SABA Biuro Wyceny
Nieruchomości i Praw Majątkowych
Sabina Ziółkowska

ul. Przylesie 2/4
45-828 Opole
e-mail: s.ziolkowska8@wp.pl
tel. kom 667 67 55 95
konto Santander nr 63 1090 2138 0000 0001 3150 8738
NIP 754-118-33-52; REGON 532300782

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0077 LASOWICE MAŁE,
DZIAŁKI NR NR 16, 18/1, AM- 3, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,2960 HA
GMINA LASOWICE WIELKIE, POWIAT KLUCZBORSKI, WOJ. OPOLSKIE

Właściciel nieruchomości: **udział: 1/1, Kaniak Andrzej, Józef, zam. Broniewskiego 19 m.13, 46-203 Kluczbork**

Zamawiający: Syndyk Masy Upadłości dłużnika w osobie Andrzeja Kaniaka- Marcin Kubiczek, ul. Francuska 34, 40-028 Katowice

Data sporządzenia operatu: **15 marca 2019 r.**

Opracowanie:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-67-55-95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6881

Opole, marzec 2019

Operat szacunkowy nieruchomości
Wyciąg

Opis nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa • położona w gminie Lasowice Wielkie, powiat kluczborski, woj. opolskie • oznaczona geodezyjnie jako działki nr 16, 18/1, obręb 0077 Lasowice Małe, o łącznej pow. 1,2960 ha, rodzaj użytku: łąki trwałe: ŁIV, pastwiska: PsIV, grunty pod rowami: W Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Działki nie posiadają dostępu do drogi. Obecnie stanowią łąki. Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00065975/8 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel i zakres wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z oszacowaniem wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym

Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej:	**WRN = 34 950 zł** *słownie złotych:* ***trzydzieści cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt*** ***w tym:*** *wartość części nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową* — *25 580 zł* *wartość części nieruchomości przeznaczonej pod dolesienia* — *9 370 zł*
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	***wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi: 27 960 zł*** *słownie złotych: dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt*

Data określenia wartości:	08 lutego 2019 r.

Data sporządzenia operatu:	15 marca 2019 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-628 OPOLE UL. PRZYMIERZA 2/4 TEL. 607-87-55-35 (E734) UPRAWNIENIA NR 6681

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:

- położona w gminie Lasowice Wielkie, powiat kluczborski, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działki nr 16, 18/1, obręb 0077 Lasowice Małe, o łącznej pow. 1,2960 ha, rodzaj użytku: łąki trwałe: ŁIV, pastwiska: PsIV, grunty pod rowami: W

Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00065975/8 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności działek gruntu.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości w związku z oszacowaniem wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 05 lutego 2019 r. zawarta z Syndykiem Masy Upadłości w osobie Andrzeja Kaniak- Marcinem Kubiczkiem, zam. ul. Francuska 34, 40-028 Katowice, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

3.2. Podstawy prawne

3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.)

3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004 r. zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.)

3.2.3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 1025 ze zm.)

3.2.4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945).

3.2.5. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zaliczenia gmin i miast do okręgów podatkowych (Dz. U. 2001, nr 143, poz. 1614)

3.3. Źródła danych merytorycznych

3.3.1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny- Podstawowe (KSWP) oraz Specjalistyczne (KSWS), Noty Interpretacyjne (NI) i Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)

3.3.2. Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowego Zakładu Katastralnego w Kluczborku

3.3.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie

3.3.4. Księga wieczysta KW nr OP1U/00065975/8 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kluczborku

3.3.5. Oględziny nieruchomości.

3.3.6. Notowania cen rynkowych:

- analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości rolnych i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtujących się w wolnym obrocie jak w trybie przetargowym i bezprzetargowym
- własna baza danych.

3.3.7. Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **15 marca 2019 r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **08 lutego 2019 r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **08 lutego 2019 r.**

Data oględzin nieruchomości: **08 lutego 2019 r.**

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej

Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00065975/8 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: gmina Lasowice Wielkie, *miejscowość* Lasowice Małe

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: Nr działki: ***1.*** 16, ***2.*** 18/1

Obszar całej nieruchomości: 1,2960 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisu.

Dział II: **Własność:** *Właściciel: wielkość udziału* 1/1, Andrzej Józef Kaniak (Józef, Maria)

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa darowizny, *numer rep A* 1369/2005, *data sporządzenia* 2005-05-10

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** *indeks wpisu –, treść pola* ***1.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe:* prawo użytkowania nieruchomości do działki- po przeniesieniu z księgi wieczystej, *osoba fizyczna* Jadwiga Kaniak (Antoni, Maria)

indeks wpisu ***7,*** *treść pola* ***2.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka kancelaria komornicza w Kluczborku w sprawie km 3901/18

Inna osoba prawna lub jenostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa VENNEKER POLSKA Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Wrocław

indeks wpisu ***8,*** *treść pola* ***3.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, prowadzonej z wniosku wierzyciela , w sprawie KM 386/18 przez komornika sądowego (dawniej rew. I) przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Krzysztofa Leszczyńskiego,

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa

indeks wpisu ***9,*** *treść pola* ***4.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, *treść wpisu* ogłoszenie upadłości Andrzeja Kaniak, identyfikującego się numerem PESEL 74082216413, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu V Wydział Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 listopada 2018 r., sygn. akt V GU 205/18 OF.

Komentarz : komentarz do migracji: wpisano dnia 30 maja 2001r.

