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 46/16, AM- 2, O POWIERZCHNI 1,7606 HA,
GMINA LASOWICE WIELKIE, POWIAT KLUCZBORSKI, WOJ. OPOLSKIE

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

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

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

Opracowanie:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-67-55-95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 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 46/16, AM- 2, obręb 0077 Lasowice Małe, o pow. 1,7606 ha, rodzaj użytku: Br-PsIV- grunty rolne zabudowane. Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00083311/8 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Opis nieruchomości:	**Nieruchomość gruntowa** o pow. 1,7606 ha zabudowana budynkami gospodarczymi popegeerowskimi, parterowymi, niepodpiwniczonymi, nieocieplonymi o pow. zabudowy 919 m², 92 m², 1 239 m², 28 m² i 263 m². Na działce znajdują się dodatkowo płyta obornikowa połączona ze zbiornikiem na nieczystości (odciek od obornika), droga techniczna wyłożona kostką trylinką, tereny porośnięte trawami, studnia głębinowa wykonana systemem gospodarczym o Ø 150 i głębokości około 28 m, sławojki oraz drzewostan z gatunku jesion w ilości 8 sztuk rosnące wzdłuż południowej granicy działki. Nieruchomość ogrodzona, o kształcie regularnym prostokątnym, od strony południowej - ul. Odrodzenia i zachodniej posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Wjazd na nieruchomość odbywa się przez dwie bramy stalowe przesuwne od strony zachodniej. Nieruchomość posiada przyłącza do sieci energetycznej i wodociągowej. **Budynek chlewni 1** o pow. zabudowy 1 239 m², dwukondygnacyjny, dachem dwuspadowym, wolnostojący, częściowo podpiwniczony i nieocieplony. Posadowiony w środkowej części działki. Wybudowany w latach 60 XXw., o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Budynek na parterze składa się z dwóch pomieszczeń chlewni oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych, w którym w z jednym z nich znajdują się m.in. sterowniki mikroklimatu, dozowniki leków do instalacji pojenia, instalacja wodna. Drugie pomieszczenie stanowi pomieszczenie magazynowe. Piętro stanowi strych podzielony również na dwa pomieszczenia gdzie w jednym z nich zalega zleżałe siano. Na piętro prowadzą schody metalowe, wejście znajduje się po obu stronach budynku- strona południowa i północna. **Budynek chlewni 2** został wybudowany w latach 60 XXw. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, wolno stojący, o dachu jednospadowym, betonowym krytym papą o pow. zabudowy 263 m², o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Posadowiony przy północnej granicy działki. Składa się z dwóch części przedsionka i pomieszczenia chlewni. **Budynek chlewni 3** został wybudowany w latach 60 XXw. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, wolno stojący, o dachu dwuspadowym, drewnianym krytym dachówką o pow. zabudowy 919 m² o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Posadowiony przy południowej granicy działki. **Budynek gospodarczy- mieszalnia pasz** został wybudowany w latach 60 XXw. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, wolno stojący, o dachu dwuspadowym, drewnianym krytym blachą trapezową o pow. zabudowy 92 m² o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Budynek posadowiony w południowo zachodniej części działki. **Budynek magazynu paliw** został wybudowany w latach 60 XXw. Budynek murowany, wolno stojący, dwukondygnacyjny, o dachu jednospadowym, betonowym, krytym papą na lepiku o pow. zabudowy 28 m² o prostej bryle osadzonej na planie kwadratu. Budynek posadowiony we wschodniej części działki. Składa się z części piwnicznej i podwyższonego parteru. Obok budynku znajduje się zakopany zbiornik paliwa/ oleju z obok wystającymi dwiema rurami. **Na działce znajdują się dodatkowo** płyta obornikowa połączona ze zbiornikiem na nieczystości (odciek od obornika), droga techniczna wyłożona kostką trylinką, tereny porośnięte trawami, studnia głębinowa wykonana systemem gospodarczym o Ø 150 i głębokości około 28 m, sławojki oraz drzewostan z gatunku jesion w ilości 8 sztuk rosnące wzdłuż południowej granicy działki.

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 = 135 570 zł.** *słownie złotych:* ***sto trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt***

Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	***WWS = 94 900 zł*** *słownie złotych:* ***dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset***

Data określenia wartości:	08 lutego 2019 r.

Data sporządzenia operatu:	15 marca 2019 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-828 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667-67-55-95 (5734) UPRAWNIENIA NR 8661

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 46/16, AM- 2, obręb 0077 Lasowice Małe, o pow. 1,7606 ha, rodzaj użytku: Br-PsIV- grunty rolne zabudowane.

Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00083311/8 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.)

3.3. 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/00083311/8 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kluczborku

3.3.5. Oględziny nieruchomości.

3.3.6. Notowania cen rynkowych:

- analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi stanowiącymi gospodarstwa rolne kształtujących się w wolnym obrocie jak i trybie przetargowym
- własna baza danych.

3.3.7. Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

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

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

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

Data oględzin nieruchomości: **08 lutego 2019 r. i 04 marca 2019r.**

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/00083311/8 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: 46/16, *numer obrębu* 0077, *nazwa obrębu* Lasowice Małe, *sposób korzystania* B- grunty rolne zabudowane, *obszar* 17606,0000 m2

Budynek: brak wpisu

Obszar całej nieruchomości: 1,7606 ha

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

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

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

2. *Tytuł aktu* warunkowa umowa sprzedaży, *numer rep A* 1232/2011, *data sporządzenia* 2011-02-18

3. *Tytuł aktu* umowa przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienie hipoteki, *numer rep A* 1420/2011, *data sporządzenia* 2011-02-25

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** ***numer wpisu*** *:*

numer wpisu *: indeks wpisu* ***9,*** *treść pola* ***1.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka Kancelaria Komornicza w Kluczborku w sprawie KM 3901/18

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

numer wpisu *: indeks wpisu* ***10,*** *treść pola* ***2.*** *treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, prowadzonej z wniosku wierzyciela , w sprawie KM 386/18 przez komornika sądowego (dawniej rew. I) przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Krzysztofa Leszczyńskiego,

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

numer wpisu *: indeks wpisu* ***11,*** *treść pola* ***3.*** *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.

