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,
DZIAŁKA NR 15, AM- 3, O POWIERZCHNI 0,2290 HA,
GMINA LASOWICE WIELKIE, POWIAT KLUCZBORSKI, WOJ. OPOLSKIE

Właściciele nieruchomości: **1. udział: 1/2, Baran Stanisław, zam. Odrodzenia 50, Lasowice Małe**
2. udział: 1/2, 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
(6734)
UPRAWNIENIA NR 6681

Opole, marzec 2019

Operat szacunkowy nieruchomości
Wyciąg

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa • położona w gminie Lasowice Wielkie, powiat kluczborski, woj. opolskie • oznaczona geodezyjnie jako działka nr 15, AM- 3, obręb 0077 Lasowice Małe, o pow. 0,2290 ha, rodzaj użytku: Br-RV- grunty rolne zabudowane. Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00023251/1 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Opis nieruchomości:	**Nieruchomość gruntowa** o pow. 0,2290 ha zabudowana budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej, parterowymi, niepodpiwniczonymi, z poddaszem nieużytkowym, nieocieplonymi o pow. zabudowy 71 m² i 81 m² oraz budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 19 m², 64m², 8m² i 211m². Przy wschodniej granicy posadowiony jest drewniany budynek gospodarczy oznaczony na mapie zasadniczej jako budowla podziemna. W północno środkowej części działki blisko domu mieszkalnego znajdują się ruiny budynku gospodarczego. Podwórko porośnięte trawą. W południowo zachodniej części działki się ogródek przydomowy oraz posadzone są krzewy owocowe. Nieruchomość częściowo ogrodzona, o kształcie regularnym kwadratowym, od strony północnej posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Odrodzenia. Nieruchomość posiada przyłącza do sieci energetycznej i wodociągowej. **Budynek mieszkalny** o łącznej pow. zabudowy 152 m² (71 m² i 81 m²), parterowy z poddaszem nieużytkowym, dachem dwuspadowym, w zabudowie bliźniaczej, niepodpiwniczony i nieocieplony. Budynek mieszkalny wybudowany na początku XXw., o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta o korzystnym układzie funkcjonalnym. Budynek zamieszkują dwie rodziny z osobnym wejściem dla każdej z nich. Każda z części składa się z 2 pokoi, 1 kuchni, łazienki z wc i korytarza. Część mieszkalna objęta celem szacowania oznaczona jest nr 49 o pow. użytkowej 58,99 m². **Budynek stodoły** został wybudowany na początku XXw. Budynek jednokondygnacyjny, o dachu dwuspadowym, drewnianym krytym dachówką ceramiczną o pow. zabudowy 210 m². Budynek podzielony jest na trzy części: boisko i dwa sąsieki po bokach. Nad boiskiem znajduje się drewniana antresola na której zalega zleżałe siano. Budynek posadowiony w południowo wschodniej części działki. Część budynku południowa i wschodnia posadowiona jest na działkach sąsiednich: nr 16, nr 17 i nr 18/2. **Budynek gospodarczy 1**- został wybudowany na początku XXw. Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym, drewnianym krytym blachą trapezową o pow. zabudowy 62 m². Część budynku całkowicie uległa zawaleniu. Budynek posadowiony w południowo zachodniej części działki. **Budynek gospodarczy 2**- został wybudowany na początku XXw. Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym, betonowym o pow. zabudowy 8 m²., tzw. sławojka. Budynek posadowiony w południowo zachodniej części działki. **Budynek gospodarczy 3**- został wybudowany w drugiej połowie XXw. Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym, betonowym o pow. zabudowy 19 m². Budynek posadowiony w środkowo zachodniej części działki. **Budynek gospodarczy 4**- został wybudowany na początku XXw. Na mapie zasadniczej widnieje jako budowla podziemna. Budynek posadowiony jest we wschodniej części działki wzdłuż jej granicy. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 72 m². Ponadto na działce w jej północno zachodniej części znajdują się ruiny budynku gospodarczego oraz w części wschodniej działki znajduje się nieczynna studnia głębinowa.

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:	**WRN = 93 190 zł.** *słownie złotych:* ***dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt*** ***- udział wynoszący 1/2 w nieruchomości- dz. nr 15 położonej przy ul. Odrodzenia 49-50 wynosi:*** ***WRN dla 1/2 = 46 595 zł*** *słownie złotych:* ***czterdzieści sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć***
Wartość ograniczonego prawa rzeczowego- prawo użytkowania:	***- ograniczone prawo rzeczowe na udziale wynoszącym 1/2 (ul. Odrodzenia 49)- użytkowanie wynosi:*** ***Wu = 43 470 zł*** *słownie złotych:* ***czterdzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt***

Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	***WWS = 88 530 zł*** *słownie złotych:* ***osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset trzydzieści*** ***- udział wynoszący 1/2 w nieruchomości- dz. nr 15 położonej przy ul. Odrodzenia 49-50 wynosi:*** ***WWS dla 1/2 = 44 265 zł*** *słownie złotych:* ***czterdzieści cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć***
Wartość ograniczonego prawa rzeczowego- prawo użytkowania:	***- ograniczone prawo rzeczowe na udziale wynoszącym 1/2 (ul. Odrodzenia 49)- użytkowanie wynosi:*** ***Wu = 43 470 zł*** *słownie złotych:* ***czterdzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt***

Data określenia wartości:	08 lutego 2019 r.

Data sporządzenia operatu:	15 marca 2019 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-326 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667-87-55-36 (5734) UPRAWNIENIA NR 6661

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 działka nr 15, AM- 3, obręb 0077 Lasowice Małe, o pow. 0,2290 ha, rodzaj użytku: Br-RV- grunty rolne zabudowane.

Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00023251/1 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności nieruchomości.

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. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 marca 2018r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn (Monitor Polski z dnia 29 marca 2018r., poz. 329)

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/00023251/1 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kluczborku
3.3.5. Akt notarialny rep. A nr 1369/2005 z dnia 10 maja 2005r.
3.3.6. Oględziny nieruchomości.
3.3.7. Notowania cen rynkowych:
- analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi kształtujących się w wolnym obrocie oraz stawek czynszu na terenach wiejskich
- własna baza danych.

3.3.8. Materiały szkoleniowe PFSRM *Wycena ograniczonych praw rzeczowych,* Monika Nowakowska, Warszawa październik 2016
3.3.9. 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/00023251/1 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: woj. opolskie, *powiat* kluczborski, *gmina* Lasowice Wielkie, *miejscowość* Lasowice Małe,

Oznaczenie : Działka ewidencyjna: Nr działki: 15, *sposób korzystania* działka siedliskowa z zabudowaniami,

Budynek: brak wpisu

Obszar całej nieruchomości: 0,2290 ha

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

Dział II: **Własność:** *Właściciel: wielkość udziału* ***3.*** 1/2, ***4.*** 1/2,

osoba fizyczna: ***3.*** 1.Stanisław Baran (Jan, Helena), ***4.*** 2.Andrzej Józef Kaniak (Józef, Maria),

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

3. *Tytuł aktu* Umowa przekazania gospodarstwa rolnego , *data wydania* 1982-05-18

4. *Tytuł aktu* umowa darowizny , *numer rep A* 1369/2005, *data sporządzenia* 2005-05-10

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** ***numer wpisu*** *: indeks wpisu --, treść pola* ***1.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, *treść wpisu* ostrzeżenie o zakazie zbycia powyższej nieruchomości przez okres 10 lat.

numer wpisu *: indeks wpisu* ***3,*** *treść pola* ***2.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* służebność mieszkania obciąża udział Stanisława Baran, *osoba fizyczna* Helena Baran (Jan, Agnieszka)

numer wpisu *: indeks wpisu* ***3,*** *treść pola* ***4.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* prawo użytkowania nieruchomości, obciąża udział Stanisława Baran, *osoba fizyczna* Helena Baran (Jan, Agnieszka)

numer wpisu *: indeks wpisu* ***4,*** *treść pola* ***3.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* prawo użytkowania z par. 5 umowy darowizny, obciąża udział Andrzeja kaniak, *osoba fizyczna* Tadeusz Kaniak

numer wpisu *: indeks wpisu* ***8,*** *treść pola* ***5.*** *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 - na udziale nr 2

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

numer wpisu *: indeks wpisu* ***9,*** *treść pola* ***6.*** *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, *przedmiot wywkonywania* należący do Andrzeja Kaniak udział w 1/2 cz we współwłasności nieruchomości

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

numer wpisu *: indeks wpisu* ***10,*** *treść pola* ***7.*** *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: AD.1 – wpisano dnia 07-03-1985r.