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

Nr 7. Wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* KM 3901/18, *data wydania* 2018-09-10, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk

Nr 8. Wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* KM 386/18, *data wydania* 2018-08-23, *wystawca* Komornik Sądowy (dawniej rew. I) przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Krzysztof Leszczyński Kancelaria Komornicza w Kluczborku

Nr 9. Rodzaj i przedmiot orzeczenia Postanowienie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, *sygnatura akt* V GU 205/18 OF, *data wydania orzeczenia* 2018-11-09, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy w Opolu V Wydział Gospodarczy, sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, *siedziba sądu* Opole

Dział IV: **Hipoteka:** ***1. treść wpisu*** *rodzaj hipoteki* hipoteka przymusowa, *suma* 80000,00 *suma słownie* osiemdziesiąt tysięcy, *waluta sumy* zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym wydanym przez sąd okręgowy w Kaliszu I wydział cywilny z dnia 21 czerwca 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 240/16 trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I Co 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r. - należność główna wraz z ustawowymi odsetkami oraz koszty procesowe,

Wierzyciel hipoteczny CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej

Nr 6. Wskazanie podstawy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I CO 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r. *Sygnatura* I Nc 240/16, *data wydania* 2016-06-21, *wystawca* Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny

UWAGA: Wpisane w dziale III ograniczone prawo rzeczowe wygasło wraz ze śmiercią Pani Jadwigi Kaniak- zgon 03 lutego 2008r. (art. 299 ustawy Kodeks cywilny).

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	160403_2, Lasowice Wielkie				
Obręb	0077 Lasowice Małe				
AM	3				
Nr działki	16			18/1	
Pow. działki [ha]	1,1460			0,1500	
Rodzaj użytku	***ŁIV***	***PsIV***	***W***	***ŁIV***	***PsIV***
Pow. użytku [ha]	0,3650	0,7460	0,0350	0,0600	0,0900
Nr KW	OP1U/00065975/8				

Właściciel: udział 1/1, Kaniak Andrzej Józef, rodzice: Józef, Maria, zam. 46-203 Kluczbork, ul. Broniewskiego 19 m.13

5.2. Otoczenie

Lasowice Wielkie (dodatkowa nazwa w j. niem. **Gross Lassowitz**) – wieś w Polsce, położona w województwie opolskim, w powiecie kluczborskim, w gminie Lasowice Wielkie.

Miejscowość jest siedzibą gminy Lasowice Wielkie (od początku 2006, do końca 2005 w Lasowicach Małych). Położona w pobliżu drogi krajowej nr 45, nad lokalnym dopływem rzeki Bogacicy, na nizinnych terenach Równiny Opolskiej (stanowiącej część obszaru Niziny Śląskiej) i skraju ważnej, zwartej strefy leśnej województwa opolskiego - Stobrawskiego Parku Krajobrazowego. Historycznie leży na Górnym Śląsku.

Lasowice Małe (dodatkowa nazwa w j. niem. **Klein Lassowitz**, w przeszłości *Deutsch Lassowitz*, 1936-1945 *Schlosswalden*) – wieś w Polsce położona w województwie opolskim, w powiecie kluczborskim, w gminie Lasowice Wielkie. Z geograficznego punktu widzenia wieś leży na Górnym Śląsku, nad rzeką Bogacicą, w makroregionie Niziny Śląskiej, w mezoregionie Równiny Opolskiej. Do czasu polskiej reformy administracyjnej (1999) wieś związana była z powiatem oleskim. *Źródło:* https://pl.wikipedia.org

Działki położone są na granicy zabudowań w południowej części wsi Lasowice Małe.

Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 16 i 18/1, AM-3. *Źródło:* http://www.powiatkluczborski.giportal.pl/

5.3. Opis nieruchomości

Działki niezabudowane i nieogrodzone. Działka nie posiada dostępu do sieci infrastruktury technicznej.

Kształt działek: regularny, prostokątny

Klasa użytku: użytki zielone średnie (ŁIV, PsIV), rowy (W)

Kultura upraw: działki stanowią łąki

Ukształtowanie terenu: teren płaski.

Sąsiedztwo i otoczenie: Bliskie sąsiedztwo stanowią od strony północnej zabudowa zagrodowa wsi, od pozostałych łąki i grunty orne

Dostęp do działek: brak dostępu do drogi.

Inne obciążenia: Przez działkę przebiega czynna napowietrzna linia elektroenergetyczną średniego napięcia. Właściciel nieruchomości, a także właściciel sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305^1 do 305^4 w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny). W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania.

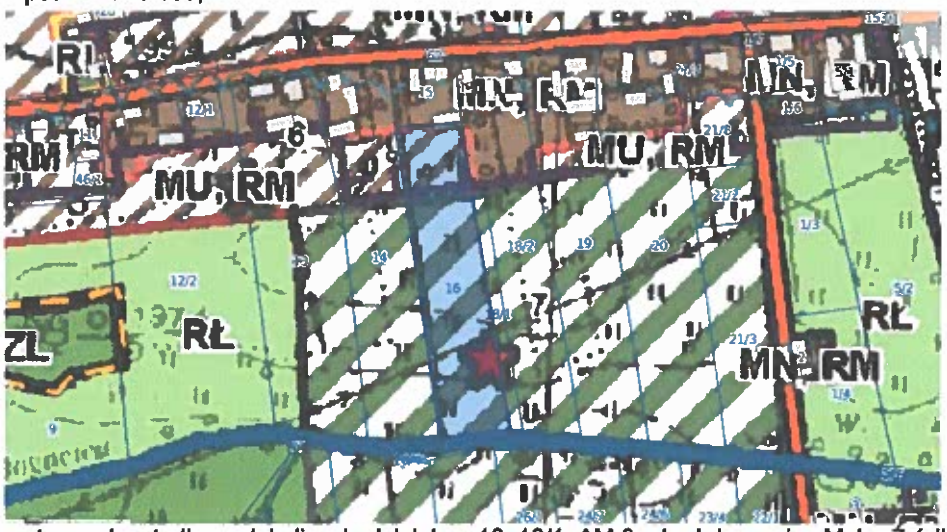
Opis użytków części rolnej nieruchomości:

Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	pow. przelicz. [hap]
łąki trwałe	ŁIV	0,4250	0,75	0,3188
pastwiska trwałe	PsIV	0,6295	0,75	0,4721
rowy	W	0,0250	0,00	0,0000
Razem		1,0795		0,7909
Wskaźnik bonitacji		słaby		0,73

Nieruchomość położona jest w gminie należącej do I okręgu podatkowego.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren na którym położona jest nieruchomość nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lasowice Wielkie przyjętym Uchwałą Nr XLI/262/18 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 27 czerwca 2018 r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku studium częściowo symbolem MU, MR - tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej i zagrodowej projektowane oraz częściowo symbolem ZLd- tereny dolesień. Ponadto na działce znajduje się stanowisko archeologiczne nr 7- ślad osadnictwa – epoka kamienia, osada łużycka, ślad osadnictwa – pradzieje, osada wczesne średniowiecze, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-161/68;



Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z lokalizacją działek nr 16, 18/1, AM-3, obręb Lasowice Małe. *Źródło:* *http://portal.gison.pl/lasowicewielkie/*

Wg zapisów w studium:

„... 3.4.2. tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej i zagrodowej projektowane - MU, MR

1) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej teren czynny biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

2) dla zabudowy zagrodowej - teren czynny biologicznie na poziomie, co najmniej 30% powierzchni działki oraz wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe oraz jednokondygnacyjne budynki gospodarczo – inwentarskie,
3) dopuszczenie na pojedynczych, wydzielonych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej socjalnej, nie tworzącej kompleksów zabudowy, przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz wysokości zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
4) wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych,
5) utrzymanie dostępności do terenów z istniejących ulic publicznych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych,
6) wyposażenie terenów w miejsca postojowe niezbędne do obsługi zabudowy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych (proponowane wskaźniki w rozdziale 5 pkt. 1.3.),
7) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
8) ustalenie w m.p.z.p. warunków kształtowania form zabudowy oraz ograniczeń zagospodarowania terenów.
3.4.9. tereny lasów – ZL, lasów ochronnych - ZL, dolesienia- ZLd i tereny ośrodków obsługi leśnictwa - RL
1) utrzymuje się istniejące tereny lasów i lasów ochronnych,
2) utrzymuje się istniejące tereny ośrodków obsługi leśnictwa,
3) wyznacza się tereny do dolesień,
4) jako dopuszczalne zagospodarowanie ustala się:
a) budynki i budowle służące obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu,
b) urządzenia służące turystyce, w tym ścieżki piesze i rowerowe,
c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi - w sytuacjach uzasadnionych funkcjonalnie i przestrzennie,
d) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania z wykorzystaniem na cele usługowe i turystyczne.
5) zakaz innej zabudowy, niż wymieniona w dopuszczalnym zagospodarowaniu. .....“

Na podstawie rysunku studium Gminy Lasowice Wielkie oraz dodatkowo na podstawie pomiarów dokonanych na stronie internetowej http://portal.gison.pl/lasowicewielkie ustalono, że:
- powierzchnia części nieruchomości położonych na terenie zabudowy usługowej i zagrodowej oznaczonym symbolem **MU, RM** wynosi **0,2165 ha (2 165 m²)**
- powierzchnia części nieruchomości położonych na terenie dolesień oznaczonym symbolem **ZLd** wynosi **1,0795 ha.**

7. Charakterystyka i analiza rynku

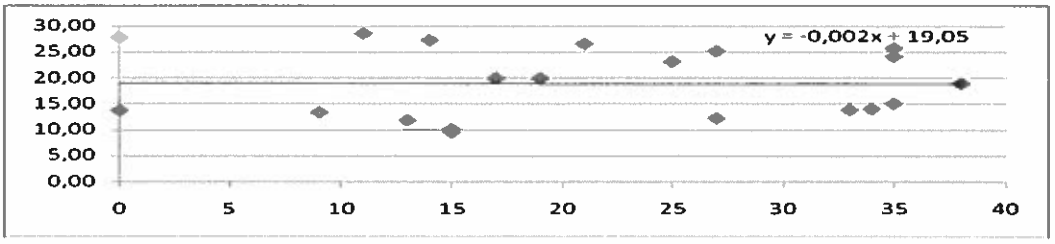
7.1. Charakterystyka rynku działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:
Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowego Zakładu Katastralnego w Kluczborku, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny niezabudowane przeznaczone w dokumentach planistycznych jako tereny mieszkaniowe
b) **obszar rynku:** gmina Lasowice Wielkie,
c) **okres badania rynku:** styczeń 2016 – styczeń 2019
d) **popyt i podaż**: Występuje ograniczone zainteresowanie nabywaniem gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Obserwuje się przewagę podaży nad popytem.

7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.
Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie gminy Lasowice Wielkie. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2016-2019.
Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego lipiec 2015- luty 2019.

		t =	38
dla x_1 = 0		y_1 =	19,05
dla x_2 =	38	y_2 =	18,97
		$\Delta = y_2 - y_1$ =	-0,076
		$R = \Delta/y_1$ =	-0,004
		r = R/t =	-0,0001

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,00%.**
Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

Czakt= zaokr (Ctr*(1+ ((Dw –Dtr)/30 * Wtr));2)

Gdzie:
- ***Czakt***: cena jednostkowa zaktualizowana,
- ***Ctr***.: cena jednostkowa transakcyjna,
- ***Dw***: data wyceny
- ***Dtr***: data transakcji
- ***Wtr***: współczynnik trendu

Czynnika ***(Dw –Dtr)/30*** oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