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

Nr 9. 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 10. 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 11. 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 4,*** *treść pola* ***1.*** *:* hipoteka umowna, *suma* 2 838 000,00, *suma słownie* dwa miliony osiemset trzydzieści osiem tysięcy, *waluta sumy* zł,

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: 2. wierzytelność: spłata kredytu, odsetki, roszczenia o zapłatę prowizji i opłaty oraz inne świadczenia uboczne

stosunek prawny umowa kredytu inwestycyjnego- linia NMR nr U/0005749816/0002/2010/3500 z dnia 8 lutego 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami

3. wierzytelność: spłata kredytu, odsetki, roszczenia o zapłatę prowizji i opłaty oraz inne świadczenia uboczne

stosunek prawny umowa kredytu rewolwingowego nr U/0005749816/0003/2010/3500 z dnia 17 maja 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz aneks nr 4 do umowy kredytu rewolwingowego nr U/0005749816/0003/2010/3500 z dnia 17 maja 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami
Wierzyciel hipoteczny Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna Oddział Operacyjny w Opolu, *siedziba* Warszawa
indeks wpisu 8, treść pola 2. :
hipoteka przymusowa, *suma* 240000,00, *suma słownie* dwieście czterdzieści tysięcy, *waluta sumy* zł,
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym wydanym przez sąd okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny z dnia 21 czerwca 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 240/16 trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I Co 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r. - należność główna wraz z ustawowymi odsetkami oraz koszty procesowe
Wierzyciel hipoteczny CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa
Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej
Nr 4. Wskazanie podstawy Oświadczenie banku, *data wydania* 2011-02-24, *wystawca* Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Oddział Operacyjny w Opolu
Nr 8. Wskazanie podstawy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I Co 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r.
Sygnatura I Nc 240/16, *data wydania* 2016-06-21, *wystawca* Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny

UWAGA : Wpisane hipoteki w dziale IV nie wpływa na wartość szacowanej nieruchomości.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	160403_2, Lasowice Wielkie
Obręb	0077 Lasowice Małe
AM	2
Nr działki	46/16
Pow. działki [ha]	1,7606
Rodzaj użytku	***Br-PsIV***
Pow. użytku [ha]	1,7606
Nr KW	OP1U/00083311/8

Właściciele/ Władający: charakter stanu władania : **własność**
Udział 1/1, Kaniak Andrzej Józef rodzice Józef, Maria, zam. 46-203 Kluczbork, ul. Broniewskiego 19 m.13,

5.2. Otoczenie
Lasowice Wielkie (dodatkowa nazwa w j. niem. **Gross Lassowitz**) – wieś w Polsce, położona w województwie opolskim, w powiecie kluczborskim, w gminie Lasowice Wielkie.
Miejscowość jest siedzibą gminy Lasowice Wielkie (od początku 2006, do końca 2005 w Lasowicach Małych). Położona w pobliżu drogi krajowej nr 45, nad lokalnym dopływem rzeki Bogacicy, na nizinnych terenach Równiny Opolskiej (stanowiącej część obszaru Niziny Śląskiej) i skraju ważnej, zwartej strefy leśnej województwa opolskiego - Stobrawskiego Parku Krajobrazowego. Historycznie leży na Górnym Śląsku.
Lasowice Małe (dodatkowa nazwa w j. niem. **Klein Lassowitz**, w przeszłości *Deutsch Lassowitz*, 1936-1945 *Schlosswalden*) – wieś w Polsce położona w województwie opolskim, w powiecie kluczborskim, w gminie Lasowice Wielkie. Z geograficznego punktu widzenia wieś leży na Górnym Śląsku, nad rzeką Bogacicą, w makroregionie Niziny Śląskiej, w mezoregionie Równiny Opolskiej. Do czasu polskiej reformy administracyjnej (1999) wieś związana była z powiatem oleskim. *Źródło: https://pl.wikipedia.org*
Nieruchomość położona jest w środkowej części wsi przy głównej drodze wsi- ul. Odrodzenia.

Fot. Nr 1. Lokalizacja działki nr 46/16, AM- 2, obręb Lasowice Małe. *Źródło:* http://www.powiatkluczborski.giportal.pl/

5.3. Opis nieruchomości

5.3.1. Działka

Nieruchomość gruntowa o pow. 1,7606 ha zabudowana budynkami gospodarczymi popegeerowskimi, parterowymi, niepodpiwniczonymi, nieocieplonymi o pow. zabudowy 919 m², 92 m², 1 239 m², 28 m² i 263 m². Na działce znajdują się dodatkowo płyta obornikowa połączona ze zbiornikiem na nieczystości (odciek od obornika), droga techniczna wyłożona kostką trylinką, tereny porośnięte trawami, studnia głębinowa wykonana systemem gospodarczym o Ø 150 i głębokości około 28 m, sławojki oraz drzewostan z gatunku jesion w ilości 8 sztuk rosnące wzdłuż południowej granicy działki.
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.
Nieruchomość ogrodzona, o kształcie regularnym prostokątnym, od strony południowej - ul. Odrodzenia i zachodniej posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Wjazd na nieruchomość odbywa się przez dwie bramy stalowe przesuwne od strony zachodniej.
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 działkę.

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 chlewni 1

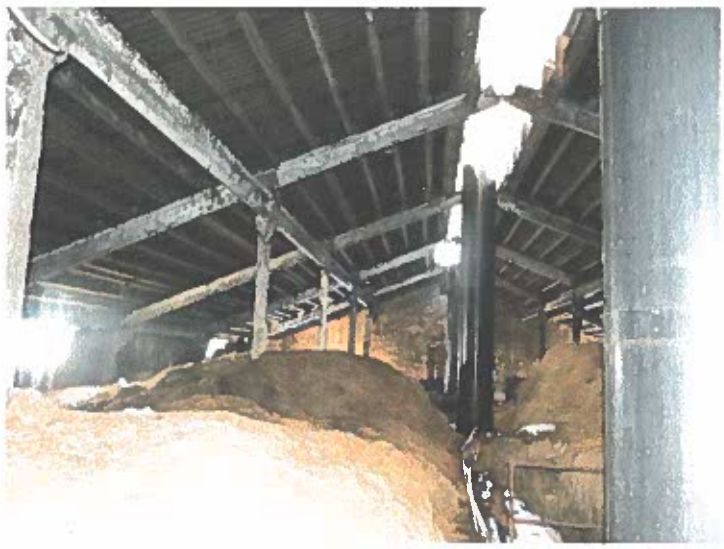
Budynek chlewni 1 o pow. zabudowy 1 239 m^2, dwukondygnacyjny, dachem dwuspadowym, wolnostojący, częściowo podpiwniczony i nieocieplony. Posadowiony w środkowej części działki. Wybudowany w latach 60 XXw., o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Budynek na parterze składa się z dwóch pomieszczeń chlewni oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych, w którym w z jednym z nich znajdują się m.in. sterowniki mikroklimatu, dozowniki leków do instalacji pojenia, instalacja wodna. Drugie pomieszczenie stanowi pomieszczenie magazynowe. Piętro stanowi strych

podzielony również na dwa pomieszczenia gdzie w jednym z nich zalega zleżałe siano. Na piętro prowadzą schody metalowe, wejście znajduje się po obu stronach budynku- strona południowa i północna.