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

Nr 3. Wskazanie podstawy Umowa przekazania gospodarstwa rolnego, *data wydania* 1982-05-18

Nr 4. Tytuł aktu Umowa darowizny, *numer rep. A* 1369/2005, *data sporządzenia* 2005-05-10

Nr 8. 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 9. 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 10. 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:** *treść wpisu: treść hipoteki (roszczenia) : rodzaj hipoteki (roszczenia)* ***indeks wpisu 7 :*** hipoteka przymusowa, *suma* 148957,00, *suma słownie* sto czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem, *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 7. 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 : 1. Wpisane w dziale III ostrzeżenie o zakazie zbycia powyższej nieruchomości przez okres 10 lat wygasło.
2. Wpisana hipoteka w dziale IV nie wpływa na wartość szacowanej nieruchomości.
3. Wpisane prawo użytkowania w dziale III księgi na rzecz Pana Tadeusza Kaniaka zostanie obliczone w dalszej części opracowania.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	160403_2, Lasowice Wielkie
Obręb	0077 Lasowice Małe
AM	3
Nr działki	15
Pow. działki [ha]	0,2290
Rodzaj użytku	***Br-RV***
Pow. użytku [ha]	0,2290
Nr KW	OP1U/00023251/1

Właściciele/ Władający: charakter stanu władania : **własność**
1. Udział 1/2, Baran Stanisław rodzice: Jan, Helena, zam. 46-280 Lasowice Wielkie, Lasowice Małe Odrodzenia 50
2. Udział 1/2, 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*
Nieruchomość położona jest w środkowej części wsi przy głównej drodze wsi- ul. Odrodzenia.

Fot. Nr 1. Lokalizacja działki nr 15, AM- 3, obręb Lasowice Małe. *Źródło:* http://www.powiatkluczborski.giportal.pl/

5.3. Opis nieruchomości

5.3.1. Działka

Nieruchomość gruntowa o pow. 0,2290 ha zabudowana budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej, parterowymi, niepodpiwniczonymi, z poddaszem nieużytkowym, nieocieplonymi o pow. zabudowy 71 m² i 81 m² oraz budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 19 m², 64m², 8m² i 211m². Przy wschodniej granicy posadowiony jest drewniany budynek gospodarczy oznaczony na mapie zasadniczej jako budowla podziemna. W północno środkowej części działki blisko domu mieszkalnego znajdują się ruiny budynku gospodarczego. Dane o powierzchni zabudowy uzyskane z map na stronach internetowych: http://kluczborski.e-mapa.net/ , http://www.powiatkluczborski.giportal.pl/ oraz obliczone z mapy zasadniczej uzyskanej ze Starostwa Powiatowego w Kluczborku.

Podwórko porośnięte trawą. W południowo zachodniej części działki się ogródek przydomowy oraz posadzone są krzewy owocowe.

Nieruchomość częściowo ogrodzona, o kształcie regularnym kwadratowym, od strony północnej posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Odrodzenia.

Nieruchomość posiada przyłącza do sieci energetycznej i wodociągowej.

Ukształtowanie terenu: teren płaski.

Sąsiedztwo i otoczenie: Bliskie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i grunty rolne.

Inne obciążenia: brak.

Fot. Nr 2-3. Ogólny widok na budynek mieszkalny.

Fot. Nr 4-5. Sąsiedztwo nieruchomości.

5.4. Opis i ocena stanu technicznego budynku

5.4.1. Ogólne kryteria zużycia

Zużycie techniczne

„Stopień zużycia całego budynku lub budowli jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji, remontów, itp. zabiegów. Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Stan techniczny uzależniony jest od trwałości elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i wyposażeniowych."

OGÓLNE KRYTERIA OCENY I KLASYFIKACJI STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU wg **CUTOB-PZITB**

Tabela 2

Klasyfikacja stanu technicznego	Kryterium oceny elementu	Stopień zużycia %
stan bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym	0 - 10%
stan dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji	11 - 25%
stan średni	Element budynku jest utrzymany zadawalająco,. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.	26 - 50%
stan zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.	51 - 60
stan zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości materiałów mają obniżona klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.	61 - 70
stan awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji	powyżej 70%

„W przypadku określania zużycia **funkcjonalnego**, zwanego również ekonomicznym lub technologicznym, uwzględnia się przede wszystkim postęp technologiczny w budownictwie, niemożność dostosowania obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach, oraz zmniejszenie dochodowości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie".

Zużycie środowiskowe

„Zużycie **środowiskowe** wynika przede wszystkim z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących bezpośrednie uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości.

5.4.2. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny o łącznej pow. zabudowy 152 m² (71 m² i 81 m²), parterowy z poddaszem nieużytkowym, dachem dwuspadowym, w zabudowie bliźniaczej, niepodpiwniczony i nieocieplony. Budynek mieszkalny wybudowany na początku XXw., o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta o korzystnym układzie funkcjonalnym. Budynek zamieszkują dwie rodziny z osobnym wejściem dla każdej z nich.

Każda z części składa się z 2 pokoi, 1 kuchni, łazienki z wc i korytarza. Część mieszkalna objęta celem szacowania oznaczona jest nr 49 o pow. użytkowej 58,99 m².

Pomiarów powierzchni użytkowej dokonano zgodnie z normą PN-ISO 9836: 1997 i zestawiono poniżej:

Tabela 3. Zestawienie pomieszczeń wraz z powierzchnią.

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m²]
	parter	
1	pokój	19,08
2	pokój	13,32
3	kuchnia	10,95
4	przedpokój	11,57
5	ganek	4,07
	RAZEM	58,99




Fot. Nr 6-9. Stan pomieszczeń.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia z cegły ceramicznej, nieotynkowane
- schody: drewniane zabiegowe
- strop: drewniany,
- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy płatwiowo- kleszczowy kryty dachówką ceramiczną, nieocieplony, na ganku papa na lepiku
- ściany: wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi oraz wyłożone panelami ściennymi, w łazience ściany częściowo wyłożone płytkami łazienkowymi, sufity malowane,
- posadzki: betonowe w korytarzu wyłożone płytkami ceramicznymi, w pokojach drewniane nakryte wykładziną winylową i dywanową

- stolarka okienna: profil PVC, parapety wewnętrzne z płyty MDF, zewnętrzne betonowe wyłożone płytką ceramiczną oraz blaszane
- stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne wejściowe drewniane
- rynny i rury spustowe: ocynk i PVC z odprowadzeniem wody na grunt
- instalacje: elektryczna, wodna, ogrzewanie: etażowe, kaflowy piec podkowa na paliwo stałe.

Budynek remontowany wymagający odświeżenia. Ściany stabilne bez odchyleń, na zewnątrz oraz w części przyziemnej widoczne niewielkie ubytki w cegle.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w zadawalającym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto	**Sz = 55 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto	**Sf = 25 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto	**Śśr = 20 %**

5.4.3. Budynek gospodarczy - stodoła

Budynek stodoły został wybudowany na początku XXw.