7.1.2. Analiza rynku działek niezabudowanych

W analizowanym okresie czasu na lokalnym rynku – gmina Lasowice Wielkie, zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomości niezabudowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
Średnia powierzchnia działki w próbie wyniosła 1 518 m². Cena jednostkowa zawierała się w przedziale od 9,56 zł do 28,38 zł za 1 m² w zależności od lokalizacji danej miejscowości oraz od jej ekonomicznego i demograficznego rozwoju. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi.
Na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji o powierzchni powyżej 1 600m², której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	FORMA OBROTU	POW. DZIAŁKI [m2]	CENA TRANS ZA 1 m2 [zł]	CENA TRANS ZAKTUALIZ 1 m2 [zł]	Opis
1	Lasowice Wielkie	Lasowice Wielkie	2016-04-13	40 000	wr	3 000	13,33	13,33	e,w,ks, dr grunt urz, zab mniej zagęsz
2	Lasowice Wielkie	Trzebiszyn	2016-08-23	20 000	wr	1 690	11,83	11,83	e,w,ks, dr urządz asf, peryf wsi
3	Lasowice Wielkie	Chocianowice	2016-10-01	20 000	wr	2 093	9,56	9,56	e,w,ks, zabud zagęszczz, dr urządz
4	Lasowice Wielkie	Chocianowice	2016-10-03	20 000	wr	1 969	10,16	10,16	e,w,ks, zabud zagęszczz, dr urządz
5	Lasowice Wielkie	Lasowice Wielkie	2018-04-13	29 000	wr	2 100	13,80	13,80	e,w,ks, zabud zagęszczz, dr urządz
				Średnia		**2 170**	**11,74**	**11,74**	
	Data wyceny		lut 19	**max**		**3 000**	**13,80**	**13,80**	
	miesięczny współczynnik trendu		0,00%	**min**		**1 690**	**9,56**	**9,56**	
				ΔC = Cmax - Cmin				**4,24**	

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej:	**3 000 m²**
Działka o powierzchni minimalnej:	**1 690 m²**
*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi:	**9,56 zł/ m²**
*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi:	**13,80 zł/ m²**

**Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży*

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry ***działki statystycznej*** wynoszą:

- średnia powierzchnia działki: **2 170 m²**
- średnia cena 1 m²: **11,74 zł/ m²**

7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną. Ustalono również, iż cechy powierzchnia działki i dostęp do infrastruktury technicznej nie miały istotnego wpływu na każdą z nieruchomości, gdyż czynnikiem decydującym o cenie jednostkowej gruntu nie była powierzchnia działki lecz udział kosztu nabycia gruntu w cenie 1m² powierzchni nieruchomości oraz nieruchomości posiadały dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Położenie nieruchomości	50%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		nieruchomość położona w sąsiedztwie budynków o dobrym i średnim standardzie wykończenia, zagęszczona zabudowa	nieruchomość położona w sąsiedztwie budynków o niskim standardzie wykończenia, małe zagęszczenie zabudowy
Dostępność komunikacyjna	50%	db	dst
		bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni urządzonej	bezpośredni dostęp do drogi gruntowej

7.2. Charakterystyka rynku działek niezabudowanych przeznaczonych pod dolesienia

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowego Zakładu Katastralnego w Kluczborku, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

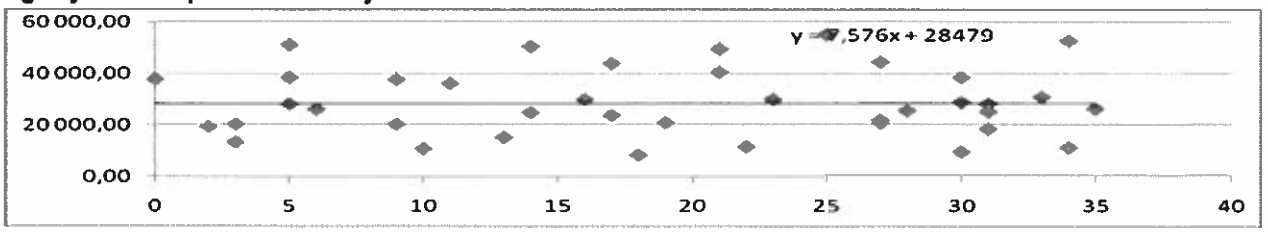
a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych jako tereny rolne
b) **obszar rynku:** gmina Lasowice Wielkie
c) **okres badania rynku:** styczeń 2016 - styczeń 2019
d) **popyt i podaż:** Występuje zainteresowanie nabywaniem gruntów przeznaczonych pod uprawy polowe, szczególnie o wykształconej kulturze rolnej. Obserwuje się przewagę popytu nad podażą. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja i wskaźnik bonitacji gleb. Zainteresowanie nabywaniem dużych powierzchni gruntów ornych ogranicza się do podmiotów zamierzających poszerzyć posiadany areał gruntów rolnych. Nabywcami tak dużych obszarów przeważnie są rolnicy posiadający gospodarstwa wielkoobszarowe, dzierżawcy w drodze pierwokupu oraz spółdzielnie produkcji rolnej.

7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie gminy Lasowice Wielkie. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2016-2019.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2016- luty 2019.

		t =	35
dla x_1 = 0		y_1 =	28 479,00
dla x_2 =	35	y_2 =	28 744,16
		$\Delta = y_2 - y_1$ =	265,160
		$R = \Delta/y_1$ =	0,009
		r = R/t =	0,0003

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,00%.**
Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

Czakt= zaokr (Ctr*(1+ ((Dw –Dtr)/30 * Wtr));2)

Gdzie:

- ***Czakt***: cena jednostkowa zaktualizowana,
- ***Ctr***:: cena jednostkowa transakcyjna,
- ***Dw***: data wyceny
- ***Dtr***: data transakcji
- ***Wtr***: współczynnik trendu

Czynnika ***(Dw –Dtr)/30*** oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

