

## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0005 ROZWADZA,  
DZIAŁKI NR 287/3, 288/39, AM-3, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,7352 HA,  
GMINA ZDZIESZOWICE, POWIAT KRAPKOWICKI, WOJ. OPOLSKIE



**Właściciel nieruchomości: udział 1/1, Kazimierz Franczyk**

**Zamawiający: Marcin Kubiczek, ul. Wroclawska 54, 40-217 Katowice**

**Data sporządzenia operatu: 16 lipca 2021r.**


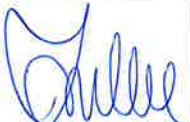
**Opracowanie:**

**Sabina Ziółkowska  
Rzecznawca majątkowy  
Nr uprawnień 6661**



## Operat szacunkowy nieruchomości

## Wyciąg

|  |  |
|--|--|
| <b>Określenie nieruchomości:</b>         | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• położona w gminie Zdzeszowice, powiat krapkowicki, woj. opolskie</li> <li>• oznaczona geodezyjnie jako działki nr 287/3, 288/39, AM-3, obręb 0005 Rozwadza, o łącznej pow. 0,7352 ha, rodzaj użytku: Bi- inne tereny zabudowane.</li> </ul> <p>Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1K/00048968/2 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie- Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>  |
| <b>Opis nieruchomości:</b>               | <p>Nieruchomość o łącznej pow. 7 352 m<sup>2</sup> zabudowana jest parterowymi, niepodpiwniczonymi budynkami niemieszkalnymi: budynek handlowo- usługowy o pow. zabudowy 852 m<sup>2</sup>, do którego przylegają mniejsze budynki o pow. zabudowy 31m<sup>2</sup>, 133m<sup>2</sup> i 13m<sup>2</sup> tworząc jedną funkcjonalną całość (łączna pow. kompleksu 1 029m<sup>2</sup>) oraz budynek magazynowy o pow. zabudowy 173 m<sup>2</sup>. Za budynkiem usługowym, od strony wschodniej znajduje się betonowy silos z dwoma bramami w systemie przejezdny, gdzie na ścianach silosu osadzona jest dodatkowo siatka ogrodowa na metalowych cienkich słupkach, stanowiąca dodatkowe zabezpieczenie przed wejściem. Z informacji uzyskanym od właściciela silos stanowił skład opału. Na działce nie stwierdzono budynku o pow. zabudowy 22m<sup>2</sup>, który widnieje na mapie zasadniczej w północnej części nieruchomości (załącznik). Przy budynkach nieruchomość porośnięta jest młodym samosiewem drzew z gatunku głównie jesion, topola osika, klon, opaska betonowa wokół budynków przerośnięta jest trawami, pozostała części działki to niekoszone trawy. Na działce między budynkami znajduje się nieczynne szambo, przy głównym budynku znajduje się sterta gruzu. Na dz. Nr 287/3 znajdują się dwa przyłącza kanalizacji sanitarnej. Wg informacji właściciela woda była doprowadzona z podrozdzielni z działki sąsiedniej nr 287/4 (piekarnia), gdzie na dzień wyceny jest zamknięta i nieczynna. Nieruchomość ogrodzona jest płotem betonowym modułowym. Budynki wg kartoteki budynków zostały wybudowane w 1970r, wg informacji właściciela dobudówka o pow. zab. 133m<sup>2</sup> wybudowana została na pocz. lat 2000-tych. Nieruchomość o kształcie regularnym, od strony zachodniej z dostępem do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Szkolnej.</p> |
| <b>Cel i zakres wyceny:</b>              | Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej jako przedmiotu prawa własności na potrzeby na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.   |
| <b>Zastosowane podejście, metody:</b>    | <p>Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podejście porównawcze,</li> <li>- metodę porównywania parami.</li> </ul>  |
| <b>Wartość rynkowa nieruchomości:</b>    | <p style="text-align: right;"><b>WRN = 337 730 zł</b></p> <p>słownie złotych: <i>trzysta trzydzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści</i></p>  |
| <b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b> | <p style="text-align: right;"><b>WWS = 253 300 zł</b></p> <p>słownie złotych: <i>dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta</i></p>  |
| <b>Data określenia wartości:</b>         | 26 czerwca 2021r.  |
| <b>Data sporządzenia operatu:</b>        | 16 lipca 2021r.  |
| <b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>    | <p>Rzeczoznawca majątkowy<br/>Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="text-align: right;">   </div>   |