Budynek jednokondygnacyjny, o dachu dwuspadowym, drewnianym krytym dachówką ceramiczną o pow. zabudowy 210 m². Budynek podzielony jest na trzy części: boisko i dwa sąsieki po bokach. Nad boiskiem znajduje się drewniana antresola na której zalega zleżałe siano. Budynek posadowiony w południowo wschodniej części działki. Część budynku południowa i wschodnia posadowiona jest na działkach sąsiednich: nr 16, nr 17 i nr 18/2.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia : drewniane ze słupami z cegły ceramicznej, od wewnątrz otynkowane
- dach o konstrukcji drewnianej kleszczowo - płatwiowej, dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną,
- posadzki: klepisko na sąsiekach, część środkowa betonowa zatarta na gładko,
- stolarka drzwiowa: od strony północnej i południowej po dwa wrota klepkowe rozsuwane w systemie przejezdnym
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

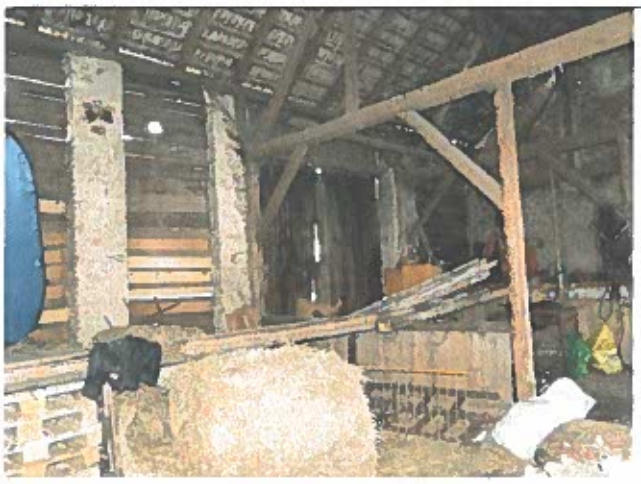
Budynek w złym stanie technicznym. Ściany drewniane rozeschnięte, w części przyziemnej z licznymi ubytkami oraz przemoknięte i przemarznięte z zielonym nalotem (strona północna). Słupy ceglane stabilne z nielicznymi ubytkami w cegle. Ściany boczne stodoły stabilne, widoczne lasowanie cegły. W połaci pojedyncze ubytki w dachówce. Budynek wymaga kapitalnego remontu.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w złym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto	**Sz = 65 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto	**Sf = 70 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto	**Śśr = 30 %**

Fot. Nr 10-11. Ogólny widok na stodołę.




Fot. Nr 12-13. Stan pomieszczenia w stodole.

5.4.4. Budynek gospodarczy 1

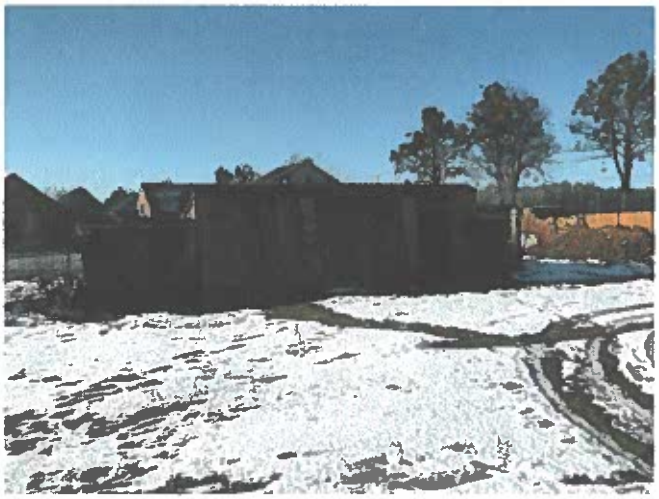
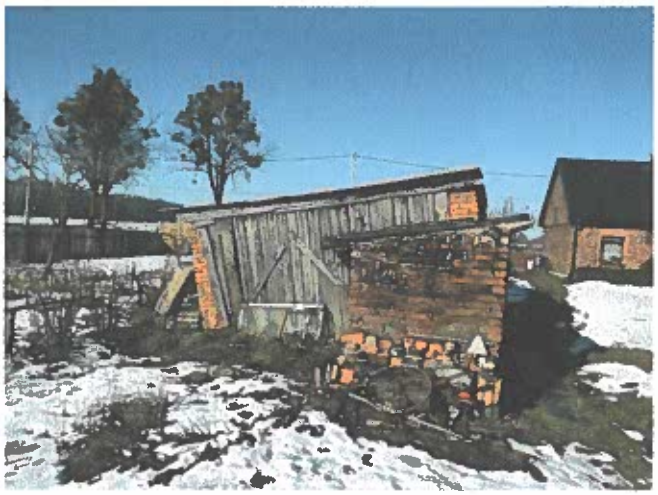
Budynek został wybudowany na początku XXw.
Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym, drewnianym krytym blachą trapezową o pow. zabudowy 62 m^2.
Część budynku całkowicie uległa zawaleniu. Budynek posadowiony w południowo zachodniej części działki.
Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia : drewniane ze słupami z cegły ceramicznej, nieotynkowane
- dach o konstrukcji drewnianej, jednospadowy kryty blachą trapezową,
- posadzki: klepisko
- stolarka drzwiowa: drzwi drewniane deskowe rozwierane
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

Budynek w awaryjnym stanie technicznym. Deski drewniane będące ścianami rozeschnięte i wypaczone. Ściany drewniane wraz ze słupami ceglanymi nieznacznie odchylone od pionu, od strony zachodniej podtrzymywane przez masywny betonowy słup. Grozi zawaleniem. Budynek nadaje się do rozbiórki.

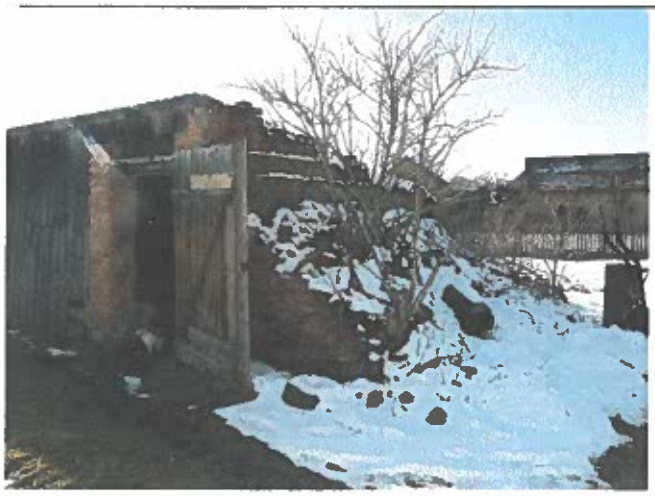
Ocena stanu technicznego:

Budynek w awaryjnym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto	**Sz = 90 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto	**Sf = 70 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto	**Sśr = 30 %**

Fot. Nr 14-15. Ogólny widok na budynek gospodarczy- strona wschodnia i południowa.



Fot. Nr 16. Widok na część północną budynku.

Fot. Nr 17. Stan pomieszczenia w budynku.

5.4.5. Budynek gospodarczy 2

Budynek został wybudowany na początku XXw.

Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym, betonowym o pow. zabudowy 8 m^2., tzw. sławojka. Budynek posadowiony w południowo zachodniej części działki.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia : z cegły ceramicznej, nieotynkowane
- dach jednospadowy betonowy,
- stolarka drzwiowa: drzwi drewniane deskowe rozwierane
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

Budynek w awaryjnym stanie technicznym. Obiekt ze względy na zły stan techniczny oraz w związku z wybudowaną łazienką w budynku mieszkalnym utracił swoje przeznaczenie – wartość funkcjonalną. Budynek nadaje się do rozbiórki.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w awaryjnym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 80 %**

Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto **Sf = 100 %**

Stopień zużycia środowiskowego przyjęto **Śśr = 30 %**

Fot. Nr 18-19. Ogólny widok na budynek gospodarczy- sławojka, strona wschodnia i południowa.

5.4.6. Budynek gospodarczy 3

Budynek został wybudowany w drugiej połowie XXw.

Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym, betonowym o pow. zabudowy 19 m^2. Budynek posadowiony w środkowo zachodniej części działki.