Analizie poddano rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny rolne.
W analizowanym okresie czasu na lokalnym rynku – gmina Lasowice Wielkie, odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości sprzedanych a przeznaczonych pod uprawy polowe oraz dolesienia.
Na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji nieruchomości przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny pod dolesienia. Parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	FORMA OBROTU	POW. DZIAŁKI [ha]	CENA TRANS ZA 1 HA [zł]	CENA TRANS ZAKTUALIZ 1 HA [zł]	WSK. BONIT.
1	Lasowice Wielkie	Lasowice Wielkie	2017-07-06	4 300	przet	0,0990	43 434,34	43 434,34	1,28
2	Lasowice Wielkie	Laskowice	2017-08-28	11 000	wr	0,5347	20 572,28	20 572,28	0,30
3	Lasowice Wielkie	Lasowice Wielkie	2017-10-19	167 080	wr	4,1770	40 000,00	40 000,00	1,08
4	Lasowice Wielkie	Lasowice Wielkie	2018-04-30	105 000	wr	5,1395	20 430,00	20 430,00	0,39
5	Lasowice Wielkie	Lasowice Wielkie	2018-05-21	10 000	wr	0,3900	25 641,03	25 641,03	0,35
				Średnia		**2,0680**	**30 015,53**	**30 015,53**	
				max		**5,1395**	**43 434,34**	**43 434,34**	
				min		**0,0990**	**20 430,00**	**20 430,00**	
				ΔC = Cmax - Cmin				**23 004,34**	

Data wyceny	lut 19
miesięczny współczynnik trendu	0,00%

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej: **5,1395 ha**
Działka o powierzchni minimalnej: **0,0990 ha**
*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi: **20 430,00 zł/ ha**
*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi: **43 434,34 zł/ ha**

**Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży*

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry ***działki statystycznej*** wynoszą:

- średnia powierzchnia działki: **2,0680 ha**
- średnia cena 1 ha: **30 015,53 zł/ ha**

7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną.

Na podstawie przeprowadzonej analizy cech podobieństwa grupy transakcji przyjętych do szacowania ustalono, że takie cechy jak „ stan zagospodarowania", czyli m.in. kultura upraw oraz „przydatność rolnicza" czyli m.in. mozaikowatość gruntów, nie miały istotnego wpływu na cenę jednostkową każdej z tych transakcji, ponieważ nieruchomości przyjęte do porównania charakteryzowały się podobną kulturą upraw oraz wysoką mozaikowatością gleb.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 5.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)		
		3	2	1
Lokalizacja nieruchomości	40%		korzystna	przeciętna
			nieruchomość leży na granicy zabudowań lub w nieznacznym oddaleniu od terenów zabudowanych	nieruchomość położona w oddaleniu od terenów zabudowanych
Dostępność komunikacyjna	20%		dst	zły
			dostęp do drogi gruntowej nieurządzonej (śródpolnej), mniej dogodny dostęp do drogi publicznej	brak dostępu do drogi
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	40%	dobry	średni	słaby
		od 1,21	od 0,81 do 1,20	do 0,80

8. *Przedstawienie sposobu wyceny*

8.1. Uwarunkowania prawne

1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, ***uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym,*** stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8.2. Wybór sposobu wyceny

1.W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe i noty interpretacyjne

do wyceny nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności działki gruntu zastosowano:

- podejście porównawcze

- metodę porównywania parami

Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn: *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.*

Wg Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,* p. 4. 1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia nieruchomości

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 9,56 zł/ m^2

Cena max – 13,80 zł/ m^2

ΔC = Cmax – Cmin = 4,24 zł/ m^2

Tabela nr 6. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Położenie nieruchomości	50%	2,12
Dostępność komunikacyjna	50%	2,12
	100%	4,24

Nieruchomość szacowana			
Lasowice Małe, gm. Lasowice Wielkie			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Położenie nieruchomości	dość atrakcyjne	1	nieruchomość położona w sąsiedztwie budynków o niskim standardzie wykończenia, małe zagęszczenie zabudowy
Dostępność komunikacyjna	zła	0	brak dostępu do drogi

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 2, poz. 3) Obręb : Chocianowice, Pow. : 2 093 m², Cena: 20 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 9,56 zł, sprzedana na wolnym rynku w dniu 2016-10-01,
2. (tab. Nr 2, poz. 4) Obręb : Chocianowice, Pow. : 1 969 m², Cena: 20 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 10,16 zł, sprzedana na wolnym rynku w dniu 2016-10-03,
3. (tab. Nr 2, poz. 5) Obręb : Lasowice Wielkie, Pow. : 2 100 m², Cena: 29 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 13,80 zł, sprzedana na wolnym rynku w dniu 2018-04-13,

Cechy rynkowe	Chocianowice		Chocianowice		Lasowice Wielkie	
Położenie nieruchomości	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2
Dostępność komunikacyjna	db	2	db	2	db	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową

Tabela nr 7

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwo towy (zł)	Zakres kwoto wy na jedn (zł)	Nieru cho mość wyce niana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Chocianowice			Chocianowice			Lasowice Wielkie		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					20 000			20 000			29 000		
	Uzyskana cena 1 m2 (zł)					9,56			10,16			13,80		
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					2 093			1 969			2 100		
	Data wyceny/ transakcji				lut 19	paź 16			paź 16			kwi 18		
	Cena 1m2 zaktualizowana (zł)					**9,56**			**10,16**			**13,80**		
1	Położenie nieruchomości	50%	2,12	2,12	1	2	-1	-2,12	2	-1	-2,12	2	-1	-2,12
2	Dostępność komunikacyjna	50%	2,12	2,12	0	2	-2	-4,24	2	-2	-4,24	2	-2	-4,24
	ΔC = Cmax-Cmin		**4,24**	**Suma poprawek**		**-6,36**			**-6,36**			**-6,36**		
	Skorygowana cena 1 m2					**3,20**			**3,80**			**7,44**		
	Wartość prawa własności 1 m2 pow. jako średnia (zł)					**4,81**								
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					**2 165**								
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)					**10 413,65**								

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: **WRmn = 10 410 zł**

słownie złotych: ***dziesięć tysięcy czterysta dziesięć***

Stopnień nasilenia cechy: nr 3 „dostępność komunikacyjna" jest gorszy niż odpowiedni w transakcji o najniższej cenie. W tym przypadku - w szacowaniu zastosowano ekstrapolację wartości odpowiedniego współczynnika korygującego (podstawa: p.6.4. Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*).