Fot. Nr 6-7. Widok ogólny na budynek.

Fot. Nr 8-9. Stan pomieszczeń chlewni.

Fot. Nr 10-11. Stan pomieszczeń gospodarczych.



Fot. Nr 12-13. Stan pomieszczeń na piętrze.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia z cegły pełnej ceramicznej, uzupełniona cegłą kratówką K3, otynkowane
- schody: na piętro stalowe
- strop: łupinowy typu *De Ce* z cienkich łupin żelbetowych uzupełnionych cegłą ceramiczną na belkach stalowych podpartych na betonowych słupach
- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty onduliną, nieocieplony, podtrzymywany przez betonowe słupy w czterech rzędach
- tynki: cem-wap, w pomieszczeniach gospodarczych wyłożone płytkami ceramicznymi
- posadzki: w części parterowej betonowa podłoga rusztowa, w pomieszczeniach gospodarczych wyłożone płytkami ceramicznymi, na piętrze betonowa zatarta na gładko
- stolarka okienna: profil PVC bez oszklenia,
- stolarka drzwiowa: drzwi stalowe oraz na piętrze wrota drewniane deskowe rozsuwane
- rynny i rury spustowe: ocynk z odprowadzeniem wody na grunt
- instalacje: elektryczna natynkowa, wodna,

Ściany stabilne bez odchyleń, na zewnątrz oraz w części przyziemnej widoczne niewielkie ubytki w cegle. Poszycie dachu w kilku miejscach odkształcone, widoczne przemoknięcia i przemarznięcia stropu.

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 = 30 %**

5.4.3. Budynek chlewni 2

Budynek chlewni 2 został wybudowany w latach 60 XXw.

Budynek murowany, jednokondygnacyjny, wolno stojący, o dachu jednospadowym, betonowym krytym papą o pow. zabudowy 263 m^2, o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Posadowiony przy północnej granicy działki. Składa się z dwóch części przedsionka i pomieszczenia chlewni.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia częściowo z cegły pełnej ceramicznej, uzupełniona cegłą kratówką K3 i bloczkami betonowymi, w górnej części ocieplone supremą, otynkowane
- strop: łupinowy typu *De Ce* z cienkich łupin żelbetowych uzupełnionych cegłą ceramiczną

- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty onduliną, nieocieplony, podtrzymywany przez betonowe słupy w czterech rzędach
- tynki: cementowo- wapienne
- podłoga: ceglana
- stolarka okienna: drewniana inwentarska,
- stolarka drzwiowa: strona wschodnia: wrota rozwierane – szkielet metalowy obity blachą trapezową, strona zachodnia- wrota drewniane deskowe rozsuwane
- rynny i rury spustowe: ocynk, brak rur spustowych
- instalacje: elektryczna natynkowa

Ściany stabilne bez odchyleń, jednakże w kilku miejscach widoczne spękane ściany. Występują liczne ubytki mechaniczne i wysadziny po odmrożeniach zamokniętych fragmentów ścian. Występuje niemal całkowite zawilgocenie. Strop z licznymi ubytkami, przemoknięty, zagrzybiony. Znaczne zużycie stolarki, ubytki w oszkleniu. Podłogi wykazują zużycie eksploatacyjne, występują uszkodzenia mechaniczne. W tynkach występują liczne ubytki, odspojenia, występuje brak przyczepności.

Budynek w złym stanie technicznym, wymaga kapitalnego remontu.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w złym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 69 %**

Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto **Sf = 90 %**

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

Fot. Nr 14-15. Ogólny widok na chlewnię.

Fot. Nr 16-17. Stan pomieszczenia i stolarki drzwiowej.

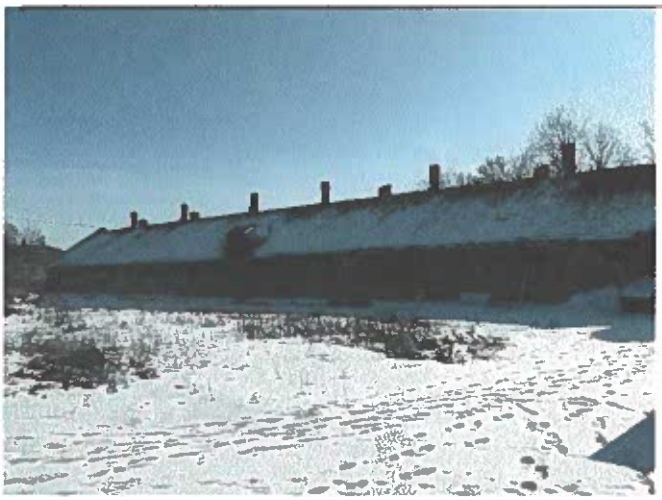

Fot. Nr 18-19. Stan stropu wewnątrz budynku i po zewnętrznej stronie.