## SPIS TREŚCI:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....                                       | <b>4</b>  |
| 1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....   | 4         |
| 1.2. ZAKRES WYCENY .....  | 4         |
| <b>2. CEL WYCENY</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....                                    | <b>4</b>  |
| 3.1. PODSTAWA FORMALNA .....  | 4         |
| 3.2. PODSTAWY PRAWNE .....  | 4         |
| 3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....   | 4         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....  | <b>4</b>  |
| 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....  | 4         |
| 5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej .....                                   | 4         |
| 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów .....                     | 6         |
| 5.2. OTOCZENIE .....  | 6         |
| 5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....   | 6         |
| 5.4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU .....                              | 8         |
| <b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI</b> .....                          | <b>12</b> |
| <b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU</b> .....                                 | <b>12</b> |
| 7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI NIEMIESZKALNYMI ..... | 12        |
| 7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie .....                             | 12        |
| 7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki .....                                 | 12        |
| 7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości .....                                | 13        |
| <b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....                                   | <b>14</b> |
| 8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE .....   | 14        |
| 8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY .....   | 14        |
| <b>9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> .....  | <b>15</b> |
| 9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA .....                          | 15        |
| 9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....                           | 16        |
| 9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS .....                     | 16        |
| <b>10. WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....  | <b>18</b> |

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana

- położona w gminie Zdzeszowice, powiat krapkowicki, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działki nr 287/3, 288/39, AM-3, obręb 0005 Rozwadza, o łącznej pow. 0,7352 ha, rodzaj użytku: Bi- inne tereny zabudowane.

Nieruchomość posiada urzędową Księgę Wieczystą KW nr OP1K/00048968/2 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie- Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.

## **3. Podstawy opracowania operatu**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 11 maja 2021 r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 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 2020 r., poz. 1990 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., Dz.U. poz. 2250, 2019r. i poz. 555 z 26 marca 2021r.).
- 3.2.3.** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rozwadza.

### **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 powiatowych zakładów katastralnych woj. opolskiego.
- 3.3.3.** Księga wieczysta KW nr OP1K/00048968/2 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie- Koźlu.
- 3.3.4.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5.** Notowania cen rynkowych:
  - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi,
  - własna baza danych.
- 3.3.6.** Dokumentacja fotograficzna

## **4. Daty istotne dla wyceny**

Data sporządzenia wyceny: **16 lipca 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **26 czerwca 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **26 czerwca 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **26 czerwca 2021r.**

## **5. Opis przedmiotu wyceny**

### **5.1. Stan prawny nieruchomości**

#### **5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej**

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Nieruchomość posiada urzędową Księgę Wieczystą KW nr OP1K/00048968/2 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie: województwo opolskie, powiat krapkowicki, gmina Zdzeszowice, miejscowość Rozwadza,*

*Oznaczenie: Działka ewidencyjna: 1. Nr działki: 288/39, 2. Numer działki 387/3*

*Obszar całej nieruchomości: 0,7352 ha*

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

Dział II: **Własność: Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Kazimierz Franczyk, imię ojca Jan, imię matki Karolina,**

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia: 29. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika Kazimierza Franczyka**

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, sygnatura akt V GU 101/21 OF, data wydania orzeczenia 2021-03-09, nazwa sądu Sąd Rejonowy, siedziba sądu Opole*

Dział IV: **Hipoteka: treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) 3. hipoteka umowna zwykła, suma 700000,00, suma słownie siedemset tysięcy, waluta sumy zł., inne informacje celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z zawartej dnia 6 maja 2009 roku umowy nr 1/B/2009 i aneksu nr 1/09/ z dnia 9 grudnia 2009 roku**

*Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Spółdzielnia Pracy Handlowo- Produkcyjnej MIX-PASZ, siedziba Kluczbork,*

*treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, hipoteka przymusowa, suma 8422,36, suma słownie osiem tysięcy czterysta dwadzieścia dwa 36/100, waluta sumy zł, wierzytelność hipoteka przymusowa na zabezpieczenie wierzytelności w kwocie 8.422,36zł, w tym podatek od nieruchomości w kwocie 7.500,76zł, odsetki za zwłokę w kwocie 852,00zł oraz koszty upomnienia w kwocie 69,60zł.*

*wierzyciel hipoteczny Gmina Zdzeszowice, siedziba Zdzeszowice*

*treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki 22, 23, hipoteka przymusowa, suma 6307,20, suma słownie sześć tysięcy trzysta siedem 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność zabezpieczenie wierzytelności w kwocie 6.307,20 zł w tym podatek od nieruchomości od osób fizycznych w kwocie 5.882,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 81,20 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 344,00 zł*

*wierzyciel hipoteczny Gmina Zdzeszowice, siedziba Zdzeszowice*

*treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki 26, 27, 28, hipoteka przymusowa, suma 9618,20, suma słownie dziewięć tysięcy sześćset osiemnaście 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność na zabezpieczenie podatku od nieruchomości w kwocie 9030,00 zł, kosztów upomnienia w kwocie 81,20 zł, odsetek za zwłokę 507,00 zł.*