Dodatkowo zastosowano współczynnik korekcyjny k=0,9 ze względu na brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej

10 410 zł x 0,9 = 9 369 zł

Ostatecznie przyjęto **WRmn**	**9 370 zł**

słownie złotych: ***dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt***

9.3. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości przeznaczonej pod dolesienia

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 4), określono:

Cena min - 20 430,00 zł/ ha

Cena max- 43 434,34 zł/ ha

ΔC = Cmax – Cmin = 23 004,34 zł/ ha

Tabela 8. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja nieruchomości	40%	9 201,74
Dostępność komunikacyjna	20%	4 600,86
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	40%	9 201,74
	100%	**23 004,34**

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana			
Lasowice Małe, gm. Lasowice Wielkie			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja nieruchomości	korzystna	2	nieruchomość leży na granicy zabudowań
Dostępność komunikacyjna	zła	1	brak dostępu do drogi
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	słaby	1	0,73

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. Obręb: Lasowice Wielkie (tab. 4, poz. 1), pow.: 0,0990 ha, cena trans.: 4 300,- zł, cena jednostkowa za 1 ha: 43 434,34 zł; nieruchomość sprzedana w trybie przetargowym w dniu 2017-07-06, wsk bonit. 1,28 (RIIIb, RIVa,) – dobry
2. Obręb: Lasowice Wielkie (tab. 4, poz. 4), pow.: 5,1395 ha, cena trans.: 105 00,- zł, cena jednostkowa za 1 ha: 20 430,- zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2018-04-30, wsk bonit. 0,39 (RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV) – słaby
3. Obręb: Lasowice Wielkie (tab. 4, poz. 5), pow.: 0,3900 ha, cena trans.: 10 000,- zł, cena jednostkowa za 1 ha: 25 641,03 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2018-05-21, wsk bonit. 0,35 (RV, RVI) – słaby

Cechy rynkowe	Lasowice Wielkie		Lasowice Wielkie		Lasowice Wielkie	
Lokalizacja nieruchomości	korzystna	2	korzystna	2	korzystna	2
Dostępność komunikacyjna	dst	2	dst	2	zła	1
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	dobry	3	słaby	1	słaby	1

9.4. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 9.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Lasowice Wielkie			Lasowice Wielkie			Lasowice Wielkie		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					4 300			105 000			10 000		
	Uzyskana cena 1 ha (zł)					43 434,34			20 430,00			25 641,03		
	Powierzchnia nieruchomości (ha)					0,0990			5,1395			0,3900		
	Data wyceny/ transakcji				lut 19	lip 17			kwi 18			maj 18		
	Cena 1ha zaktualizowana (zł)					**43 434,34**			**20 430,00**			**25 641,03**		
1	Lokalizacja nieruchomości	40%	9 201,74	9 201,74	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
2	Dostępność komunikacyjna	20%	4 600,86	4 600,86	1	2	-1	-4 600,86	2	-1	-4 600,86	1	0	0,00
3	Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	40%	9 201,74	4 600,87	1	3	-2	-9 201,74	1	0	0,00	1	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		**23 004,34**	**Suma poprawek**		**-13 802,60**			**-4 600,86**			**0,00**		
	Skorygowana cena 1 ha					**29 631,74**			**15 829,14**			**25 641,03**		
	Wartość prawa własności 1 ha pow. jako średnia (zł)					**23 700,64**								
	Powierzchnia nieruchomości (ha)					**1,0795**								
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)					**25 584,84**								

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: **WRr = 25 580 zł**

słownie złotych: ***dwadzieścia pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt***

9.5. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia **dla nieruchomości niezabudowanych**:

1. koniunktura na ryku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: średnia
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: mała
3. atrakcyjność lokalizacji: średnia
4. rodzaj nieruchomości: średni

Na lokalnym rynku popyt dla nieruchomości rolnych przewyższa podaż i występuje tzw. „głód ziemi". Nieruchomości tego rodzaju bardzo szybko znajdą potencjalnego nabywcę, niż te o innym przeznaczeniu w dokumentach planistycznych, a ich cena jaką będzie można uzyskać w ewentualnej licytacji może być wyższa niż średnia cena rynkowa wynikająca z lokalnego rynku. Jednakże mając na względzie mieszane przeznaczenie w SUiKZP gminy Lasowice Wielkie a także brak dostępu do drogi, może być to ograniczeniem w zawarciu transakcji.

Biorąc pod uwagę te cechy przyjęto współczynnik korygujący na poziomie 0,80 wartości oszacowania nieruchomości. Stąd wynika, iż:

wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi: 27 960 zł

słownie złotych: dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Lasowice Małe, w gminie Lasowice Wielkie, powiat kluczborski, woj. opolskie oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 16, 18/1, obręb 0077 Lasowice Małe, o łącznej pow. 1,2960 ha, jako przedmiotu prawa własności w/w działek gruntu, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 08 lutego 2019 r. wynosi:**

WRN = 34 950 zł.

słownie złotych: ***trzydzieści cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt***

w tym:

wartość części nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową	*25 580 zł*
wartość części nieruchomości przeznaczonej pod dolesienia	*9 370 zł*

wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi: 27 960 zł

słownie złotych: dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt

10.2 . Wartość nieruchomości określona w pkt. 10.1 może stanowić podstawę do celu o którym mowa w pkt. 2. operatu.
10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego rynku obejmującego obszar gminy na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z ubiegłych trzech lat. Liczność próbek po ich standaryzacji wynosiła w przypadku działek rolnych 64.
10.4. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami…, konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).
10.5. Przez działkę przebiega czynna napowietrzna linia elektroenergetyczną średniego napięcia.
Właściciel nieruchomości, a także właściciel sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305^1 do 305^4 w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny).
W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania.
10.6. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. *Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.*
2. *Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.*
3. *Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.*
4. *Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.*
5. *Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.*
6. *Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi oraz Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.*