5.4.4. Budynek chlewni 3

Budynek chlewni 3 został wybudowany w latach 60 XXw.
Budynek murowany, jednokondygnacyjny, wolno stojący, o dachu dwuspadowym, drewnianym krytym dachówką o pow. zabudowy 919 m^2 o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. Posadowiony przy południowej granicy działki.
Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia z cegły pełnej ceramicznej, otynkowane, od południowej strony pokryte płytami płaskimi azbestowo-cementowymi na drewnianym stelażu
- schody: do budynku betonowe
- strop: z płyt betonowych na belkach stalowych oparty na słupach betonowych w dwóch rzędach
- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty dachówką, nieocieplony,
- tynki wewnętrzne: cem-wap,
- posadzki: betonowa podłoga rusztowa,
- stolarka okienna: profil PVC bez oszklenia,
- stolarka drzwiowa: drzwi stalowe od strony północno zachodniej oraz wrota drewniane deskowe rozwierane
- rynny i rury spustowe: ocynk z odprowadzeniem wody na grunt
- instalacje: elektryczna natynkowa, wodna,

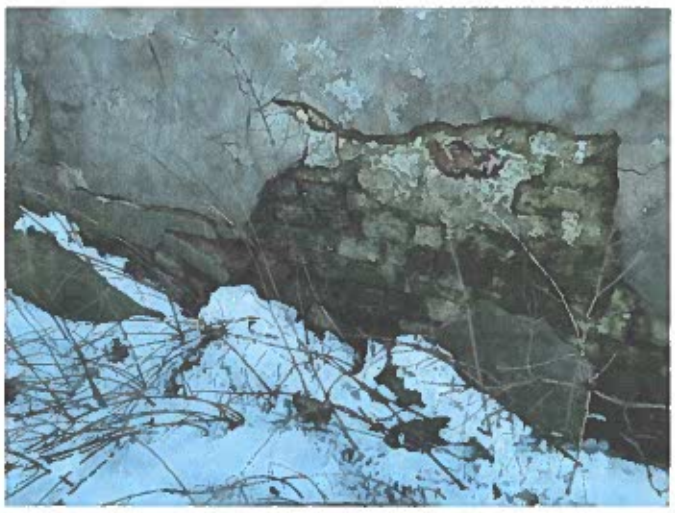
Ściany stabilne bez odchyleń, na zewnątrz oraz w części przyziemnej widoczne niewielkie ubytki w cegle. Widoczne ubytki w poszyciu dachu, widoczne przemoknięcia i przemarznięcia stropu.
Ściany stabilne bez odchyleń, jednakże w kilku miejscach widoczne spękane ściany. Występują liczne ubytki mechaniczne i wysadziny po odmrożeniach zamokniętych fragmentów ścian. Występuje miejscami zawilgocenie. Od strony północnej widoczny zielony nalot w przyziemnej części budynku. Strop bez ubytków. Znaczne zużycie wrót, deski rozeschnięte z ubytkami w części przyziemnej. W tynkach występują liczne ubytki, odspojenia, występuje brak przyczepności.
Budynek w złym stanie technicznym, wymaga kapitalnego remontu.
Ocena stanu technicznego:
Budynek w złym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto	**Sz = 69 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto	**Sf = 60 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto	**Sśr = 30 %**




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


Fot. Nr 22-23. Stan pomieszczenia w budynku.




Fot. Nr 24-25. Stan zewnętrznej elewacji.

5.4.5. Budynek gospodarczy – mieszalnia pasz

Budynek gospodarczy- mieszalnia pasz został wybudowany w latach 60 XXw.

Budynek murowany, jednokondygnacyjny, wolno stojący, o dachu dwuspadowym, drewnianym krytym blachą trapezową o pow. zabudowy 92 m^2 o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta. 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, w górnej części i szczyty z cegły kratówki K3,
- dach: dwuspadowy z wiązarów drewnianych ocieplony wełną mineralną
- stolarka drzwiowa: drzwi stalowe rozwierane
- tynki wewnętrzne: cem-wap
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

Budynek w zadawalającym stanie technicznym. Konstrukcja dachu jak i połacie w dobry stanie. Ściany stabilne, bez odchyleń od pionu, w kilku widoczne miejscach ubytki w cegle, widoczne lasowanie cegły. W kilku miejscach widoczne ubytki w tynkach.

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 **Sśr = 30 %**

Fot. Nr 26-27. Ogólny widok na budynek gospodarczy.

Fot. Nr 28-29. Stan pomieszczenia.

5.4.6. Budynek magazynu paliw

Budynek magazynu paliw został wybudowany w latach 60 XXw.

Budynek murowany, wolno stojący, dwukondygnacyjny, o dachu jednospadowym, betonowym, krytym papą na lepiku o pow. zabudowy 28 m² o prostej bryle osadzonej na planie kwadratu. Budynek posadowiony we wschodniej części działki. Składa się z części piwnicznej i podwyższonego parteru. Obok budynku znajduje się zakopany zbiornik paliwa/ oleju z obok wystającymi dwiema rurami.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:
- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia : z cegły ceramicznej, otynkowane
- strop: typu Kleina z płytą ciężką na belkach stalowych
- schody na parter ceglane z wykończeniem betonowym
- dach jednospadowy betonowy oparty na belkach stalowych, kryty papą na lepiku
- podłoga: w części piwnicznej gruntowa, w części parteru betonowa smołowana
- stolarka drzwiowa: wrota drewniane deskowe rozwierane,
- stolarka okienna: stalowa inwentarska
- tynki wewnętrzne; cem-wap
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: brak

Budynek w złym stanie technicznym. Dach w średnim stanie, widoczne po zewnętrznej stronie przemoknięcia- strona wschodnia. Ściany stabilne, bez odchyleń od pionu, w kilku miejscach widoczne ubytki w cegle. Średnie ubytki w tynkach. Schody mało stabilne, pokruszone biegi. Stolarka drzwiowa przemoknięta. Ramy w oknie skorodowane.
Ze względu na przeznaczenie budynku, obiekt utracił całkowicie swoje przeznaczenie, a co za tym związane wartość funkcjonalną.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w złym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 69 %**
Stopień zużycia funkcjonalnego przyjęto **Sf = 100 %**
Stopień zużycia środowiskowego przyjęto **Śśr = 30 %**


Fot. Nr 30-31. Ogólny widok na budynek gospodarczy- strona południowa i północno- wschodnia.


Fot. Nr 32-33. Pomieszczenia w części piwnicznej i parterze.


Fot. Nr 34-35. Komin i rury.

5.4.7. Pozostałe obiekty

Na działce znajdują się dodatkowo płyta obornikowa połączona ze zbiornikiem na nieczystości (odciek od obornika), droga techniczna wyłożona kostką trylinką, tereny porośnięte trawami, studnia głębinowa wykonana systemem gospodarczym o Ø 150 i głębokości około 28 m, sławojki oraz drzewostan z gatunku jesion w ilości 8 sztuk rosnące wzdłuż południowej granicy działki.

1. Płyta obornikowa ze zbiornikiem na nieczystości (odciek od obornika)

Przed budynkiem chlewni 3 opisanego w pkt 5.4.4. znajduje się płyta obornika o wymiarach około 11 m x 17 m (pomiar z mapy zasadniczej) połączona ze zbiornikiem na nieczystości (widoczny odkryty otwór). Płyta betonowa o średnim stopniu zużycia.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 45 %**


Fot. Nr 36-37. Płyta obornikowa i wlot do zbiornika.

