ² nieruchomości zabudowanych porównywanych [PLN/m ²]			Wartość rynkowa 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego [PLN/m ²]
	A	B	C	X
	C ₁	C ₂	C ₃	C _x
1.	1 887,67	2 408,38	2 116,01	2 137,35

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej:

L.p.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Wartość rynkowa 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego [PLN/m ²]	Wartość rynkowa nieruchomości [PLN]
1	Działka zabudowana nr 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7 o łącznej pow. 0.3656 ha	313,70	2 137,35	670 486,70 zł
Przyjęto w zaokrągleniu:				670 000 zł

8.2 Prawo własności gruntu – działki nr 224/1, 224/2, 218/2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową

Odnosnie rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, poszukiwano transakcji podobnymi gruntami na terenie gminy Bierawa. W okresie dwóch ostatnich lat odnotowano wystarczającą liczbę transakcji gruntami o powierzchni minimum 700 m².

Analiza rynku wskazuje na brak wyraźnych tendencji spadkowych lub wzrostowych cen nieruchomości, w okresie ich badania, co wynika z równowagi popytu i podaży. Tym samym współczynnik korekty cen z tytułu upływu czasu przyjęto na poziomie 1,0.

Po odrzuceniu z analizy transakcji znacznie odbiegających od ceny średniej ostatecznie do porównań wybrano następujące transakcje prawem własności do nieruchomości:

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Przeznaczenie w planie	Rodzaj nabywanego prawa	Cena transakcyjna	Powierzchnia w m ²	Cena 1 m ² w zł
1	2016-09-29	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	mpzp MNU	własność	48 480 zł	845	57,37
2	2016-10-27	Bierawa	0004 Bierawa	mpzp MR	własność	66 000 zł	1 200	55,00
3	2016-10-31	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	mpzp MNU	własność	40 000 zł	854	46,84
4	2016-12-06	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	mpzp MN	własność	80 000 zł	2 394	33,42
5	2016-12-12	Bierawa	0004 Bierawa	mpzp MR	własność	48 000 zł	930	51,61
6	2016-12-12	Bierawa	0004 Bierawa	mpzp MR	własność	45 000 zł	842	53,44



OPERAT SZACUNKOWY

7	2016-12-22	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	mpzp MNU	własność	100 000 zł	2 245	44,54
8	2016-12-28	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	mpzp MNU	własność	85 000 zł	2 665	31,89
9	2017-01-30	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	mpzp MR	własność	49 500 zł	921	53,75
10	2017-02-10	Bierawa	0004 Bierawa	mpzp MR	własność	89 000 zł	1 729	51,47
11	2017-05-17	Bierawa	0004 Bierawa	mpzp MR	własność	35 000 zł	920	38,04
12	2017-09-01	Bierawa	0025 Dziergowice	mpzp MNU	własność	34 000 zł	857	39,67
13	2017-10-13	Bierawa	0013 Stare Koźle	mpzp MN	własność	35 000 zł	747	46,85
14	2017-10-30	Bierawa	0013 Stare Koźle	mpzp MNU	własność	45 000 zł	709	63,47
15	2017-12-15	Bierawa	0059 Lubieszów	mpzp MN	własność	43 000 zł	897	47,94
16	2017-12-22	Bierawa	0004 Bierawa	mpzp MN	własność	130 000 zł	2 030	64,04
17	2017-12-28	Bierawa	0025 Dziergowice	mpzp MNU	własność	43 000 zł	871	49,37
18	2018-01-15	Bierawa	0025 Dziergowice	mpzp MNU	własność	28 049 zł	875	32,06
19	2018-03-05	Bierawa	0059 Lubieszów	mpzp MN	własność	50 000 zł	874	57,21

Parametry próby porównawczej:

1.	Średnia cena za 1 m ² w próbie:	48,31	
2.	Cena maksymalna za 1m ² w próbie:	64,04	
3.	Cena minimalna za 1m ² w próbie:	31,89	
4.	Zakres współczynników korygujących:	wsp. korygujący minimalny:	0,660
		wsp. korygujący maksymalny:	1,325

Transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej:

	Data transakcji	Obręb	Opis	Cena transakcyjna	Powierzchnia w m ²	Cena 1 m ² w zł
Cmin	2016-12-28	0001 Stara Kuźnia	Usytuowanie w strefie peryferyjnej gminy, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej. Dojazd drogą wewnętrzną nieurządzoną – ulicą Sosnową. Działka w kształcie lekko zwężonego prostokąta. Niewielkie utrudnienia w postaci drzewostanu.	85 000 zł	2 665	31,89
Cmax	2017-12-22	0004 Bierawa	Usytuowanie w strefie centralnej gminy, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, punktów handlowo-usługowych oraz infrastruktury towarzyszącej. Dojazd drogą wewnętrzną utwardzoną – boczną od ulicy Kościelnej. Dwie działki w łącznym kształcie szerokiego prostokąta. Brak istotnych utrudnień.	130 000 zł	2 030	64,04

W analizowanym przypadku, badanymi atrybutami decydującymi o wartości nieruchomości były wymienione poniżej:

L.p.	Nazwa	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja i otoczenie:	30,00%
2.	Warunki dojazdu:	20,00%
3.	Konfiguracja działki:	20,00%
4.	Ograniczenia w użytkowaniu:	20,00%
5.	Wielkość (zbywalność):	10,00%
	Razem:	100,00%

Cechy oceniano w następujący sposób:

	1	2	3
1. Lokalizacja i otoczenie:	dobre	przeciętne	pogorszone
2. Warunki dojazdu:	dobre	przeciętne	pogorszone
3. Konfiguracja działki:	korzystna	poprawna	pogorszona
4. Ograniczenia w użytkowaniu:	brak	niewielkie	znaczne
5. Wielkość (zbywalność):	korzystna	przeciętna	pogorszona

Opis cech przedstawia się następująco:

Lokalizacja i otoczenie	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszone	Lokalizacja w strefie peryferyjnej gminy, w otoczeniu nielicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej oraz przeważająco terenów rolnych, lokalizacja na obrzeżach wsi. W otoczeniu mogą występować czynniki negatywnie wpływające na wartość, jak np. hałaśliwa droga.
Przeciętne	Lokalizacja w strefie pośredniej gminy, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obiekty użyteczności publicznej w większej odległości.
Dobre	Lokalizacja w strefie centralnej gminy, w otoczeniu ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W niewielkiej odległości obiekty użyteczności publicznej.