Opole, dnia 15 marca 2019 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-628 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667-87-55-95 (6734) UPRAWNIENIA NR 6861

Starosta Kluczborski
46-200 Kluczbork
ul. Katowicka 1

GG-GK.6621.311.2019.BR

Województwo: opolskie
Powiat: kluczborski

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2019-02-19 07:55:54

Jednostka rejestrowa gruntów: **160403_2.0077.G27**

Jednostka ewidencyjna: Lasowice Wielkie
Obręb ewidencyjny: **160403_2.0077, LASOWICE MAŁE**
Miejscowość: LASOWICE MAŁE

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1** charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.1
KANIAK ANDRZEJ JÓZEF rodzice: JÓZEF, MARIA PESEL: 74082216413
Zam. 46-203 KLUCZBORK UL. BRONIEWSKIEGO 19 m.13

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden-cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
3	**16**		Łąki trwałe	ŁIV	0.3650	1.1460	65975
			Pastwiska	PsIV	0.7460		
			Grunty pod rowami	W	0.0350		

Identyfikator działki: 160403_2.0077.AR_3.16
Działka objęta formą ochrony przyrody

3	**18/1**		Łąki trwałe	ŁIV	0.0600	0.1500	65975
			Pastwiska	PsIV	0.0900		

Identyfikator działki: 160403_2.0077.AR_3.18/1
Działka objęta formą ochrony przyrody

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.2960

Jednostka rejestrowa gruntów: **160403_2.0077.G308**

Jednostka ewidencyjna: Lasowice Wielkie
Obręb ewidencyjny: **160403_2.0077, LASOWICE MAŁE**
Miejscowość: LASOWICE MAŁE

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/2** charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.1
BARAN STANISŁAW rodzice: JAN, HELENA PESEL: 56051320794
Zam. 46-280 LASOWICE WIELKIE LASOWICE MAŁE Odrodzenia 50

UDZIAŁ: **1/2** charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.1
KANIAK ANDRZEJ JÓZEF rodzice: JÓZEF, MARIA PESEL: 74082216413
Zam. 46-203 KLUCZBORK UL. BRONIEWSKIEGO 19 m.13

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden-cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
3	**15**		Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.2290	0.2290	23251

Identyfikator działki: 160403_2.0077.AR_3.15
Działka objęta formą ochrony przyrody

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.2290

Jednostka rejestrowa gruntów: 160403_2.0077.G380

Jednostka ewidencyjna: Lasowice Wielkie
Obręb ewidencyjny: **160403_2.0077, LASOWICE MAŁE**
Miejscowość: LASOWICE MAŁE

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

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

KANIAK ANDRZEJ JÓZEF rodzice: JÓZEF, MARIA PESEL: 74082216413
Zam. 46-203 KLUCZBORK UL. BRONIEWSKIEGO 19 m.13

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
2	**46/16**		Grunty rolne zabudowane	Br-PsIV	1.7606	1.7606	OP1U/00083311/8

Identyfikator działki: 160403_2.0077.AR_2.46/16
Działka objęta formą ochrony przyrody

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.7606

W dniu: 2019-02-19
dokument sporządzony przez: Beata Rak

Kluczbork, dnia: 2019 -02- 19

Z up. STAROSTY
Beata Rak
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Mapa zasadnicza NIEAKTUALIZOWANA
Skala 1:1000

Województwo / Powiat: opolskie / kluczborski
Jednostka ewidencyjna: Lasowice Wielkie
Obręb ewidencyjny: LASOWICE MAŁE dz. 15, 16, 18/1 k.m. 3
Godło mapy zasadniczej: 6.144.23.16.4, 6.144.23.21.2
Układ współrzędnych/wysokości: 2000 strefa 6 / Kronsztad'60
Id zgłoszenia: G-PODGiK.6642.141.2019
Wykonał: Paweł Morawiec