*wierzyciel hipoteczny Gmina Zdzeszowice, siedziba Zdzeszowice*

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej 3. Akt notarialny: tytuł aktu ustanowienie hipoteki zwykłej, numer rep A 2010-01-18, data sporządzenia 2010-01-18,*

*6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 6. FN-P-II.3161.111.2013, data wydania 2013-06-17; 7. FN-P-II.3161.209.2013, data wydania 2013-11-15, 8. FN-P-II.3161.212.2013, data wydania 2013-12-23, 9. FN-P-II.3161.12.2014, data wydania 2014-04-14, 10. FN-P-II.3161.106.2014, data wydania 2014-07-21, 11. FN-P-II.3161.296.2014, data wydania 2014-10-13, 12. FN-P-II.3161.433.2014, data wydania 2014-12-18, 13. FN-P-II.3161.29.2015, data wydania 2015-04-13, 14. FN-P-II.3161.136.2015, data wydania 2015-06-09, 15. FN-P-II.3161.245.2015, data wydania 2015-10-09, 16. FN-P-II.3161.299.2015, data wydania 2015-12-07,*

*Wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Strzelcach Opolskich*

*22, 23, inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, sygnatura 22. FN-P-I.3120.6.294.2016, data wydania 2016-01-25, 23. FN-P-I.3120.6.317.2017, data wydania 2017-01-24*

*Wystawca Burmistrz Zdzeszowic*

*26, 27, 28, inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, sygnatura 26. FN-P-I.3120.6.457.2020, data wydania 2020-01-21, 27. FN-P-I.3120.6.323.2019, data wydania 2019-01-23, 28. FN-P-I.3120.6.318.2018, data wydania 2018-01-26,*

*Wystawca Burmistrz Zdzeszowic*

**UWAGA: wpisana hipoteka w dziale IV w/w księgi nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości.**



## 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów

Tabela 1

|                   |                               |        |
|-------------------|-------------------------------|--------|
| Jednostka ewid.   | Zdzieszowice – obszar wiejski |        |
| Obręb             | 160505_5.0005, Rozwadza       |        |
| AM                | 3                             |        |
| Nr działki        | 287/3                         | 288/39 |
| Pow. działki [ha] | 0,2552                        | 0,4800 |
| Rodzaj użytku     | Bi                            |        |
| Pow. użytku [ha]  | 0,2552                        | 0,4800 |
| Nr KW             | OP1K/00048968/2               |        |

**Władający:** charakter władania: własność, udział 1/1, Franczyk Kazimierz, rodzice: Jan, Karolina, zam. 47-143 Ujazd, Mickiewicza 5

## 5.2. Otoczenie

**Zdzieszowice** gmina miejsko-wiejska w województwie opolskim, w powiecie krapkowickim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie opolskim.

Siedziba gminy to Zdzieszowice.

Gmina Zdzieszowice ma obszar 57,85 km<sup>2</sup>, w tym:

- użytki rolne: 63%
- użytki leśne: 14%

Gmina stanowi 13,08% powierzchni powiatu.

**Rozwadza** (niem. *Annengrund*) – wieś w Polsce położona w województwie opolskim, w powiecie krapkowickim, w gminie Zdzieszowice. Od 1950 r. miejscowość administracyjnie należy do województwa opolskiego. Źródło:

<https://pl.wikipedia.org>,

Nieruchomość położona jest w środkowej części wsi.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 287/3, 288/39, AM-3, obręb Rozwadza. Źródło: <https://sip.gison.pl/zdzieszowice>

## 5.3. Opis nieruchomości

## 5.3.1. Działka

Nieruchomość o łącznej pow. 7 352 m<sup>2</sup> zabudowana jest parterowymi, niepodpiwniczonymi budynkami niemieszkalnymi: budynek handlowo- usługowy o pow. zabudowy 852 m<sup>2</sup>, do którego przylegają mniejsze budynki o pow. zabudowy 31m<sup>2</sup>, 133m<sup>2</sup> i 13m<sup>2</sup> tworząc jedną funkcjonalną całość (łączna pow. kompleksu 1 029m<sup>2</sup>) oraz budynek magazynowy o pow. zabudowy 173 m<sup>2</sup>. Za budynkiem usługowym, od strony wschodniej znajduje się betonowy silos z dwoma bramami w systemie przejezdny, gdzie na ścianach silosu osadzona jest dodatkowo siatka ogrodowa na metalowych cienkich słupkach, stanowiąca dodatkowe zabezpieczenie przed wejściem. Z informacji uzyskanym od właściciela silos stanowił skład opału.