Warunki dojazdu	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszone	Brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej.
Przeciętne	Uregulowany dojazd drogą wewnętrzną lub z innej nieruchomości nie stanowiącej drogi, uregulowany na zasadzie służebności. Ewentualnie dojazd nieutwardzoną drogą publiczną.
Dobre	Dojazd bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej.

Konfiguracja działki	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszona	Nieruchomość o konfiguracji utrudniającej jej zagospodarowanie zgodnie z mpzp (nie-regularny, wąski kształt, nachylenie terenu).
Poprawna	Nieruchomość o kształcie pozwalającym na jej zagospodarowanie zgodnie z mpzp. Ewentualnie ukształtowanie terenu wymaga prac niwelacyjnych w niewielkim zakresie.
Korzystna	Nieruchomość o kształcie bardzo korzystnym pozwalającym na jej optymalne zagospodarowanie zgodnie z mpzp. Teren płaski.

Ograniczenia w użytkowaniu:	
Wymiar atrybutu	Opis
Znaczne	Występują linie przesyłowe lub ciekі wodne utrudniające zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z funkcją. Tereny podmokłe, ewentualnie, zadrzewione, występują nierówności wymagające niwelacji. Nieruchomość obciążona przebiegiem służebności gruntowych lub posiadająca inne ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Niewielkie	Na nieruchomości lub w jej otoczeniu występują wymienione powyżej utrudnienia, jednak nie ograniczające zagospodarowania nieruchomości w istotny sposób.
Brak	Na nieruchomości nie występują opisane wyżej czynniki.

Wielkość (zbywalność)	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszona	Działki o powierzchni trudnozbywalnej, około powyżej 2000 m ² .
Przeciętna	Działki o powierzchni średniozbywalnej, w przedziale około 900 - 2000 m ² .
Korzystna	Działki o powierzchni łatwozbywalnej, do około 900 m ² .

Biorąc pod uwagę cechy, które mają wpływ na wartość nieruchomości i ich gradację oraz stan rynku obliczeń dokonano przyjmując następujący wymiar współczynników korygujących:

	1	2	3
1. Lokalizacja i otoczenie:	0,398	0,298	0,198
2. Warunki dojazdu:	0,265	0,198	0,132
3. Konfiguracja działki:	0,265	0,198	0,132
4. Ograniczenia w użytkowaniu:	0,265	0,198	0,132
5. Wielkość (zbywalność):	0,133	0,099	0,066

Biorąc pod uwagę cechy wycenianej nieruchomości oraz powyższy poziom współczynników korygujących oszacowano:

- dla działek nr 224/1 i 224/2:

lp	Nazwa atrybutu	Zakres współczynników korygujących		Ocena wycenianej nieruchomości	Współczynnik korygujący
		minimalny	maksymalny		
1.	Lokalizacja i otoczenie:	0,198	0,398	pogorszone	0,198
2.	Warunki dojazdu:	0,132	0,265	dobre	0,265
3.	Konfiguracja działki:	0,132	0,265	pogorszona	0,132
4.	Ograniczenia w użytkowaniu:	0,132	0,265	znaczne	0,132
5.	Wielkość (zbywalność):	0,066	0,133	pogorszona	0,066
Suma współczynników korygujących:					0,793
Średnia cena za 1 m ² w próbie [zł/m ²]:					48,31 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej [zł/m ²]:					38,31 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej [zł]:					104 203 zł
Przyjęto w zaokrągleniu [zł]:					104 200 zł

- dla działki nr 218/2:

lp	Nazwa atrybutu	Zakres współczynników korygujących		Ocena wycenianej nieruchomości	Współczynnik korygujący
		minimalny	maksymalny		
1.	Lokalizacja i otoczenie:	0,198	0,398	pogorszone	0,198
2.	Warunki dojazdu:	0,132	0,265	dobre	0,265
3.	Konfiguracja działki:	0,132	0,265	poprawna	0,198
4.	Ograniczenia w użytkowaniu:	0,132	0,265	znaczne	0,132
5.	Wielkość (zbywalność):	0,066	0,133	pogorszona	0,066
Suma współczynników korygujących:					0,859
Średnia cena za 1 m ² w próbie [zł/m ²]:					48,31 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej [zł/m ²]:					41,50 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej [zł]:					133 713 zł
Przyjęto w zaokrągleniu [zł]:					133 710 zł

8.3 Prawo własności gruntu – działki nr 260 i 261, przeznaczone pod tereny rolne

Odnośnie rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod rolne, zielone i pokrewne, poszukiwano transakcji podobnymi gruntami na terenie gminy Bierawa. W okresie dwóch ostatnich lat odnotowano wystarczającą liczbę takich transakcji.

Analiza rynku wskazuje na brak wyraźnych tendencji spadkowych lub wzrostowych cen nieruchomości, w okresie ich badania, co wynika z równowagi popytu i podaży. Tym samym współczynnik korekty cen z tytułu upływu czasu przyjęto na poziomie 1,0.