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

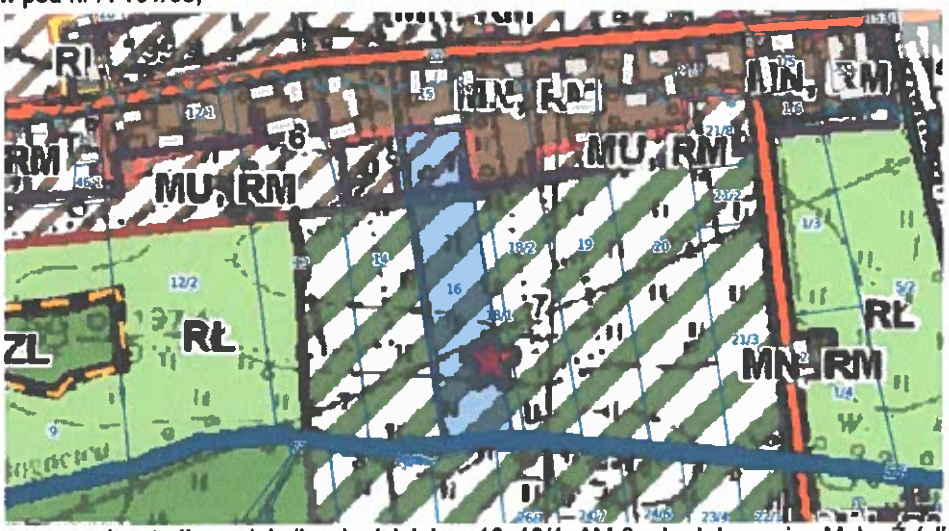
1	Numer KW	OP1U/00065975/8	
2	Data badania	...08...../.....02...../.....2019.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	*Wzmianki*	-
		Położenie	*gmina* Lasowice Wielkie, *miejscowość* Lasowice Małe
		Działki ewidencyjne	*Nr działki:* **1.** 16, **2.** 18/1
		Obszar całej nieruchomości	1,2960 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	*Brak wpisu*	
5	Dział II Własność	*Właściciel: wielkość udziału* 1/1, Andrzej Józef Kaniak (Józef, Maria) *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu* umowa darowizny, *numer rep A* 1369/2005, *data sporządzenia* 2005-05-10	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	*indeks wpisu* **--**, *treść pola* **1.** *treść wpisu: rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe:* prawo użytkowania nieruchomości do działki- po przeniesieniu z księgi wieczystej, *osoba fizyczna* Jadwiga Kaniak (Antoni, Maria) *indeks wpisu* **7**, *treść pola* **2.** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka kancelaria komornicza w Kluczborku w sprawie km 3901/18 *Inna osoba prawna lub jenostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa* VENNEKER POLSKA Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Wrocław *indeks wpisu* **8**, *treść pola* **3.** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, prowadzonej z wniosku wierzyciela , w sprawie KM 386/18 przez komornika sądowego (dawniej rew. I) przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Krzysztofa Leszczyńskiego, *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa* CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa *indeks wpisu* **9**, *treść pola* **4.** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, *treść wpisu* ogłoszenie upadłości Andrzeja Kaniak, identyfikującego się numerem PESEL 74082216413, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu V Wydział Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 listopada 2018 r., sygn. akt V GU 205/18 OF. *Komentarz : komentarz do migracji:* wpisano dnia 30 maja 2001r. *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* *Nr 7. Wskazanie podstawy* wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* KM 3901/18, *data wydania* 2018-09-10, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk *Nr 8. Wskazanie podstawy* wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* KM 386/18, *data wydania* 2018-08-23, *wystawca* Komornik Sądowy (dawniej rew. I) przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Krzysztof Leszczyński Kancelaria Komornicza w Kluczborku *Nr 9. Rodzaj i przedmiot orzeczenia* Postanowienie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, *sygnatura akt* V GU 205/18 OF, *data wydania orzeczenia* 2018-11-09, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy w Opolu V Wydział Gospodarczy, sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, *siedziba sądu* Opole	
7	Dział IV Hipoteka	*rodzaj hipoteki* hipoteka przymusowa, *suma* 80000,00 *suma słownie* osiemdziesiąt tysięcy, *waluta sumy* zł *Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność* wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym wydanym przez sąd okręgowy w Kaliszu I wydział cywilny z dnia 21 czerwca 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 240/16 trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I Co 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r. - należność główna wraz z ustawowymi odsetkami oraz koszty procesowe, *Wierzyciel hipoteczny* CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej* *Nr 6. Wskazanie podstawy* nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I CO 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r. *Sygnatura* I Nc 240/16, *data wydania* 2016-06-21, *wystawca* Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny	

Sporządził

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-828 OPOLE UPRAWNIENIA NR 0661

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości

Teren na którym położona jest nieruchomość nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lasowice Wielkie przyjętym Uchwałą Nr XLI/262/18 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 27 czerwca 2018 r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku studium częściowo symbolem MU, MR - tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej i zagrodowej projektowane oraz częściowo symbolem ZLd- tereny dolesień. Ponadto na działce znajduje się stanowisko archeologiczne nr 7- ślad osadnictwa – epoka kamienia, osada łużycka, ślad osadnictwa – pradzieje, osada wczesne średniowiecze, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-161/68;



Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z lokalizacją działek nr 16, 18/1, AM-3, obręb Lasowice Małe. *Źródło:* http://portal.gison.pl/lasowicewielkie/

Wg zapisów w studium:

*„... **3.4.2. tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej i zagrodowej projektowane - MU, MR***

1) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej teren czynny biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

2) dla zabudowy zagrodowej - teren czynny biologicznie na poziomie, co najmniej 30% powierzchni działki oraz wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe oraz jednokondygnacyjne budynki gospodarczo – inwentarskie,

3) dopuszczenie na pojedynczych, wydzielonych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej socjalnej, nie tworzącej kompleksów zabudowy, przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz wysokości zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

4) wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych,

5) utrzymanie dostępności do terenów z istniejących ulic publicznych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych,

6) wyposażenie terenów w miejsca postojowe niezbędne do obsługi zabudowy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych (proponowane wskaźniki w rozdziale 5 pkt. 1.3.),

7) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,

8) ustalenie w m.p.z.p. warunków kształtowania form zabudowy oraz ograniczeń zagospodarowania terenów.

3.4.9. tereny lasów – ZL, lasów ochronnych - ZL, dolesienia- ZLd i tereny ośrodków obsługi leśnictwa - RL

1) utrzymuje się istniejące tereny lasów i lasów ochronnych,

2) utrzymuje się istniejące tereny ośrodków obsługi leśnictwa,

3) wyznacza się tereny do dolesień,

4) jako dopuszczalne zagospodarowanie ustala się:

a) budynki i budowle służące obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu,

b) urządzenia służące turystyce, w tym ścieżki piesze i rowerowe,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi - w sytuacjach uzasadnionych funkcjonalnie i przestrzennie,

d) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania z wykorzystaniem na cele usługowe i turystyczne.

5) zakaz innej zabudowy, niż wymieniona w dopuszczalnym zagospodarowaniu. .....“

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-328 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-67-55-96
(5734)
UPRAWNIENIA NR 888

Dokumentacja fotograficzna:

Fot. Nr 1. Sąsiedztwo nieruchomości

Fot. Nr 2. Stan nieruchomości

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-87-55-95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 8681

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw Majątkowych Sabina Ziółkowska

45-828 Opole, Przylesie 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0005875

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 28/06/2018 - 05/04/2019
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 524.00 PLN

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140137850
NIP 525-235-52-48