2. Droga techniczna

Drogę na działce stanowi kostka trylinka, miejscami pomiędzy płytkami porośnięta trawami. Kostki o zadawalającym stopniu zużycia technicznego.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 55 %**


Fot. Nr 38-39. Stan drogi- okolice pierwszej i drugiej bramy wjazdowej.

3. Studnia głębinowa

Studnia głębinowa wykonana systemem gospodarczym o Ø 150 i głębokości około 28 m znajduje się w pobliżu północnej części budynku chlewni nr 1. Niewidoczna, zaznaczona w terenie małą oponą.


Fot. Nr 40-41. Miejsce oznaczenia studni oraz pkt odniesienia do budynku.

4. Sławojki

W pobliżu południowej części budynku chlewni nr 1 znajdują się dwie nieczynne sławojki. Obiekt o niestabilnych ścianach grozi zawaleniem, nadaje się do rozbiórki.


Fot. Nr 42-43. Sławojki.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 85 %,** Stopień zużycia funkcjonalnego obiektu przyjęto **Sf = 100 %**

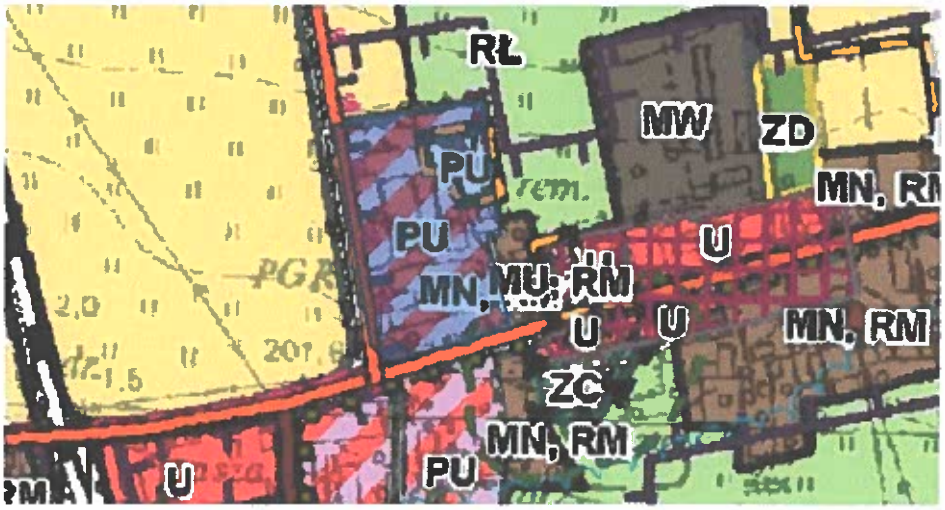
5. Drzewostan

Wzdłuż południowej granicy działki rośnie drzewostan z gatunku jesion w ilości 8 sztuk o Ø 45 i h= 18m w wieku około 70 lat. Drzewostan nie pielęgnowany, jedno drzewo uschnięte, pozostałe posiadają uszkodzenia mechaniczne.

Fot. Nr 44. Drzewostan wzdłuż południowej granicy działki.

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 PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług ukształtowane i projektowane.



Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z lokalizacją działki nr 46/16, obręb Lasowice Małe. *Źródło:* http://portal.gison.pl/lasowicewielkie/

Wg zapisów w studium:

*„..... **3.4.5. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług - PU oraz tereny zabudowy usługowej ukształtowane i projektowane - U***

1) utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie co najmniej 25% powierzchni działki oraz istniejącej wysokości zabudowy,

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

3) dla projektowanej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz zabudowy usługowej terenu czynny biologicznie na poziomie co najmniej 25% powierzchni działki oraz wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

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

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

6) wyposażenie terenów w miejsca postojowe niezbędne do obsługi zabudowy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych (proponowane wskaźniki w rozdziale 5 pkt. 1.3.),
7) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
8) ustalenie w m.p.z.p. warunków kształtowania form zabudowy oraz ograniczeń zagospodarowania terenów.
9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100 kW, które winny być lokalizowane jako instalacje pracujące na potrzeby zagospodarowania terenu, w którym są umieszczone....."

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku działek zabudowanych budynkami gospodarczymi

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

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowych Zakładów Katastralnych w Kluczborku, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu zabudowanych budynkami gospodarczymi
b) **obszar rynku:** woj. opolskie
c) **okres badania rynku:** listopad 2015 – styczeń 2019
d) **popyt i podaż**: Rynek transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest bardzo ograniczony. Są to głównie budynki gospodarcze znajdujące się na terenach po PGR-rowskich. Na rynku występuje stagnacja w nabywaniu terenów zabudowanych budynkami gospodarczymi służących do produkcji i obsługi rolnictwa. Zainteresowanie nabywaniem tego rodzaju nieruchomości ogranicza się do podmiotów zamierzających poszerzyć posiadany areał gruntów rolnych.

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 gospodarczymi. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2015-2019. Na podstawie analizy zmian funkcji trendu oraz ze względu na zbyt małą liczbę transakcji na rynku nie dało się jednoznacznie wyznaczyć zmian cen w czasie. Wobec powyższego do procedury szacowania przyjęto zmianę cen w czasie na poziomie 0%.

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

W okresie 2017-2018 na terenie gminy odnotowano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi. W związku z niewystarczającą ilością danych wydłużono okres badanego czasu do listopada 2015 oraz rozszerzono obszar badanego rynku do całego województwa opolskiego..
Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 11 415 m^2. Średnia cena jednostkowa jednego metra kwadratowego powierzchni nieruchomości zabudowanej wynosiła 9,71 zł. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi i sieci infrastruktury technicznej oraz stan techniczny budynków.
Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 6 transakcji sprzedaży budynków gospodarczych, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 3.