Po odrzuceniu z analizy transakcji znacznie odbiegających od ceny średniej ostatecznie do porównań wybrano następujące transakcje prawem własności do nieruchomości:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena transakcyjna	Powierzchnia w m ²	Cena 1 m ² w zł
1	2016-04-07	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0004 Bierawa	własność	13 000 zł	2 700	4,81
2	2016-04-26	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	własność	290 000 zł	111 384	2,60
3	2016-04-29	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0075 Ortowice	własność	70 000 zł	36 505	1,92
4	2017-04-06	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0059 Lubieszów	własność	11 000 zł	4 666	2,36
5	2017-05-22	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0001 Stara Kuźnia	własność	1 000 zł	480	2,08
6	2017-06-28	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0004 Bierawa	własność	160 000 zł	41 600	3,85
7	2017-06-30	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0059 Lubieszów	własność	10 000 zł	3 429	2,92
8	2017-08-11	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0008 Brzeźce	własność	67 200 zł	16 269	4,13
9	2017-08-31	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0059 Lubieszów	własność	332 213 zł	68 802	4,83
10	2017-09-26	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0109 Solarnia	własność	20 000 zł	4 920	4,07
11	2017-10-03	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0008 Brzeźce	własność	130 000 zł	23 912	5,44
12	2017-11-24	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0004 Bierawa	własność	10 000 zł	3 134	3,19
13	2017-12-12	kędzierzyńsko-kozielski	Bierawa	0004 Bierawa	własność	10 000 zł	5 100	1,96

Parametry próby porównawczej:

1.	Średnia cena za 1 m ² w próbie:	3,40	
2.	Cena maksymalna za 1m ² w próbie:	5,44	
3.	Cena minimalna za 1m ² w próbie:	1,92	
4.	Zakres współczynników korygujących:	wsp. korygujący minimalny:	0,565
		wsp. korygujący maksymalny:	1,601

Transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej:

	Data transakcji	Obręb	Opis	Cena transakcyjna	Powierzchnia w m ²	Cena 1 m ² w zł
C _{min}	2016-04-29	0075 Ortowice	Usytuowanie w strefie pośredniej gminy, na obrzeżu wsi. W otoczeniu tereny niezabudowane zielone oraz dalej zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Dojazd drogą gruntową – ulicą Górnica. Dwie działki, w łącznym nieregularnym kształcie. Utrudnienia w postaci licznych sieci przesyłowych.	70 000 zł	36 505	1,92
C _{max}	2017-10-03	0008 Brzeźce	Usytuowanie w strefie pośredniej gminy, w pobliżu miasta Kędzierzyn-Koźle. W otoczeniu podobne kompleksy terenów rolniczych oraz dalej zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Dojazd regionalną drogą publiczną – ulicą Odrzańską. Działka w korzystnym kształcie szerokiego wielokąta. Brak istotnych utrudnień.	130 000 zł	23 912	5,44

W analizowanym przypadku, badanymi atrybutami decydującymi o wartości nieruchomości były wymienione poniżej:

L.p.	Nazwa	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja i otoczenie:	30,00%
2.	Warunki dojazdu:	30,00%
3.	Konfiguracja działki:	20,00%
4.	Ograniczenia w użytkowaniu:	20,00%
	Razem:	100,00%

Cechy oceniano w następujący sposób:

	1	2	3
1. Lokalizacja i otoczenie:	dobrze	przeciętne	pogorszone
2. Warunki dojazdu:	dobrze	przeciętne	pogorszone
3. Konfiguracja działki:	korzystna	poprawna	pogorszona
4. Ograniczenia w użytkowaniu:	brak	niewielkie	znaczne

Opis cech przedstawia się następująco:

Lokalizacja i otoczenie	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszone	Nieruchomość położona w strefie peryferyjnej. Otoczenie stanowią nieruchomości o funkcji negatywnie wpływającej na wycenianą nieruchomość (np. tereny przemysłowe) lub obszary o pogorszonej reputacji.
Przeciętne	Nieruchomość położona w oddaleniu od intensywnej zabudowy mieszkaniowej, jednak w odległości gwarantującej dostęp pracowników do obsługi nieruchomości i prowadzonej na niej produkcji. W otoczeniu inne nieruchomości o podobnej funkcji, jak też pojedyncze zabudowania mieszkalne, ale nie bezpośrednio przylegające do zabudowy. Teren o przeciętnej atrakcyjności inwestycyjnej.

Dobre	Nieruchomość położona w obszarach ekologicznych, w odległości gwarantującej łatwy dostęp pracowników do obsługi nieruchomości i prowadzonej na niej produkcji. W otoczeniu obiekty podobne służące do zwierzęcej produkcji rolniczej, tereny rolne i leśne o wysokiej kulturze rolniczej. Teren o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej.
-------	---

Warunki dojazdu	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszone	Brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej.
Przeciętne	Uregulowany dojazd drogą wewnętrzną lub z innej nieruchomości nie stanowiącej drogi, uregulowany na zasadzie służebności. Ewentualnie dojazd nieutwardzoną drogą publiczną.
Dobre	Dojazd bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej.

Konfiguracja działki	
Wymiar atrybutu	Opis
Pogorszona	Nieruchomość o konfiguracji utrudniającej jej zagospodarowanie zgodnie z mpzp (nie-regularny kształt, nachylenie terenu).
Poprawna	Nieruchomość o kształcie pozwalającym na jej zagospodarowanie zgodnie z mpzp. Ewentualnie ukształtowanie terenu wymaga prac niwelacyjnych w niewielkim zakresie.
Korzystna	Nieruchomość o kształcie bardzo korzystnym pozwalającym na jej optymalne zagospodarowanie zgodnie z mpzp. Teren płaski.

Ograniczenia w użytkowaniu:	
Wymiar atrybutu	Opis
Znaczne	Nieruchomość obciążona linia przesyłowymi lub przebiegającymi przez jej teren ciekami wodnymi znacznie ograniczającymi obszar upraw, na nieruchomości występują stanowiska archeologicznie wyłączające część nieruchomości z uprawy, tereny o wysokim ryzyku powodziowym. Ewentualnie na nieruchomości występują inne czynniki, które biorąc pod uwagę pozostałe cechy nieruchomości (kształt, wielkość) utrudniają jej użytkowanie.
Niewielkie	Nieruchomość obciążona liniami przesyłowymi lub teren przecięty ciekami wodnymi w niewielkim obszarze, ewentualnie występuje ryzyko powodziowe, zadrzewienia.
Brak	Utrudnienia nie występują, ewentualnie nie powodują utrudnień w gospodarce rolnej.