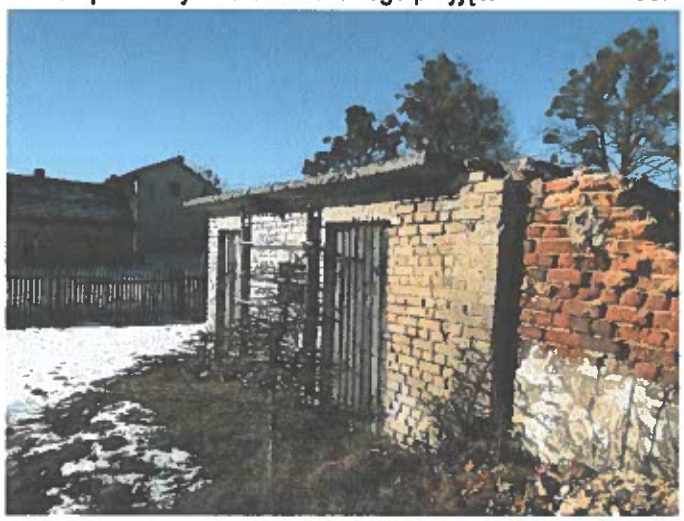
Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia : z cegły ceramicznej, białkowane
- dach jednospadowy betonowy oparty na ceowniku,
- podłoga: gruntowa
- stolarka drzwiowa: drzwi drewniane deskowe rozwierane,
- stolarka okienna: drewniana inwentarska
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

Budynek w zadawalającym stanie technicznym. Obiekt z pojedynczymi ubytkami w cegle, stolarka drewniana rozeschnięta.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w zadawalającym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 55 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto **Sf = 30 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto **Śśr = 30 %**




Fot. Nr 20-21. Ogólny widok na budynek gospodarczy- strona południowa i północno- zachodnia.

5.4.7. Budynek gospodarczy nr 4

Budynek został wybudowany na początku XXw. Na mapie zasadniczej widnieje jako budowla podziemna. Budynek posadowiony jest we wschodniej części działki wzdłuż jej granicy. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 72 m^2.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia : drewniane ze słupami ceglanymi
- dach jednospadowy drewniany pokryty dachówką ceramiczną,
- podłoga: klepisko
- stolarka drzwiowa: trzy wrota drewniane deskowe rozwierane,
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

Budynek w złym stanie technicznym. Deski we wrotach rozeschnięte, przemoknięte i przemarznięte z licznymi ubytkami w części przyziemnej. Na połaci dachu widoczne przemoknięcia i przemarznięcia dachówek.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w złym stanie technicznym.

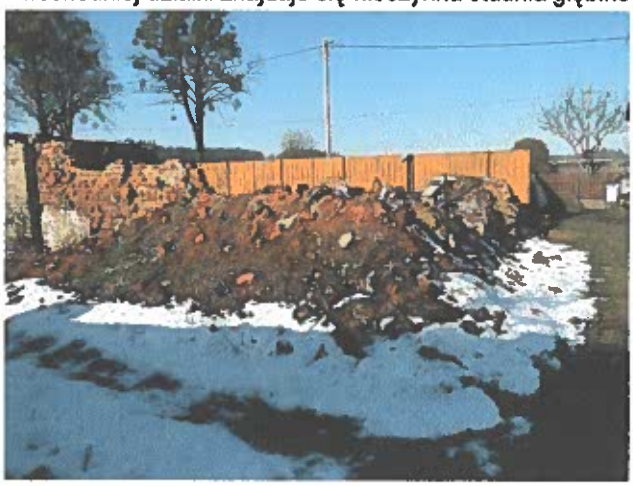
Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 69 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto **Sf = 30 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto **Śśr = 30 %**


Fot. Nr 22-23. Ogólny widok na budynek gospodarczy- strona zachodnia.


Fot. Nr 24-25. Stan pomieszczenia w budynku gospodarczym.

5.4.8. Ruiny budynku gospodarczego i studnia

Ponadto na działce w jej północno zachodniej części znajdują się ruiny budynku gospodarczego oraz w części wschodniej działki znajduje się nieczynna studnia głębinowa.




Fot. Nr 26-27. Ruiny budynku i studnia.

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 symbolem MN, MR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ukształtowane.

Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z lokalizacją działki nr 15, obręb Lasowice Małe. *Źródło: Urząd Gminy w Lasowicach Wielkich*

Wg zapisów w studium:

*„..... **3.4.1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ukształtowane - MN, MR***

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz istniejącej wysokości zabudowy,

2) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe bądź mieszkaniowe, przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, wysokości zabudowy do dwu kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo- inwentarskich,

3) utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe bądź mieszkaniowe, przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz nie przekraczanie wysokości zabudowy powyżej dwu kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

4) 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,

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

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

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

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

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi

b) **obszar rynku:** gmina Lasowice Wielkie, gmina Kluczbork- sąsiednie miejscowości

c) **okres badania rynku:** listopad 2015 – styczeń 2019

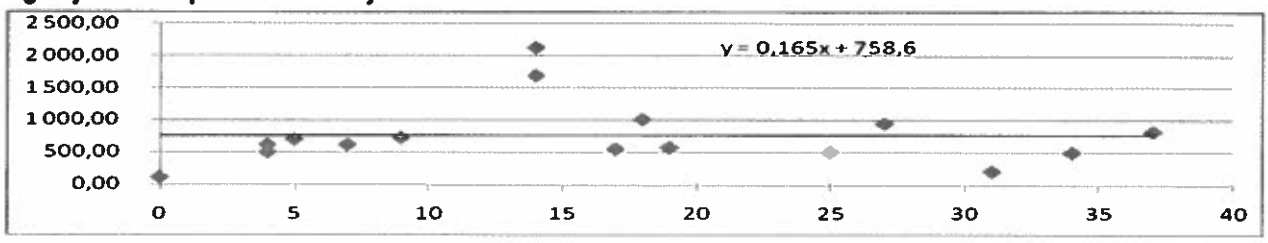
d) **popyt i podaż**: Na terenie powiatu kluczborskiego występuje obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi. W przeważającej części transakcji to budynki parterowe z poddaszem użytkowym, pojedynczo podpiwniczone wybudowane w pierwszej połowie XXw. W nielicznych tylko transakcjach sprzedaże obejmują budynki jedno i dwupiętrowe, podpiwniczone lub bez podpiwniczenia. Na podstawie analizy tego rodzaju rynku zaobserwowano nieznaczną przewagę podaży nad popytem.

7.2. Analiza rynku

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych na terenie gminy. Badaniem objęto przedział czasowy lat listopad 2015-2019.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego listopad 2015-styczeń 2019.

		t =	37
dla x_1 = 0		y_1 =	758,60
dla x_2 =	37	y_2 =	764,71
		$\Delta = y_2 - y_1$ =	6,11
		$R = \Delta/y_1$ =	0,008
		r = R/t =	0,0002

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

$$Czakt = Ctr*(1+((Dw - Dtr)/30*Wtr))$$

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

W okresie 2017-2018 na terenie gminy odnotowano jedynie 8 transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z zabudowaniami gospodarczymi. W związku z niewystarczającą ilością danych wydłużono okres badanego czasu do listopada 2015 oraz rozszerzono obszar badanego rynku do miejscowości sąsiednich położonych na terenie gminy sąsiedniej gminy Kluczbork.
Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 3 628 m². Średnia cena jednostkowa jednego metra kwadratowego powierzchni nieruchomości zabudowanej wynosiła 140,71 zł. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi i sieci infrastruktury technicznej oraz stan techniczny i rok budowy budynku.
Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji sprzedaży budynków wybudowanych w I poł. XXw., parterowe niepodpiwniczone z poddaszem nieużytkowym wraz z budynkami towarzyszącymi w zagrodzie, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	FORMA OBROTU	Pow. zabudowy budynku [m2]	Pow. zabudowy bud gosp [zł/m2]	Σ pow. zabudowy budynków [zł/m2]	cena jednostkowa za 1 m2 pow. zabudowy budynków [zł]	cena jednostkowa zaktualiz 1 m2 pow. zabudowy budynków [zł]
1	Lasowice Wielkie	Chocianowice	2015-11-02	31 989	wr	142	33	175	182,79	182,79
2	Kluczbork	Kuniów	2017-11-22	85 000	wr	156	188	344	247,09	247,09
3	Kluczbork	Borkowice	2018-01-03	115 776	wr	153	222	375	308,74	308,74
4	Kluczbork	Borkowice	2018-07-25	43 256	wr	125	22	147	294,26	294,26
5	Kluczbork	Krasków	2018-07-27	47 000	wr	91	75	166	283,13	283,13
					Średnia	**133**	**108**	**241**	**263,20**	**263,20**
		Data wyceny		**lut 19**	**max**	**156**	**222**	**375**	**308,74**	**308,74**
		miesięczny współczynnik trendu		**0,00%**	**min**	**91**	**22**	**147**	**182,79**	**182,79**
				ΔC = Cmax - Cmin						**125,95**