Lp.	POWIAT	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	FORMA OBROTU	POW. DZIAŁKI [m2]	CENA ZA 1 m2 pow. zabudowanej	CENA ZAKTUALIZ 1 m2 pow. zabudowanej	opis
1	Głubczyce	Branice	Wysoka	2015-12-28	243 902,44	wr	30 088	8,11	8,11	5 bud produkcji zwierzęcej
2	Prudnik	Lubrza	Olszynka	2016-03-24	114 146,34	przet	14 376	7,94	7,94	murowana obora do remontu, rb 1960
3	Namysłów	Świerczów	Miejsce	2016-12-02	100 000,00	wr	9 673	10,34	10,34	dwa budynki gospodarcze
4	Namysłów	Świerczów	Starościn	2016-12-28	90 000,00	wr	12 500	7,20	7,20	chlewnia (kurzarnia) i stodoła
5	Kluczbork	Wołczyn	Szymonków	2018-05-30	26 000,00	w	3 500	7,43	7,43	budynek gospodarczy
6	Kluczbork	Wołczyn	Wierzbica Dolna	2018-11-19	70 000,00	w	10 900	6,42	6,42	dwa budynki gospodarcze
						Średnia	**13 506**	**7,91**	**7,91**	
						max	**30 088**	**10,34**	**10,34**	
						min	**3 500**	**6,42**	**6,42**	
							ΔC = Cmax - Cmin		**3,92**	

Data wyceny	lut 19	
miesięczny współczynnik trendu	0,00%	

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Powierzchnia maksymalna nieruchomości:	**30 088 m²**
Powierzchnia minimalna nieruchomości:	**3 500 m²**
*Minimalna cena jednostkowa pow. zabudowy próbki wynosi:	**6,42 zł/ m²**
*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi:	**10,34 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: **13 506 m²**
- średnia cena 1 m²: **7,91 zł/ m²**

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

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 cecha dostęp do sieci infrastruktury technicznej nie miała istotnego znaczenia, gdyż nieruchomości przyjęte do porównania charakteryzowały się podobnym dostępem do sieci infrastruktury technicznej . Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)		
		3	2	1
Położenie nieruchomości	30%	**atrakcyjne**	**dość atrakcyjne**	**mniej atrakcyjne**
		w granicach wsi, przy głównej drodze wsi	w granicach wsi, przy głównej lub w niedalekiej odległości od drogi wsi	oddalenie od zabudowy wsi
Funkcjonalność zabudowy	25%		**korzystna**	**średnio korzystna**
			dobry i funkcjonalny układ zabudowy, występuje możliwość dalszej rozbudowy lub modernizacji istniejącego układu,	dość dobry i funkcjonalny układ zabudowy, istnieją ograniczone możliwości dalszej rozbudowy układu
Stopień zużycia technicznego	30%		**niski**	**średni**
			poniżej 50 %, elementy budynków nie wykazują większego zużycia; występują nieznaczne uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; elementy budynku wymagają jedynie konserwacji	od 50% do 70 %, w elementach budynków występują średnie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; wymagany jest generalny remont
Dostępność komunikacyjna	15%		**dobra**	**dst**
			bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej	bezpośredni dostęp do drogi gruntowej urządzonej

8. *Przedstawienie sposobu wyceny*

8.1. Uwarunkowania prawne

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

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

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

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

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

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

8.2. Wybór sposobu wyceny

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).

9. Wycena nieruchomości

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

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 3), określono:

Cena min - 6,42 zł/ m^2

Cena max- 10,34 zł/ m^2

$\Delta C = C_{max} - C_{min} =$ 3,92 zł/ m^2

Tabela 5. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Położenie nieruchomości	30%	1,18
Funkcjonalność zabudowy	25%	0,98
Stopień zużycia technicznego	30%	1,18
Dostępność komunikacyjna	15%	0,58
	100%	3,92

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomości szacowane			
Lasowice Małe, gm. Lasowice Wielkie			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Położenie nieruchomości	atrakcyjne	3	w granicach wsi, przy głównej drodze wsi
Funkcjonalność zabudowy	korzystna	2	dobry i funkcjonalny układ zabudowy, występuje możliwość dalszej rozbudowy lub modernizacji istniejącego układu,
Stopień zużycia technicznego	średni	1	od 50% do 70 %, w elementach budynków występują średnie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; wymagany jest generalny remont
Dostępność komunikacyjna	dobra	2	bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. Gmina Branice, obręb: Wysoka (tab. 3, poz. 1), cena trans.: 243 902,44 zł, cena jednostkowa za 1 m² nier. zabudowanej: 8,11 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2015-12-28. Nieruchomość zabudowana pięcioma budynkami gospodarczymi wolnostojącymi o łącznej pow. zabudowy ok. 3 424 m². Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej i wodociągowej, dostęp do drogi asfaltowej, położona na granicy wsi.

2. Gmina Świerczów, obręb: Starościn (tab. 3, poz. 3), cena trans.: 90 000 zł, cena jednostkowa za 1 m² nier. zabudowanej: 7,20 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2016-12-28. Na działce znajduje się budynek gospodarczy chlewnia (kurzarnia) oraz budynek stodoły, o łącznej pow. zabudowy 2 358 m². Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej i wodociągowej, dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej w centralnej części wsi.

3. Gmina Wołczyn, obręb: Wierzbica Dolna (tab. 3, poz. 5), cena trans.: 70 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² nier. zabudowanej: 6,42 zł; nieruchomość sprzedana na wolnym rynku w dniu 2018-11-19. Na działce znajdują się dwa budynki gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 461 m². Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej i wodociągowej, dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej w centralnej części wsi.

Cechy rynkowe	Wysoka		Starościn		Wierzbica Dolna	
Położenie nieruchomości	dość atrakcyjne	2	atrakcyjne	3	atrakcyjne	3
Funkcjonalność zabudowy	średnio korzystna	1	średnio korzystna	1	korzystna	2
Stopień zużycia technicznego	niski	2	średni	1	średni	1
Dostępność komunikacyjna	dobra	2	dobra	2	dobra	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami gospodarczymi

Tabela 6.