Biorąc pod uwagę cechy, które mają wpływ na wartość nieruchomości i ich gradację oraz stan rynku obliczeń dokonano przyjmując następujący wymiar współczynników korygujących:

		1	2	3
1.	Lokalizacja i otoczenie:	0,480	0,325	0,170
2.	Warunki dojazdu:	0,480	0,325	0,170
3.	Konfiguracja działki:	0,320	0,216	0,113
4.	Ograniczenia w użytkowaniu:	0,320	0,216	0,113

OPERAT SZACUNKOWY

Biorąc pod uwagę cechy wycenianej nieruchomości oraz powyższy poziom współczynników korygujących oszacowano:

- dla działek nr 260 i 261:

Ip	Nazwa atrybutu	Zakres współczynników korygujących		Ocena wycenianej nieruchomości	Współczynnik korygujący
		minimalny	maksymalny		
1.	Lokalizacja i otoczenie:	0,170	0,480	dobre	0,480
2.	Warunki dojazdu:	0,170	0,480	przeciętne	0,325
3.	Konfiguracja działki:	0,113	0,320	poprawna	0,216
4.	Ograniczenia w użytkowaniu:	0,113	0,320	niewielkie	0,216
Suma współczynników korygujących:					1,237
Średnia cena za 1 m ² w próbie [zł/m ²]:					3,40 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej [zł/m ²]:					4,20 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej [zł]:					23 562 zł
Przyjęto w zaokrągleniu [zł]:					23 560 zł

8.4 Wycena wartości nakładów niezbędnych do zakończenia budowy – dla działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7:

I.p.	Rodzaj i zakres roboty	Jednostka obmiaru	Koszt elementu w stanie nowym [PLN]	Współczynnik regionalny	Koszt elementu w stanie nowym po uwzględnieniu wsp. regionalnego [PLN]	Udział w %	Stopień zaawans.	% zaawansowania budowy (bezwzględny)	w tym roboty wykonane w PLN
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, KONSTRUKCJA PODZIEMIA	m ² p.u.	164 109 zł	1	164 109 zł	18,23%	90,00%	16,41%	147 698,10
2	KONSTRUKCJA ŚCIAN NADZIEMIA	m ² p.u.	81 176 zł	1	81 176 zł	9,02%	100,00%	9,02%	81 176,00
3	KONSTRUKCJA STROPÓW I SCHODÓW	m ² p.u.	23 022 zł	1	23 022 zł	2,56%	90,00%	2,30%	20 719,80
4	KONSTRUKCJA DACHU	m ² p.u.	124 762 zł	1	124 762 zł	13,86%	90,00%	12,47%	112 285,80
5	POKRYCIA DACHOWE	m ² p.u.	61 636 zł	1	61 636 zł	6,85%	90,00%	6,17%	55 472,40
6	ŚCIANKI DZIAŁOWE	m ² p.u.	19 804 zł	1	19 804 zł	2,20%	100,00%	2,20%	19 804,00
7	TYNKI I OKŁADZINY WEWNĘTRZNE	m ² p.u.	52 234 zł	1	52 234 zł	5,80%	0,00%	0,00%	0,00
8	STOLARKA OKIENNA	m ² p.u.	20 858 zł	1	20 858 zł	2,32%	0,00%	0,00%	0,00
9	STOLARKA DRZWIOWA	m ² p.u.	31 034 zł	1	31 034 zł	3,45%	0,00%	0,00%	0,00
10	PODŁOŻA, POSADZKI, PODŁOGI	m ² p.u.	81 214 zł	1	81 214 zł	9,02%	0,00%	0,00%	0,00

OPERAT SZACUNKOWY

12	MALOWANIE	m ² p.u.	10 666 zł	1	10 666 zł	1,18%	0,00%	0,00%	0,00
13	ELEWACJA I RÓŻNE POZOSTAŁE	m ² p.u.	79 626 zł	1	79 626 zł	8,85%	0,00%	0,00%	0,00
14	INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	m ² p.u.	24 607 zł	1	24 607 zł	2,73%	30,00%	0,82%	7 382,10
15	INSTALACJA GAZOWA	m ² p.u.	14 051 zł	1	14 051 zł	1,56%	0,00%	0,00%	0,00
16	INSTALACJA CO	m ² p.u.	55 995 zł	1	55 995 zł	6,22%	0,00%	0,00%	0,00
17	INSTALACJA ELEKTRYCZNA	m ² p.u.	29 136 zł	1	29 136 zł	3,24%	30,00%	0,97%	8 740,80
RAZEM W ZAOKRĄGLENIU :					873 900 zł	97,10%		50,00%	437 200 zł
18	KOSZTY DODATKOWE	%	3%		26 217 zł	2,90%	50,00%	1,45%	13 110 zł
RAZEM W ZAOKRĄGLENIU :					900 117 zł	100,00%		55,45%	450 130 zł

Powierzchnia użytkowa budynku	313,70 m ²
Wskaźnik za 1m ²	2 869,36 zł
Wartość odtworzeniowa obiektu	900 100 zł
Wartość nakładów niezbędnych celem zakończenia budowy:	437 000 zł

Wartość nieruchomości zabudowanej (składającej się z działek nr 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7) według stanu na dzień oględzin oszacowano jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości w stanie po zakończeniu budowy i wartości nakładów niezbędnych celem zakończenia budowy: 670 000 zł – 437 000 zł = **233 000 zł**.

9. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą KW nr OP1K/00041261/7 wynosi:

494 470 zł

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych

Działki zabudowane nr 67/5, 67/6, 67/3 i 67/7:	233 000 zł
Działki niezabudowane nr 224/1 i 224/2:	104 200 zł
Działka niezabudowana nr 218/2:	133 710 zł
Działki niezabudowane nr 260 i 261:	23 560 zł

10. Podpis rzeczoznawcy majątkowego

Data określenia wartości: 18 czerwca 2018 roku

11. Uzasadnienie wyników wyceny

Nieruchomość składa się z 4 odrębnie funkcjonalnych części:

- działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie,
- działek nr 224/1 i 224/2 bezpośrednio ze sobą sąsiadujących; działka nr 224/1 jest przeznaczona w miejscowym planie pod drogę, jednak ze względu na brak transakcji na rynku nieruchomości drogowych, oszacowano jej wartość zgodnie z przeznaczeniem gruntów przyległych, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- działki nr 218/2 przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- działek nr 260 i 261 bezpośrednio ze sobą sąsiadujących, przeznaczonych jako tereny rolne bez możliwości zabudowy.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej składającej się z działek nr 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 w stanie po zakończeniu budowy kształtuje się na poziomie około 17% wyższym niż cena średnia nieruchomości przyjętych do porównań. Uzasadnione jest to głównie zakładanym bardzo dobrym stanem technicznym budynku po zakończeniu budowy oraz bardzo dobrą wielkością i konfiguracją działek. Oszacowania tej wartości dokonano z uwzględnieniem cen transakcyjnych za nieruchomości podobne, a także cech nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji, otoczenia nieruchomości, stanu technicznego, wielkości (zbywalności) i podpiwniczenia budynku, wielkości i konfiguracji działek. Ponieważ wyceniany budynek jest w trakcie budowy, wartość nieruchomości zabudowanej według stanu na dzień oględzin oszacowano jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości w stanie po zakończeniu budowy i wartości nakładów niezbędnych celem zakończenia budowy.

Wartość rynkowa działek niezabudowanych nr 224/1 i 224/2 kształtuje się na poziomie około 20% niższym niż cena średnia nieruchomości przyjętych do porównań. Uzasadnione jest to pogorszoną lokalizacją i otoczeniem, pogorszoną wielkością (zbywalnością) i konfiguracją oraz znacznymi ograniczeniami w użytkowaniu.

Wartość rynkowa działki niezabudowanej nr 218/2 kształtuje się na poziomie około 14% niższym niż cena średnia nieruchomości przyjętych do porównań. Uzasadnione jest to pogorszoną lokalizacją i otoczeniem, pogorszoną wielkością (zbywalnością) oraz znacznymi ograniczeniami w użytkowaniu.

Wartość rynkowa działek niezabudowanych nr 260 i 261 kształtuje się na poziomie około 23% wyższym niż cena średnia nieruchomości przyjętych do porównań. Uzasadnione jest to głównie dobrą lokalizacją i otoczeniem działek.

Oszacowana wartość może być wykorzystana dla potrzeb postępowania upadłościowego.

12. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa. Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub części niniejszego opracowania do pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Po upływie 12 miesięcy operat szacunkowy może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził poprzez umieszczenie na nim odpowiedniej klauzuli.
- Wycena oparta jest na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach pozyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania, a także aktach sprawy.
- Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień wykonania operatu.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Wyciąg z operatu szacunkowego sporządzono jako dokument dodatkowy służący potrzebom informacyjnym, niewymagany przepisami prawa
- Oszacowana wartość jest wartością netto.
- Operat sporządzono w jednym egzemplarzu. Zachowano archiwum elektroniczne dla Wykonawcy.

13. Załączniki

- Protokół z badania księgi wieczystej,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopie map ewidencyjnych,
- Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej,
- Dokumentacja fotograficzna.

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

NR KW:	OP1K/000412617
WŁAŚCIWOŚĆ SĄDU:	SĄD REJONOWY W KĘDZIERZYNIE-KOZŁU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
DATA BADANIA:	15.05.2018 roku
DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA Działki ewidencyjne: 224/1, 224/2, 261, 218/2, 260, 67/5, 67/6, 67/7, 67/3 Położenie: woj. opolskie, pow. kędzierzyńsko-kozielski, gm. Bierawa, m. Ortowice Obszar całej nieruchomości: 1,5208 ha
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	Brak wpisów.
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	Udział 1/2 – Janusz Jasiulek, s. Wernera i Anny (numer udziału 1) Udział 1/2 – Irena Spątek, c. Jana i Doroty (numer udziału 3)
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	OSTRZEŻENIE Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 530/16 na rzecz wierzyciela - Dariusz Spątek (wpis dotyczy udziału 1/2 części Janusza Jasiulek). Osoba fizyczna: Dariusz Spątek , PESEL 71122110775 OSTRZEŻENIE Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 2036/17 na rzecz wierzyciela - Spółdzielni Pracy Handlowo-Produkcyjnej "Mix-Pasz" w likwidacji z siedzibą w Kluczborku (wpis dotyczy udziału 1/2 części Ireny Spątek). <i>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):</i> <i>DZ. KW. / OP1K / 2561 / 18 / 1 - 2018-04-12, 11.31:33 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</i>
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa Suma: 50 000,00 zł Udział (numer udziału w prawie): 1 Wierzytelność i stosunek prawny: Hipoteka przymusowa na zabezpieczenie wierzytelności powstałej z podziału łącznej kwoty 3.596.979,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.12.2015r. oraz kosztami postępowania (wpis dotyczy udziału 1/2 części Janusza Jasiulek). Wierzyciel hipoteczny: Dariusz Spątek, PESEL 71122110775 Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa Suma: 100 000,00 zł Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01.04.2016 r. oraz kosztami postępowania w kwocie 25 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Dariusz Spątek, PESEL 71122110775