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Powierzchnia maksymalna pow. zabudowy: **375 m²**

Powierzchnia minimalna pow. zabudowy: **147 m²**

*Minimalna cena jednostkowa pow. zabudowy próbki wynosi: **182,79 zł/ m²**

*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi: **308,74 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 pow. zabudowy: **241 m²**
- średnia cena 1 m²: **263,20 zł/ m²**

Ze względu na podobną zabudowę znajdujących się budynków na nieruchomościach, zdecydowano przyjąć jako jednostkę porównawczą 1m² pow. zabudowy budynków.

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. Ustalono, iż cechy: dostępność komunikacyjna oraz funkcjonalność zabudowy nie miały istotnego znaczenia, gdyż nieruchomości przyjęte do porównania charakteryzowały się dostępem do drogi o nawierzchni asfaltowej oraz posiadały dość dobry i funkcjonalny układ zabudowy z ograniczoną możliwością dalszej rozbudowy układu. Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 5.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Położenie nieruchomości	25%	**atrakcyjne**	**dość atrakcyjne**
		nieruchomość położona blisko drogi o małym i średnim natężeniu ruchu	nieruchomość położona blisko drogi o dużym natężeniu ruchu
stan techniczno-użytkowy budynków	45%	**przeciętny**	**niski**
		budynki remontowane i konserwowane w zakresie bieżących napraw, wymagają jednak odnowienia.	w budynkach od dawna nie przeprowadzano remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynki wymagają gruntowego remontu.
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	podstawowy	niepełny
		nieruchomość posiada przyłącza do infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w), i kanalizacji sanitarnej (ks)	nieruchomość posiada przyłącza do infrastruktury techn: energetycznej (e) i wodnej (w),

7.3. Analiza rynku wynajmu domów jednorodzinnych

Do wyceny przeanalizowano rynek aktualnie obowiązujących stawek czynszów najmu domów jednorodzinnych położonych na terenach wiejskich. Ze względu na specyfikę lokalizacji nieruchomości, przyjęto do analizy cały obszar woj. opolskiego.

Do analizy przyjęto stawki czynszów netto kilkunastu budynków mieszkalnych na terenie całego województwa. Najemcy, oprócz czynszu najmu ponoszą dodatkowo koszty eksploatacyjne związane z ogrzewaniem lokali, zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków. Właściciele lokali ponoszą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, naprawy i konserwacji elementów budynku (przeglądy kominiarskie, instalacji gazowej).

W poniższej tabeli podano dane dla 3 nieruchomości, które obejmują tylko i wyłącznie stawkę czynszu netto bez dodatkowych opłat za media, podatków, ubezpieczenia na terenie wiejskim nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej:

Tabela nr 6.

L.p.	Powiat	Gmina	Obręb	Miesięczna stawka czynszu netto [zł]	Powierzchnia użytkowa [m2]	Stawka czynszu za 1 m-c [zł/m2]
1	Opolski	Chrząstowice	Chrząstowice	1 600	160	10,00
2	Oleski	Gorzów Śląski	Kozłowice	1 200	200	6,00
3	Oleski	Gorzów Śląski	Uszyce	1 100	100	11,00
			Średnia	**1 300**	**153**	**9,00**
			max	**1 600**	**200**	**11,00**
			min	**1 100**	**100**	**6,00**
			ΔC = Cmax - Cmin			**5,00**

Powierzchnia analizowanych stawek czynszów najmu zawiera się w przedziale od 40 m² do 241 m². Średnia powierzchnia wynajmowanego budynku mieszkalnego wynosi 136,00 m².

Poziom stawek czynszu zależy od położenia i stanu technicznego budynków. Stawki najmu czynszów zawierały się w przedziale od 2,67 m² do 23,75 m² za 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego. Obserwuje się iż wyższe stawki czynszów obowiązują dla budynków położonych o dobrej lokalizacji i stanie technicznym . Średnia stawka czynszu najmu w analizowanej próbce wyniosła 13,40 zł/m² powierzchni użytkowej.

7.3.1. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla stawek czynszu najmu na regionalnym rynku wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na stawkę czynszu najmu. Ustalono również, iż cecha „powierzchnia użytkowa" nie miała istotnego wpływu na każdą z nieruchomości przyjętych do porównania, gdyż czynnikiem decydującym o cenie jednostkowej gruntu była lokalizacja nieruchomości, wyposażenie domu oraz stan techniczny nieruchomości. Ponadto cechy: dostęp do uzbrojenia oraz dostęp do drogi również nie miały istotnego znaczenie, ponieważ wszystkie nieruchomości podobne posiadały podstawowe przyłącza oraz dostęp do dróg urządzonych.

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

Tabela 7.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	**1**
Lokalizacja i sąsiedztwo	20%	**atrakcyjne**	**dość atrakcyjne**
		Nieruchomość położona w odległości poniżej 10 km od granic najbliższych miast	Nieruchomość położona w odległości powyżej 10 km od granic najbliższych miast
Stan techniczno-użytkowy budynku	80%	**dobry**	**średni**
		budynek w stanie technicznym dobrym nie wymagający remontów	budynek w stanie technicznych zadowalającym, wymagający jedynie bieżących napraw

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.

3. Zgodnie z zapisami II rozdziału *Użytkowanie przez osoby fizyczne* ustawy Kodeks cywilny:

Art. 266. Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią.

Art. 267. § 1. Użytkownik obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz jej dotychczasowe przeznaczenie.

§ 2. Jednakże użytkownik gruntu może zbudować i eksploatować nowe urządzenia służące do wydobywania kopalin z zachowaniem przepisów prawa geologicznego i górniczego.

§ 3. Przed przystąpieniem do robót użytkownik powinien w odpowiednim terminie zawiadomić właściciela o swym zamiarze. Jeżeli zamierzone urządzenia zmieniałyby przeznaczenie gruntu albo naruszały wymagania prawidłowej gospodarki, właściciel może żądać ich zaniechania albo zabezpieczenia roszczenia o naprawienie szkody.

Art. 268. Użytkownik może zakładać w pomieszczeniach nowe urządzenia w takich granicach jak najemca.

Art. 269. § 1. Właściciel może z ważnych powodów żądać od użytkownika zabezpieczenia, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu właściciel może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy.

§ 2. Użytkownik może żądać uchylenia zarządu, jeżeli daje odpowiednie zabezpieczenie.

Art. 270. Właściciel może odmówić wydania przedmiotów objętych użytkowaniem nieprawidłowym, dopóki nie otrzyma odpowiedniego zabezpieczenia.

Art. 270[1]. (uchylony).

4. Zgodnie § 38. Rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

5. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.