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 46/16					Wysoka			Starościn			Wierzbica Dolna		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					243 902			90 000			70 000		
	Uzyskana cena 1 m2 (zł) pow. zabudowanej					8,11			7,20			6,42		
	Powierzchnia zabudowana nieruchomości (m2)					3 424			2 358			461		
	Data wyceny/ transakcji				lut 19	gru 15			gru 16			lis 18		
	Cena 1m2 pow. zabudowanej zaktualizowana (zł)					**8,11**			**7,20**			**6,42**		
1	Położenie nieruchomości	30%	1,18	0,59	3	2	1	0,59	3	0	0,00	3	0	0,00
2	Funkcjonalność zabudowy	25%	0,98	0,98	2	1	1	0,98	1	1	0,98	2	0	0,00
3	Stopień zużycia technicznego	30%	1,18	1,18	1	2	-1	-1,18	1	0	0,00	1	0	0,00
4	Dostępność komunikacyjna	15%	0,58	0,58	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		**3,92**	**Suma poprawek**		**0,39**			**0,98**			**0,00**		
	Skorygowana cena 1m2					**8,50**			**8,18**			**6,42**		
	Wartość prawa własności 1m2 pow. zabudowanej jako średnia (zł)					**7,70**								
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					**17 606**								
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)					**135 566,20**								

Wartość rynkowa nieruchomości
przyjęto: **WRN = 135 570 zł**

słownie: ***sto trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt***

9.3. 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: słaba
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: słaba
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: średnia

Biorąc pod uwagę te cechy przyjęto współczynnik korygujący dla wymuszonej sprzedaży na poziomie 0,70 wartości oszacowania nieruchomości.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS** = WRN x 0,70 = 135 570 zł x 0,70 = **94 900 zł

słownie złotych: ***dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset***

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Lasowice Małe, gmina Lasowice Wielkie jako przedmiotu prawa własności działki gruntu nr 46/16, AM- 2, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 08 lutego 2019 r. wynosi:**

WRN = 135 570 zł.

słownie złotych: ***sto trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt***

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS** = WRN x 0,95 = 135 570 zł x 0,95 = **94 900 zł

słownie złotych: ***dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset***

10.2 . Wartość nieruchomości określona w pkt. 10.1 może stanowić podstawę do celu o którym mowa w pkt. 2. operatu.

10.3. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.4. 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
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-87-55-95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6681

Starosta Kluczborski 46-200 Kluczbork ul. Katowicka 1 GG-GK.6621.311.2019.BR	Województwo: opolskie Powiat: kluczborski

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

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

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

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

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

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

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

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

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

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

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

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

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.2960

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

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

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

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

BARAN STANISŁAW rodzice: JAN, HELENA PESEL: 56051320794
Zam. 46-280 LASOWICE WIELKIE LASOWICE MAŁE Odrodzenia 50

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

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

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

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

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

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.2290

Jednostka rejestrowa gruntów: 160403_2.0077.G380

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

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

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

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasouzytku	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

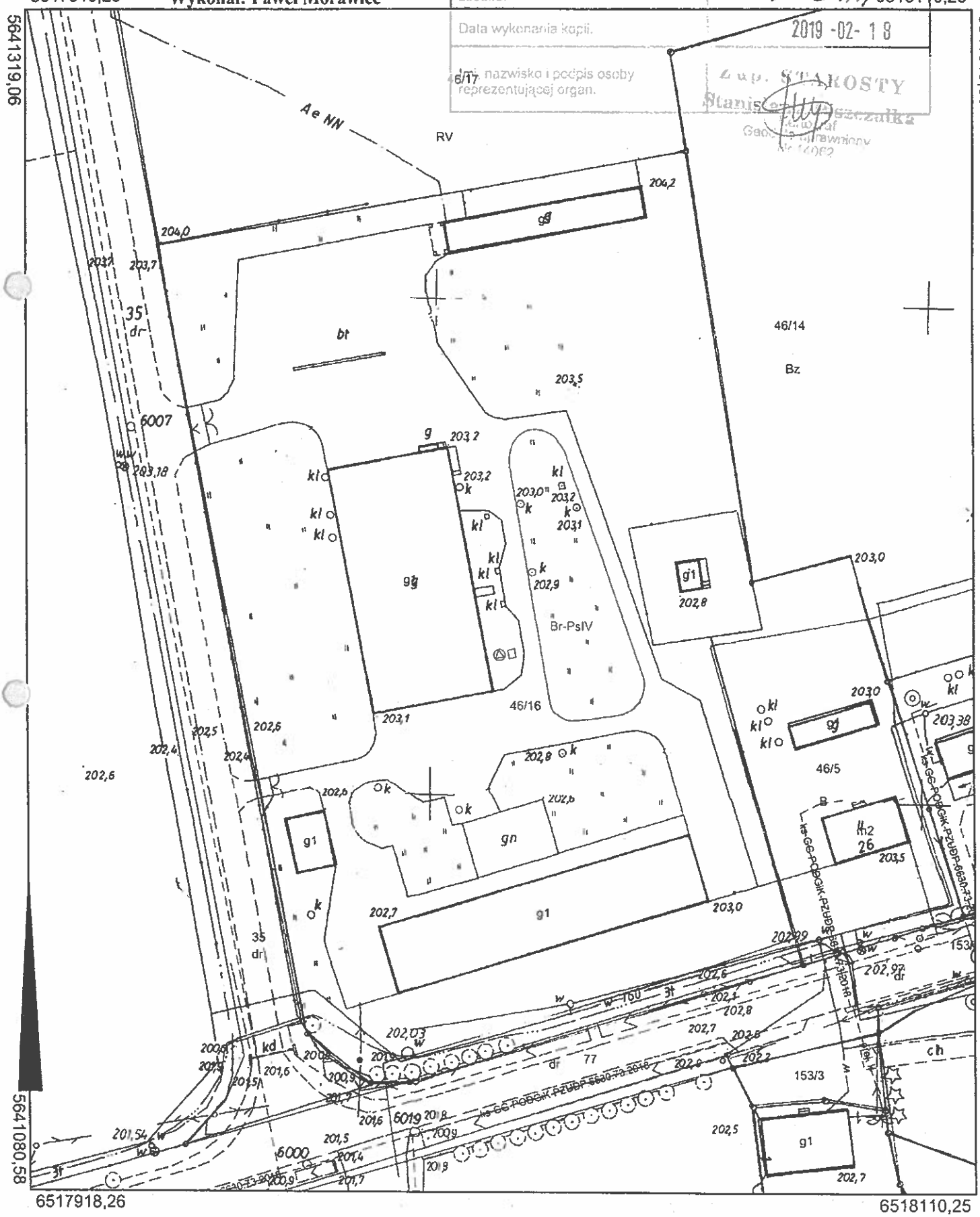
Z up. STAROSTY
Beata Rak
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Mapa zasadnicza NIEAKTUALIZOWANA
Skala 1:1000