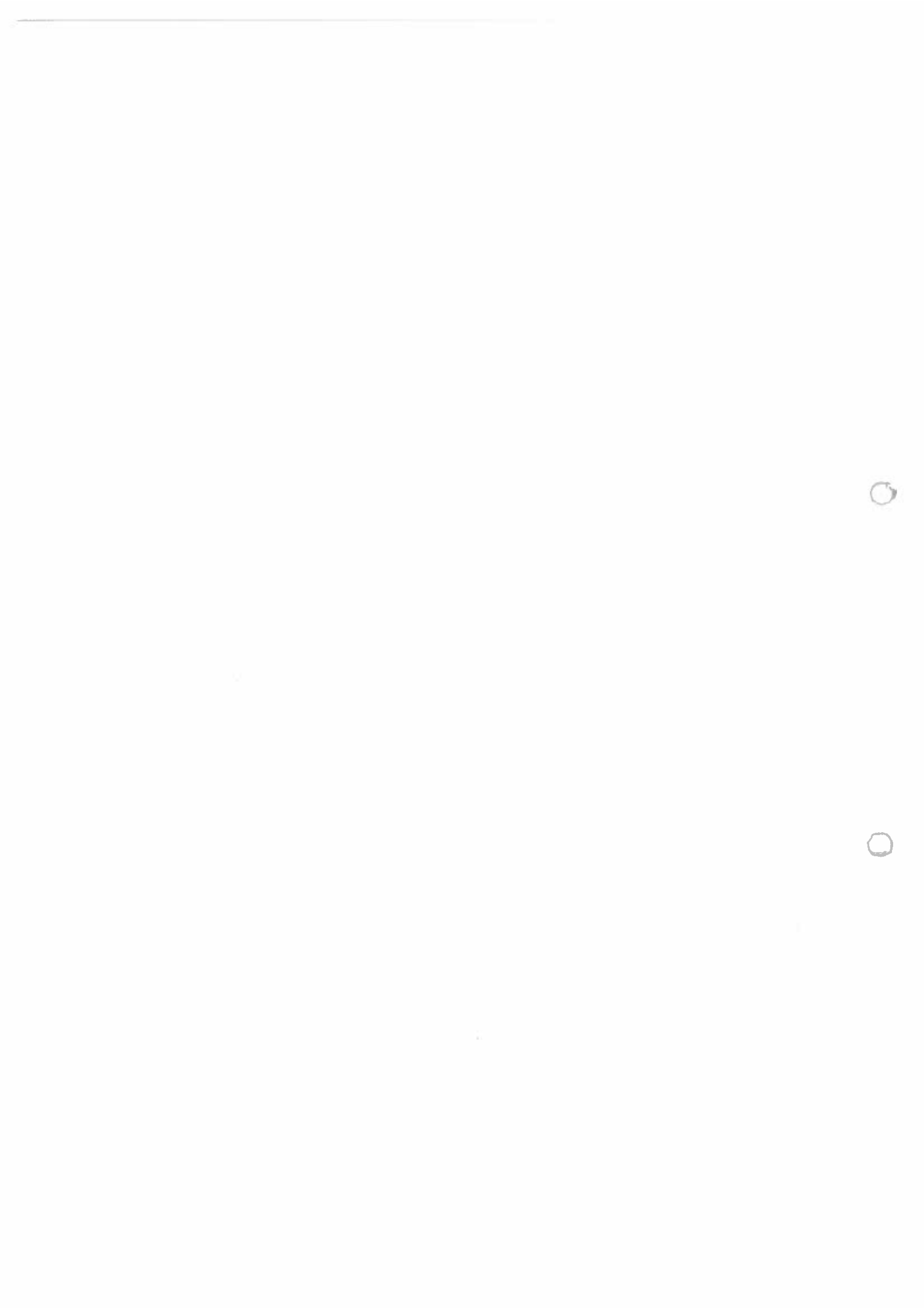




Numer hipoteki (roszczenia): 3
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa
Suma: 3 155 067,90 zł
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie na czas toczącego się postępowania o zapłatę.
Inne informacje: Wpis dotyczy udziału Ireny Spalek - 1/2 części nieruchomości
Wierzyciel hipoteczny: Spółdzielnia Pracy Handlowo-Produkcyjna "Mix-Pasz" w likwidacji, Kluczbork

PODPIS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO





**STAROSTA
Kędzierzyńsko-Kozielski**

G.6621.764.2018

Województwo: opolskie
Powiat: kędzierzyńsko-kozielski
Jednostka ewidencyjna: Bierawa
Obręb ewidencyjny: **160302_2.0075, ORTOWICE**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2018-05-16 09:04:13

Jednostka rejestrowa gruntów: **160302_2.0075.G243**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/2 charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.1

Jasłulek Janusz rodzice: Werner, Anna PESEL: 67011700170
Zam. 47-200 Kędzierzyn-Koźle Marii Konopnickiej 12

UDZIAŁ: 1/2 charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.1

Spalek Irena Dorota rodzice: Jan, Dorota PESEL: 68021600188
Zam. 47-246 Kotłarnia Ortowice Wiejska 13

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	67/3	Wiejska 12, Ortowice	Grunty orne	RV	0.0720	0.0720	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.67/3							
1	67/5	Wiejska, Ortowice	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0981	0.0981	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.67/5							
1	67/6	Wiejska, Ortowice	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0984	0.0984	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.67/6							
1	67/7	Wiejska, Ortowice	Grunty orne Grunty orne	RVI RV	0.0062 0.0909	0.0971	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.67/7							
1	218/2		Grunty orne Grunty orne	RV RVI	0.1400 0.1822	0.3222	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.218/2							
1	224/1		Drogi	dr	0.0142	0.0142	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.224/1							
1	224/2		Grunty orne	RVI	0.2578	0.2578	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.224/2							
1	260		Grunty orne Grunty orne	RV RVI	0.1600 0.1005	0.2605	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.260							
1	261		Grunty orne Grunty orne	RV RVI	0.0635 0.2370	0.3005	OP1K/00041261/7
Identyfikator działki: 160302_2.0075.AR_1.261							