8.2. Wybór sposobu wyceny

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 nieruchomości 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).

do wyceny ograniczonego prawa rzeczowego- służebności osobistej zastosowano:

- podejście dochodowe,

- metodę inwestycyjną,

- technikę dyskontowania strumieni dochodu

Podejście dochodowe *(art. 153. 2.ugn) polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.*

Przy stosowaniu podejścia dochodowego (§ 6 Rozporządzenia RM) konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Metodę inwestycyjną *(§ 7.2. w/w Rozporządzenia) stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.*

§ 10. *1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.*

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.
3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.
§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.
§ 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.
§ 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.
§ 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, p. 3. 2. Metody wyceny
3.2.1. Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny:
a) **metodę inwestycyjną**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle;.
3.3. Techniki wyceny
3.3.3. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:
b) **dyskontowanie strumieni dochodów**, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.;
3.4. Stopy zwrotu
3.4.1. Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową.
3.4.2. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału.
3.4.3. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość.
3.5. Wydatki operacyjne
3.5.1. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.
3.5.2. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego.
3.5.3. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.
3.5.4. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.
4. Wskazówki metodyczne dotyczące określania wartości rynkowej
4.1.6. W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:
a) potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
b) efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
c) dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.
4.1.7. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto.
4.1.8. Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:
a) odpisów amortyzacyjnych;
b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek;
c) nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów przedstawionych w pkt. 3.5.4;
d) podatku dochodowego.
4.1.9. Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

4.1.10. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.
4.1.11. Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem zasad podanych w pkt 4.1.3.
4.1.12. Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.
4.3. Technika dyskontowania strumieni dochodów
4.3.1. Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, dla której w pewnym okresie, zwanym okresem prognozy, zakłada się zmienny poziom strumieni dochodów, przy czym założenie o zmienności dochodów wynika z prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości bądź z umów obciążających nieruchomość. Oznacza to, że zmienność poziomu strumieni dochodu nie wynika z przewidywanych w przyszłości zmian zachodzących na rynku i w otoczeniu nieruchomości.
4.3.2. W technice tej wartość nieruchomości obliczana jest jako suma zdyskontowanych strumieni dochodów z nieruchomości, występujących w każdym z okresów objętych prognozą, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Długość okresu prognozy wyznacza
liczba lat, w których przewidywane dochody są zmienne.
4.3.3. Wartość rezydualna nieruchomości (RV) to jej wartość z końca okresu prognozy. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości przyjmuje się nieskończenie długi okres osiągania dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założenia o nieskończenie długim okresie osiągania dochodu.
4.3.4. W technice dyskontowanych strumieni dochodów wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON_1 \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \frac{1}{(1+r)^2} + ... + DON_n \frac{1}{(1+r)^n} + RV \frac{1}{(1+r)^n}$$

Gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON_{1-n} – dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy,

r – stopa dyskontowa,
RV – wartość rezydualna.
4.3.5. Dyskontowania dokonuje się przy użyciu stopy dyskontowej (r) na dzień określenia wartości nieruchomości.
4.3.6. Stopę dyskontową wyznaczyć można poprzez korektę rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniając spodziewane zmiany dochodów (czynszów) i (lub) cen nieruchomości po okresie prognozy. Przy wyznaczaniu poziomu stopy dyskontowej bierze się pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągania dochodów z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz z nieruchomości dla których wyznaczono odpowiednie stopy dyskontowe. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na poziom ryzyka są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu, wielkość i rodzaj funkcji budynku, ochrona konserwatorska. Czynniki te uwzględnia się w przyjętym poziomie stopy dyskontowej.
4.3.7. W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brakuje wystarczających danych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie stopy dyskontowej na podstawie wyników analizy poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka na rynku kapitałowym nie oznacza, że pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje silna korelacja. Przyjęcie jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie to, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości powinien być w długim okresie czasu wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.
4.3.8. Przyjęty do określenia wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla, podobnie jak dochody, jej poziom w ujęciu realnym, a nie nominalnym.
Określenie stopy dyskontowej:
Stopę dyskontową ze względu na brak danych z lokalnego rynku nieruchomości wyznaczono z rynku kapitałowego za pomocą następującego algorytmu:

$$r = r_b + r_n + r_{kn}$$

gdzie:

- r_b – realna stopa obligacji dziesięcioletnich
- r_n – premia za ryzyko przejścia z rynku kapitałowego na rynek nieruchomości (2%-5%)- przyjęto 3%
- r_{kn} – premia za ryzyko zainwestowania w dany typ nieruchomości (2%-10%)- przyjęto 4,5%

Realną stopę obligacji dziesięcioletnich wyznaczono ze wzoru:

$$r_b = (1 + r_{nom})/(1+r_{infl}) - 1$$

gdzie:
- r_{nom} – nominalne oprocentowanie obligacji dziesięcioletnich (2,70 % na dzień wyceny – źródło: http://www.obligacjeskarbowe.pl/),
- r_{infl} – inflacja (0,7% na dzień wyceny – źródło: https://www.bankier.pl)

Wyznaczając r_n uwzględniono następujące czynniki:

- *małą płynność,*
- *konieczność zarządzania nieruchomością,*
- *atrakcyjność nieruchomości na tle innych lokat,*
- *ryzyko inflacji.*

Wyznaczające r_{kn} uwzględniono następujące czynniki:

- *lokalizację,*
- *standard,*
- *najemców.*

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

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

Cena min - 182,79 zł/ m²

Cena max- 308,74 zł/ m²

ΔC = Cmax – Cmin = 125,95 zł/ m²

Tabela 8. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Położenie nieruchomości	25%	31,49
stan techniczno-użytkowy budynków	45%	56,67
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	37,79
	100%	125,95

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomości szacowane			
Lasowice Małe, gm. Lasowice Wielkie			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Położenie nieruchomości	atrakcyjne	2	nieruchomość położona blisko drogi o małym i średnim natężeniu ruchu
stan techniczno-użytkowy budynków	niski	1	w budynkach od dawna nie przeprowadzano remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynki wymagają gruntowego remontu.
Dostęp do infrastruktury technicznej	niepełny	1	nieruchomość posiada przyłącza do infrastruktury techn: energetycznej (e) i wodnej (w),

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. Gmina Lasowice Wielkie, obręb: Chocianowice (tab. 4, poz. 1), cena trans.: 31 989,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. zabudowy: 182,79 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2015-11-02. Budynek mieszkalny, murowany, niepodpiwniczony, kryty dachówką ceramiczną, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym o pow. zabudowy ok. 142 m² oraz 3 bud. gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 33 m². Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej i wodociągowej

2. Gmina Kluczbork, obręb: Kuniów (tab. 4, poz. 2), cena trans.: 85 000 zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. zabudowy: 247,09 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2017-11-22. Na działce znajduje się budynek mieszkalny murowany, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, kryty dachówką, o pow. zabudowy 156 m² oraz 3 bud. gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 188 m². Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej

3. Gmina Kluczbork, obręb: Krasków (tab. 4, poz. 5), cena trans.: 47 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. zabudowy: 283,13 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2018-07-27. Na działce znajduje się budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, murowany, niepodpiwniczony, wybudowany w pierwszej połowie XX wieku., kryty dachówką o pow. zabudowy 91 m² oraz 2 bud. gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 75 m².

Cechy rynkowe	Chocianowice		Kuniów		Krasków	
Położenie nieruchomości	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2
stan techniczno-użytkowy budynków	niski	1	przeciętny	2	niski	1
Dostęp do infrastruktury technicznej	niepełny	1	podstawowy	2	niepełny	1

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym

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 Małe, dz. nr 15					Chocianowice			Kuniów			Krasków		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					31 989			85 000			47 000		
	Uzyskana cena 1 m2 (zł) pow. zabudowy					182,79			247,09			283,13		
	Powierzchnia zabudowy budynków (m2)					175			344			166		
	Data wyceny/ transakcji				lut 19	lis 15			lis 17			lip 18		
	Cena 1m2 pow. zabudowy zaktualizowana (zł)					**182,79**			**247,09**			**283,13**		
1	Położenie nieruchomości	25%	31,49	31,49	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
2	stan techniczno-użytkowy budynków	45%	56,67	56,67	1	1	0	0,00	2	-1	-56,67	1	0	0,00
3	Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	37,79	37,79	1	1	0	0,00	2	-1	-37,79	1	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		**125,95**	**Suma poprawek**		**0,00**			**-94,46**			**0,00**		
	Skorygowana cena 1m2					**182,79**			**152,63**			**283,13**		
	Wartość prawa własności 1m2 pow. zabudowy jako średnia (zł)					**206,18**								
	Powierzchnia zabudowy (m2)					**452**								
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)					**93 193,36**								