Województwo / Powiat: opolskie / kluczborski
Jednostka ewidencyjna: Lasowice Wielkie
Obręb ewidencyjny: LASOWICE MAŁE dz. 46/16 k.m. 2
Godło mapy zasadniczej: 6.144.23.17.3
Układ współrzędnych/wysokości: 2000 strefa 6 / Kronsztad'60
Id zgłoszenia: G-PODGiK.6642.141.2019
Wykonał: Paweł Morawiec

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny.	STAROSTA KLUCZBORSKI
Nazwa materiału zasobu.	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu.	P.1604. 2019. 14
Data wykonania kopii.	2019 -02- 18
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ.	Z up. STAROSTY Stanisław Szczałka Geodeta Powiatowy Geodeta uprawniony Nr 12062

6/17



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	OP1U/00083311/8	
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:* 46/16, *numer obrębu* 0077, *nazwa obrębu* Lasowice Małe, *sposób korzystania* B- grunty rolne zabudowane
		Obszar całej nieruchomości	17606,0000 m2
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	*Brak wpisu*	
5	Dział II Własność	*Właściciel: wielkość udziału* 1/1, *osoba fizyczna*: Andrzej Józef Kaniak (Józef, Maria), *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* **2.** *Tytuł aktu* warunkowa umowa sprzedaży, *numer rep A* 1232/2011, *data sporządzenia* 2011-02-18 **3.** *Tytuł aktu* umowa przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienie hipoteki, *numer rep A* 1420/2011, *data sporządzenia* 2011-02-25	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	***numer wpisu** : indeks wpisu **9**, treść pola **1**. treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka Kancelaria Komornicza w Kluczborku w sprawie KM 3901/18 *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa* VENNEKER POLSKA Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Wrocław ***numer wpisu** : indeks wpisu **10**, treść pola **2**. treść wpisu: rodzaj wpisu:* ostrzeżenie, *treść wpisu* ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, prowadzonej z wniosku wierzyciela , w sprawie KM 386/18 przez komornika sądowego (dawniej rew. I) przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Krzysztofa Leszczyńskiego, *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną : nazwa* CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa ***numer wpisu** : indeks wpisu **11**, treść pola **3**. 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. *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* *Nr 9. 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 10. 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 11. 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 4**, treść pola **1**. :* hipoteka umowna, *suma* 2 838 000,00, *suma słownie* dwa miliony osiemset trzydzieści osiem tysięcy, *waluta sumy* zł, *Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: 2. wierzytelność:* spłata kredytu, odsetki, roszczenia o zapłatę prowizji i opłaty oraz inne świadczenia uboczne *stosunek prawny* umowa kredytu inwestycyjnego- linia NMR nr U/0005749816/0002/2010/3500 z dnia 8 lutego 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami *3. wierzytelność:* spłata kredytu, odsetki, roszczenia o zapłatę prowizji i opłaty oraz inne świadczenia uboczne *stosunek prawny* umowa kredytu rewolwingowego nr U/0005749816/0003/2010/3500 z dnia 17 maja 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz aneks nr 4 do umowy kredytu rewolwingowego nr U/0005749816/0003/2010/3500 z dnia 17 maja 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami	

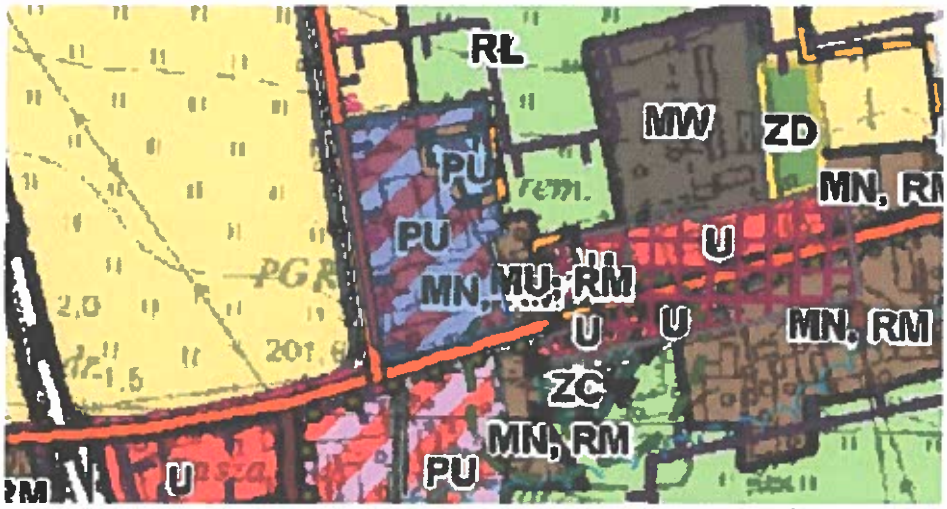
		Wierzyciel hipoteczny Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna Oddział Operacyjny w Opolu, *siedziba* Warszawa ***Indeks wpisu 8**, treść pola **2.** :* hipoteka przymusowa, *suma* 240000,00, *suma słownie* dwieście czterdzieści tysięcy, *waluta sumy* zł, *Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność:* wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym wydanym przez sąd okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny z dnia 21 czerwca 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 240/16 trwale połączony z postanowieniem tegoż sądu w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 22 czerwca 2018 r. (sygn. akt I Co 181/18) zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 22 czerwca 2018r. - należność główna wraz z ustawowymi odsetkami oraz koszty procesowe *Wierzyciel hipoteczny* CARGILL POLAND Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej* *Nr 4. Wskazanie podstawy* Oświadczenie banku, *data wydania* 2011-02-24, *wystawca* Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Oddział Operacyjny w Opolu *Nr 8. 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 ZIĘBKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-87-55-05
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6681

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 PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług ukształtowane i projektowane.



Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z lokalizacją działki nr 46/16, obręb Lasowice Małe. *Źródło:* http://portal.gison.pl/lasowicewielkie/

Wg zapisów w studium:

*„..... **3.4.5. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług - PU oraz tereny zabudowy usługowej ukształtowane i projektowane - U***

1) utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej przy zachowaniu terenu czynnego biologicznie na poziomie co najmniej 25% powierzchni działki oraz istniejącej wysokości zabudowy,

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

3) dla projektowanej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz zabudowy usługowej terenu czynny biologicznie na poziomie co najmniej 25% powierzchni działki oraz wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne plus

poddasze użytkowe,

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

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

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

7) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,

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

9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100 kW, które winny być lokalizowane jako instalacje pracujące na potrzeby zagospodarowania terenu, w którym są umieszczone.....”

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA PIOŁKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-87-56-95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6681

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