W dniu: 2018-05-16

dokument sporządzony przez: Magdalena Wota

Kędzierzyn-Koźle, dnia: 2018-05-16

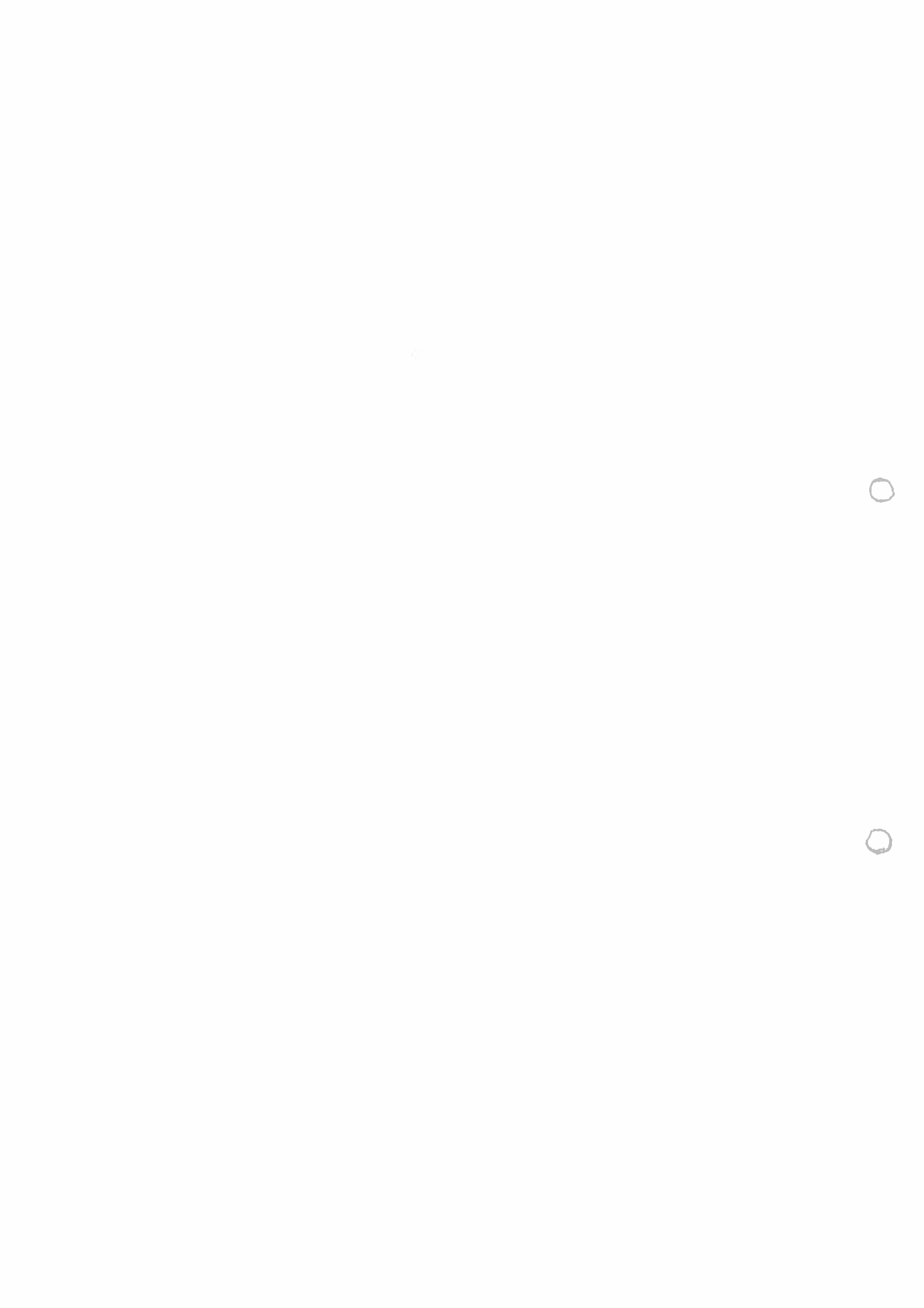
(podpis)

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków wydanym

(nazwa jednostki)

nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczyste

Z up. STAROSTY
Magdalena Wota
INSPEKTOR
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



województwo opolski
miasto - gmina BIERAWA
wieś - obręb ORTOWICE
położenie k.m. dz. 67/3
ul. 67/7, 67/6, 67/5

24411 310 Le
24311 24111
77/3 dr
242m2 3 275/4
77/4 Tp 275/3
77/1 275/1

Godło mapy 2842
Skala 1:1000

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Sędziowski
Kędzierzyński-Kozielski 314/1
59/1
65/1
60/1
22
165m2
2019 2415 16
99m2
1151
1291
94p1 Br-RVI
20
117m2
60/2
59/2
66/2
65/2
1161/1
B
62/2
RV
63/2
PsVI
114g1
63/1
113m1
18
Br-RV
64/1
67/1 391
66m2
16
B
68
65m2
14
dr 281/4
PsV
118/2
118/1 Br-PsV
13
108m2
117/2 106
11
107m1
1041/1
9
102m2
103m1
117/1 RV
36211 3631
116
RV
101g1 14g1
115
112
98m2
111
114 B
971/1 PsV
961/1
113
2271/1
110/3
Ba
110/5 PsV
110/4

MAPA EWIDENCYJNA

Urząd Powiatowy
w Kędzierzynie-Koźlu
Wydział Geodezji i Kartografii
Katastru i Biuro Pomocy
7-200 KĘDZIERZYŃ-KOZŁE







Poswiada za się, iż jest to prawdziwa kopia z treścią materiału państwowego z zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 218/2
 217/2
 Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: 322 gminy Kąkolno, Gmina Koziełski
 Nazwa materiału zasobu: **MAPA EVIDENCYJNA**
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **G 6642.1.654.2018**
 Data wykonania kopii: **2018-05-16**
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **INSPEKTOR**
[Signature]

Martola Mika

województwo
 miasto - gmina
 wieś - obręb
 położenie

opolskie
BIERANA
ORTOWICE
 k.m. dz. **260,**
 ul. **261**
E W I D
 1: **1000**

Godło mapy zasobu: **OKala**



województwo polskie
 miasto - gmina BIERAWA
 wieś - obręb ORTOWICE
 położenie k.m. dz. 218/2
 ul. 224/1, 224/2
 Godło mapy zas. E.NID.
 Skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE
 w Kędzierzynie - Koźlu
 Wydział Geodezji, Kartografii,
 Kadastro i Nieruchomości
 47-200 KĘDZIERZYN-KOZŁE