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: **WRN = 93 190 zł**

słownie: ***dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt***

9.3. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla stawek czynszu 1 m² pow. użytkowej za jeden miesiąc

Na podstawie stawek czynszu najmu na dzień wyceny (tab. 6), określono:

Cena min - 6,00 zł/ m² pow. użytkowej

Cena max- 11,00 zł/ m² pow. użytkowej

ΔC = Cmax – Cmin = 5,00 zł/ m² pow. użytkowej

Tabela 10. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja i sąsiedztwo	20%	1,00
Stan techniczno-użytkowy budynku	80%	4,00
	100%	**6,00**

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomości szacowane			
Lasowice Małe, gm. Lasowice Wielkie			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja i sąsiedztwo	atrakcyjne	2	Nieruchomość położona w odległości poniżej 10 km od granic najbliższych miast
Stan techniczno-użytkowy budynku	średni	1	budynek w stanie technicznych zadowalającym, wymagający jedynie bieżących napraw

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. Powiat opolski, gmina Chrząstowice, Obręb: Chrząstowice (tab. 6, poz. 1), pow. użytkowa budynku 160 m², miesięczna stawka czynszu 1 600 zł. Stawka czynszu za 1 m-c w zł/m² wynosi 10,00 zł. Nieruchomość położona około 6 km od granic miasta, budynek w stanie technicznym średnim wymagający bieżących remontów, położona w sąsiedztwie zabudowy o dobrym i średnim stanie użytkowym oraz terenów zielonych. Opis wg oferty: dom w

Chrząstowicach, 5 pokoi, kuchnia, łazienka. Dom jest nieumeblowany, ogrzewanie kominkowe na drewno. Na działce jest duży budynek gospodarczy. Działka jest położona blisko lasu (500 metrów), ścieżki rowerowe do Opola.

2. Powiat oleski, gmina Gorzów Śląski, Obręb: Kozłowice (tab. 6, poz. 2), pow. użytkowa budynku 200 m², miesięczna stawka czynszu 1 200 zł. Stawka czynszu za 1 m-c w zł/m² wynosi 6,00 zł. Nieruchomość położona około 6 km od granic miasta, budynek w stanie technicznym dobrym nie wymagający bieżących remontów, położona w sąsiedztwie zabudowy o dobrym i średnim stanie użytkowym. Opis wg oferty: Do wynajęcia dom w Kozłowicach o pow. około 200m2 i pow. działki 610m2. Nieruchomość składa się z 4 pokoi, 2 łazienek, kuchni, tarasu oraz strychu i piwnicy. Plan użytkowy:
Parter – ganek, przedpokój, łazienka z w.c., kuchnia, salon
Piętro – 3 pokoje, łazienka z w.c., przedpokój, taras
Na podwórku usytuowany jest garaż oraz pomieszczenia gospodarcze. Do dyspozycji pozostaje piwnica oraz strych. Ogrzewanie z pieca węglowego (około 4 tony węgla na zimę). Wewnątrz stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa płytowa, na piętrze nowa. Drzwi wejściowe nowe. Podłogi na parterze drewniane oraz wykładane płytkami ceramicznymi, na piętrze panele. Instalacje: elektryczna (siła), wodno-kanalizacyjna. Gaz z butli. Dom w całości umeblowany. W kuchni meble kuchenne wraz ze sprzętem AGD. Minimalny czas najmu 1 rok. Umowa o charakterze okazjonalnym. Najem tylko dla osób prywatnych.

3. Powiat oleski, gmina Gorzów Śląski, Obręb: Uszyce (tab. 6, poz. 3), pow. użytkowa budynku 100 m², miesięczna stawka czynszu 1 100 zł. Stawka czynszu za 1 m-c w zł/m² wynosi 11,00 zł. Nieruchomość położona około 11 km od granic miasta, budynek w stanie technicznym średnim wymagający bieżących remontów, położona w sąsiedztwie zabudowy o dobrym i średnim stanie użytkowym. Opis wg oferty: Wynajmę dom koło Uszyc, dojazd drogą gruntową utwardzoną 1500 m od głównej asfaltowej drogi. Trzy duże pokoje, duża kuchnia, łazienka z prysznicem, wanną, umywalką i wc. Strych z możliwością zagospodarowania, garaż na dwa auta o łącznej powierzchni 33 m2, pomieszczenie gospodarcze o powierzchni ok 25 m2. Woda, prąd 230V i 400V, ogrzewanie centralne piecem miałowo- węglowym, brak kanalizacji ścieki są odprowadzane do szamba. Działka z dużą ilością zieleni, drzewka owocowe i leśne m.in. sosny, świerki, modrzewie itd. Możliwość uprawy ogródka i posiadania zwierząt domowych. Część działki przylegająca do domu ogrodzona płotem. Zasięg tel. komórkowej i internetu zadowalający. Bez najbliższych sąsiadów. Dom umeblowany i wyposażony do zamieszkania od zaraz. W zależności od oczekiwań może wymagać lekkiego odświeżenia.

Cechy rynkowe	Chrząstowice		Kozłowice		Uszyce	
Lokalizacja i sąsiedztwo	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2	dość atrakcyjne	1
Stan techniczno-użytkowy budynku	średni	1	dobry	2	średni	1

9.4. Szacowanie wartości rynkowej stawki czynszu najmu

Tabela 11.

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		
	gm. Lasowice Wielkie, obręb Lasowice Małe					Chrząstowice			Kozłowice			Uszyce		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Miesięczna stawka czynszu netto [zł]					1 600			1 200			1 100		
	Stawka czynszu za 1 m-c [zł/m2]					10,00			6,00			11,00		
	Powierzchnia użytkowa budynku [m2]					160			200			100		
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20%	1,00	1,00	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	1,00
2	Stan techniczno-użytkowy budynku	80%	4,00	4,00	1	1	0	0,00	2	-1	-4,00	1	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		**5,00**	**Suma poprawek**		**0,00**			**-4,00**			**1,00**		
	Skorygowana cena 1m2					**10,00**			**2,00**			**12,00**		
	Wartość prawa własności 1m2 pow. użytkowej jako średnia (zł)					**8,00**								

9.5. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego- użytkowanie

Zgodnie z zapisami Działu III KW nr OP1U/00023251/1: ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* prawo użytkowania z par. 5 umowy darowizny, obciąża udział Andrzeja kaniak, *osoba fizyczna* Tadeusz Kaniak oraz

Zgodnie z zapisami AN rep A nr 1369/2005 z 10 maja 2005r. § 5:

> **Obdarowany ustanawia na żądanie darczyńców na rzecz brata darczyńcy Tadeusza Kaniak, syna Władysława i Jadwigi, zamieszkałego Lasowice Małe, ulica Odrodzenia nr 49, PESEL 48061518577, na nabytym udziale w nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw. nr 23251 nieodpłatnie dożywotnio prawo użytkowania polegające na prawie korzystania z trzech pokoi, kuchni i przedpokoju położonych na parterze budynku mieszkalnego z prawem swobodnego poruszania się w obejściu zabudowań. ----------**

Założenia do wyceny:

- pow. najmu przyjęta do wyceny wynosi 58,99 m² (pow. użytkowa bud mieszkalnego),
- średnia stawka czynszu najmu netto wynosi 8,00 zł/m²/m-c
- wartość służebności S = f (cz.,cz.), w tym przypadku, stanowi funkcja dwóch elementów:
  1. czynszu (który można by uzyskać z wynajmu lokalu – przewidywany dochód z wynajmu D),
  2. czasu (w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z lokalu obciążonego służebności,
- okres projekcji (czas trwania umowy służebności)- określenie czasu trwania życia – vide Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego „w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn" - mężczyzna 70 lat i 8 m-cy, odczytana ilość miesięcy to 172,5 (14,38 lat),
- do oszacowania wartości służebności zastosowano technikę dyskontowania strumieni dochodów przy pominięciu wartości rezydualnej (RV=0)
- w okresie projekcji dochody roczne są stałe (D=DON=const.) stąd do obliczenia wartości służebności zastosowany zostanie wzór

$$Wu = D\frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \quad \text{lub} \quad Wu = DxWk$$

gdzie:

Wu – wartość służebności,

-D- stałe dochody roczne równe DON,

- n- okres projekcji (czas trwania umowy służebności),
- r- stopa dyskontowa: $r_b = 1{,}99\ \%$, $r_n + r_{kn} = 7{,}5\ \%$ stąd r = 9,49%
- Wk- współczynnik korygujący, który obliczono wg wzoru:

$$Wk = [1-(1+r)^{-n}]/r = 7{,}676333$$

Stąd

Wu = 58,99 m² x 8,00 zł/m² x 12 m-cy x 7,676333 = **43 471,38 zł**

Przyjęto: **Wu = 43 470 zł**

słownie: ***czterdzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt***

9.6. Obliczenie udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości zabudowanej dz. nr 15

Wartość nieruchomości dz. nr 15 wynosi	*93 190 zł*
udział 1/2 w nieruchomości wynosi	*46 595 zł*
ograniczone prawo rzeczowe- użytkowanie wynosi	*43 470 zł*

9.7. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

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

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: słaba
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: dobra
5. ograniczone prawo rzeczowe- użytkowanie.

Biorąc pod uwagę te cechy przyjęto współczynnik korygujący dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 na poziomie 0,95 wartości oszacowania nieruchomości.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS** = WRN x 0,95 = 93 190 zł x 0,95 = **88 530 zł

słownie złotych: ***osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset trzydzieści***

udział wynoszący 1/2 w nieruchomości- dz. nr 15 położonej przy ul. Odrodzenia 49-50 wynosi:

WWS dla 1/2 = 44 265 zł

słownie złotych: ***czterdzieści cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć***

ograniczone prawo rzeczowe na udziale wynoszącym 1/2 (ul. Odrodzenia 49)- użytkowanie wynosi:

Wu = 43 470 zł

słownie złotych: ***czterdzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt***

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Lasowice Małe, gmina Lasowice Wielkie jako przedmiotu prawa własności działki gruntu nr 15, AM- 3, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 08 lutego 2019 r. wynosi:**

WRN = 93 190 zł.

słownie złotych: ***dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt***

- ***udział wynoszący 1/2 w nieruchomości- dz. nr 15 położonej przy ul. Odrodzenia 49-50 wynosi:***

WRN dla 1/2 = 46 595 zł

słownie złotych: ***czterdzieści sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć***

- ***ograniczone prawo rzeczowe na udziale wynoszącym 1/2 (ul. Odrodzenia 49)- użytkowanie wynosi:***

Wu = 43 470 zł

słownie złotych: ***czterdzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt***

Wartość nieruchomości dz. nr 15 wynosi	*93 190 zł*
udział 1/2 w nieruchomości wynosi	*46 595 zł*
ograniczone prawo rzeczowe- użytkowanie wynosi	*43 470 zł*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-828 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 607-67-55-35 (5734) UPRAWNIENIA NR 668

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS** = *WRN x 0,95 = 93 190 zł x 0,95 =* ***88 530 zł

słownie złotych: ***osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset trzydzieści***

udział wynoszący 1/2 w nieruchomości- dz. nr 15 położonej przy ul. Odrodzenia 49-50 wynosi:

WWS dla 1/2 = 44 265 zł

słownie złotych: ***czterdzieści cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć***

ograniczone prawo rzeczowe na udziale wynoszącym 1/2 (ul. Odrodzenia 49)- użytkowanie wynosi:

Wu = 43 470 zł

słownie złotych: ***czterdzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt***

((różnica pomiędzy WWS dla 1/2 i Wu- zgodnie z § 38. RRM w sprawie wyceny, wynosi 44 265 zł– 43 470 zł = ***795 zł)***

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 Lasowice Wielkie 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 dla nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym 16.
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 – powiemików mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).
10.5. 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.

12. Załączniki

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Mapa zasadnicza szacowanej nieruchomości.
3. Notatka z badania księgi wieczystej.
4. Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w SUiKZP Gminy Lasowice Wielkie.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-528 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 607-97-55-35
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6661

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 KŁUCZBORK 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/00023251/1	
2	Data badania	...08...../.....02...../.....2019.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	*Wzmianki*	-
		Położenie	*woj.* opolskie, *powiat* kluczborski, *gmina* Lasowice Wielkie, *miejscowość* Lasowice Małe
		Działki ewidencyjne	*Nr działki:* 15, *sposób korzystania* działka siedliskowa z zabudowaniami
		Obszar całej nieruchomości	0,2290 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	*Brak wpisu*	
5	Dział II Własność	*Właściciel: wielkość udziału* ***3.*** 1/2, ***4.*** 1/2, *osoba fizyczna*: ***3.*** 1.Stanisław Baran (Jan, Helena), ***4.*** 2.Andrzej Józef Kaniak (Józef, Maria), *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* ***3.*** *Tytuł aktu* Umowa przekazania gospodarstwa rolnego , *data wydania* 1982-05-18 ***4.*** *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:* ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, *treść wpisu* ostrzeżenie o zakazie zbycia powyższej nieruchomości przez okres 10 lat. ***numer wpisu*** *: indeks wpisu* ***3,*** *treść pola* ***2.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* służebność mieszkania obciąża udział Stanisława Baran, *osoba fizyczna* Helena Baran (Jan, Agnieszka) ***numer wpisu*** *: indeks wpisu* ***3,*** *treść pola* ***4.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* prawo użytkowania nieruchomości, obciąża udział Stanisława Baran, *osoba fizyczna* Helena Baran (Jan, Agnieszka) ***numer wpisu*** *: indeks wpisu* ***4,*** *treść pola* ***3.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* prawo użytkowania z par. 5 umowy darowizny, obciąża udział Andrzeja kaniak, *osoba fizyczna* Tadeusz Kaniak ***numer wpisu*** *: indeks wpisu* ***8,*** *treść pola* ***5.*** *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 - na udziale nr 2 *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa* VENNEKER POLSKA Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Wrocław ***numer wpisu*** *: indeks wpisu* ***9,*** *treść pola* ***6.*** *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, *przedmiot wywkonywania* należący do Andrzeja Kaniak udział w 1/2 cz we współwłasności nieruchomości *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa* CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa ***numer wpisu*** *: indeks wpisu* ***10,*** *treść pola* ***7.*** *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:* AD.1 – wpisano dnia 07-03-1985r. *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* *Nr 3. Wskazanie podstawy* Umowa przekazania gospodarstwa rolnego, *data wydania* 1982-05-18 *Nr 4. Tytuł aktu* Umowa darowizny, *numer rep. A* 1369/2005, *data sporządzenia* 2005-05-10 *Nr 8. 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 9. 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 10. 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	*treść wpisu: treść hipoteki (roszczenia) : rodzaj hipoteki (roszczenia)* ***indeks wpisu 7 :*** hipoteka przymusowa, *suma* 148957,00, *suma słownie* sto czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem, *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 7. 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
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 867-07-50-35
(5734)
UPRAWNIENIA NR 8681

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w SUiKZP Gminy Lasowice Wielkie

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 symbolem MN, MR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ukształtowane.

Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z lokalizacją działki nr 15, obręb Lasowice Małe. *Źródło: Urząd Gminy w Lasowicach Wielkich*

Wg zapisów w studium:

*„..... **3.4.1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ukształtowane - MN, MR***

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie, co najmniej 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz istniejącej wysokości zabudowy,

2) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe bądź mieszkaniowe, przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie, co najmniej

30%, wysokości zabudowy do dwu kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo- inwentarskich,

3) utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe bądź mieszkaniowe, przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie 30%, zalecane 40% powierzchni działki oraz nie przekraczanie wysokości zabudowy powyżej dwu kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

4) 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,

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

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

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

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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ŻÓŁKOWSKA
45-328 OPOLE
ul. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-87-56-35
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6661

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