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny Starosta Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego

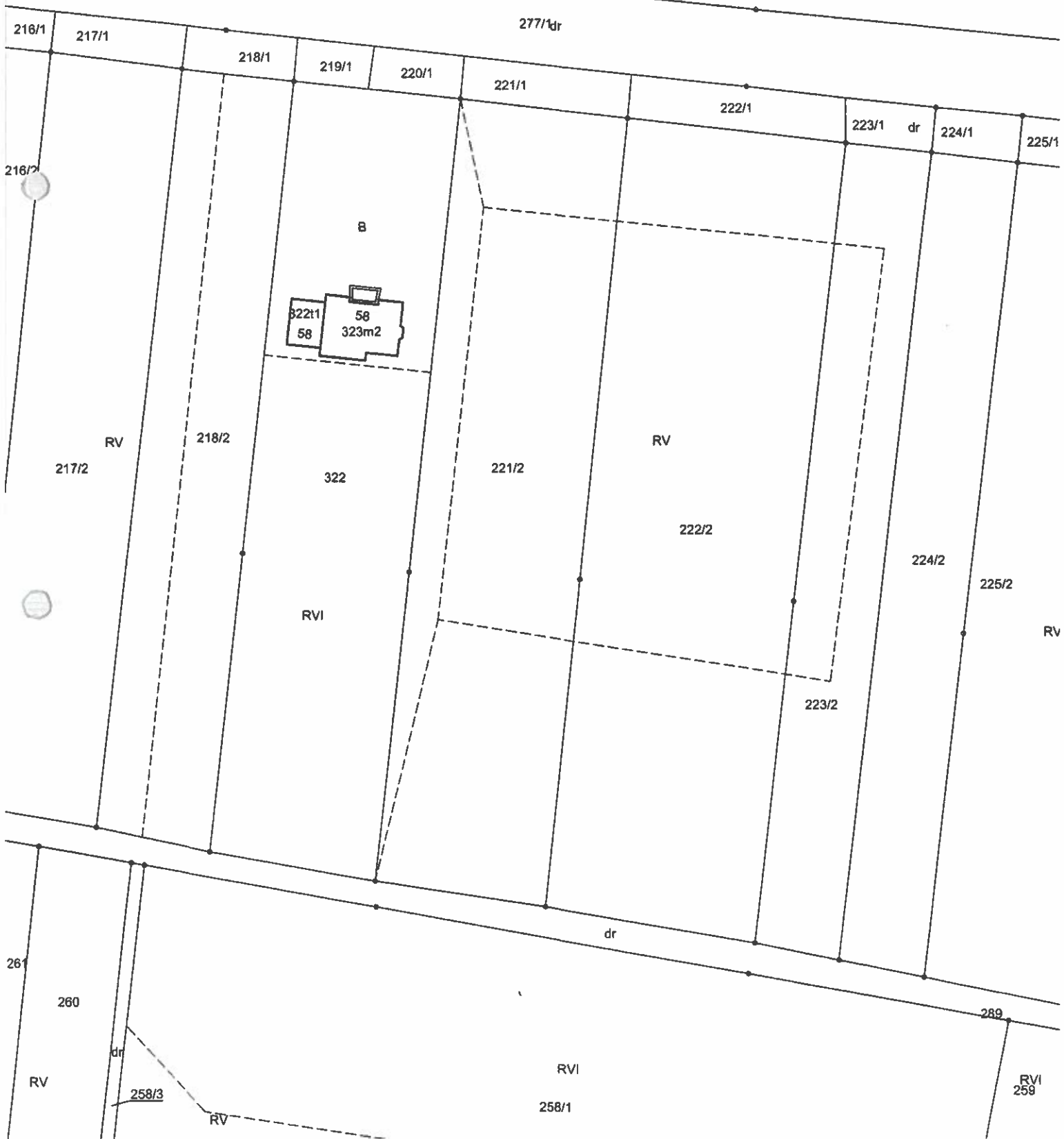
Nazwa materiału zasobu MAPA EWIDENCYJNA

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu G.6642.1.

Data wykonania kopii 2018-05-16

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ INSPEKTOR

Marta Mika





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1018653929



1 Okres ubezpieczenia: od 13.04.2018 r. do 12.04.2019 r.

2 Ubezpieczający: GRUPA KONSULTINGOWA DEFIN SP. Z O.O.
Adres siedziby: SOKOLSKA 65, 40-087 KATOWICE
E-mail: grupa@defin.pl

Telefon: +48322460205

REGON: 278253412

3 Ubezpieczony: GRUPA KONSULTINGOWA DEFIN SP. Z O.O.
Adres siedziby: SOKOLSKA 65, 40-087 KATOWICE
E-mail: grupa@defin.pl

Telefon: +48322460205

REGON: 278253412

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
	100 000 EUR	100 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 437,17 PLN

Kwota w PLN	Jednorazowo
Termin płatności	437,17
	24.04.2018

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

49 1020 1026 2881 0110 0321 7812
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1018653929

7 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe

- Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
- PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

10 Postanowienia dodatkowe lub odmienne

- Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.
 - Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotycząca usług świadczonych przez PZU SA.
 - Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
 - Reklamacja może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
 - PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
 - W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informacje, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
 - Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
 - Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewygodzenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej

- osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
- Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
- PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

DSP/P/1018653929/0672/pc:100000148121385/BE20



Potwierdzam dane kontaktowe
GRUPA KONSULTINGOWA DEFIN SP. Z O.O.
E-mail: grupa@defin.pl
Telefon: +48 322460205

Data zawarcia umowy: 10.04.2018 r.

GRUPA KONSULTINGOWA DEFIN
SPÓŁKA z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

DOROTA PRZYBYŁKA
Vice Prezes Zarządu

UBIECZKA POLSKA S.A.

513-793-793, 988-986-260

GRUPA KONSULTINGOWA DEFIN SP. Z O.O.

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (In case of accident)