Na działce nie stwierdzono budynku o pow. zabudowy 22m<sup>2</sup>, który widnieje na mapie zasadniczej w północnej części nieruchomości (załącznik). Przy budynkach nieruchomość porośnięta jest młodym samosiewem drzew z gatunku głównie jesion, topola osika, klon, opaska betonowa wokół budynków przerośnięta jest trawami, pozostała części działki to niekoszone trawy. Na działce między budynkami znajduje się nieczynne szambo, przy głównym budynku znajduje się sterta gruzu. Na dz. Nr 287/3 znajdują się dwa przyłącza kanalizacji sanitarnej. Wg informacji właściciela woda była doprowadzona z podrozdzielni z działki sąsiedniej nr 287/4 (piekarnia), gdzie na dzień wyceny jest zamknięta i nieczynna. Nieruchomość ogrodzona jest płotem betonowym modułowym.

Budynki wg kartoteki budynków zostały wybudowane w 1970r, wg informacji właściciela dobudówka o pow. zab. 133m<sup>2</sup> wybudowana została na pocz. lat 2000-tych.

Nieruchomość o kształcie regularnym, od strony zachodniej z dostępem do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Szkolnej.

**Ukształtowanie terenu:** teren płaski.

**Sąsiedztwo i otoczenie:** Bliskie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Inne obciążenia:** Przez działkę w jej wschodniej części biegnie czynna napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz posadowione są nieczynne dwa betonowe słupy oświetleniowe.

Ponadto w północno wschodniej części nieruchomości przebiega kablowa linia energetyczna eND oraz przy zachodniej granicy przebiega linia telekomunikacyjna. Stosowanie do art. 49 § 1 ustawy Kodeks Cywilny, sieci i urządzenia do nich przynależne nie stanowią części składowych nieruchomości.

Właściciel nieruchomości, a także właściciel w/w sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305<sup>1</sup> do 305<sup>4</sup> w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny).

W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących w/w sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania.



Fot. Nr 2-3. Ogólny widok na budynki.



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 obniżoną 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”.

#### 5.4.2. Budynek handlowo- usługowy

Budynek handlowo- usługowy łącznie z budynkami do niego przylegającymi o łącznej pow. zabudowy 1 029 m<sup>2</sup>, to parterowy o płaskim dachu, w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony od dawna nieużytkowany budynek byłej ubojni. Wybudowany został w 1970r. i pod koniec lat 90 XXw.

Składa się z części usługowej i zaplecza biurowego.



Fot. Nr 6-7. Budynek z zewnątrz.





Fot. Nr 8-9. Stan pomieszczeń.



Fot. Nr 10-11. Stan pomieszczeń.



Fot. Nr 12-13. Stan pomieszczeń.







Fot. Nr 14-15. Stan pomieszczeń.



Fot. Nr 16-17. Obejście wokół domu.

**Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:**

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej.

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia z bloczków gazobetonowych, cegły ceramicznej pełnej, częściowo otynkowane, nieocieplone,
- strop: typu Kleina z pustaków ceramicznych, płyta żelbetowa na belkach stalowych,
- dach: kryty papą na lepiku, płyta trapezowa
- ściany: wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone płytkami, sufity malowane
- posadzki: betonowe, ceglane i miejscami wyłożone płytkami ceramicznymi
- stolarka okienna: profil PVC, drewniana i inwentarska, częściowo okratowana
- stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne brak, wewnętrzne płytowe
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: elektryczna

**Ocena stanu technicznego:**

Budynek w złym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 70 %**

W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę.

Wymagany kompleksowy remont kapitalny.

W budynku strop przemoknięty, przemarznięty z widocznymi licznymi zaciekami, zagrzybione i z nalotami glonów.

W budynku brak drzwi, pozostała pojedyncza stolarka okienna w większości z uszkodzonym oszkleniem.

W budynku odwarstwienia okładzin, na posadzkach gruz i elementy okładzin.

**5.4.3. Budynek magazynowy**

Budynek magazynowy o pow. zabudowy 173 m<sup>2</sup>, od dawna nieużytkowany parterowy o płaskim dachu, w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony. Wybudowany został w 1970r. Składa się z kilku pomieszczeń z niezależnymi wejściami.



Fot. Nr 18-19. Budynek i jedno z pomieszczeń.



Fot. Nr 20-21. Pomieszczenia w budynku

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej.

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemne z cegły ceramicznej pełnej otynkowane, nieocieplone,
- strop: płyta żelbetowa na belkach stalowych,
- dach: kryty papą na lepiku,
- ściany: wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone płytkami, sufity malowane
- posadzki: betonowe, ceglane i miejscami wyłożone płytkami ceramicznymi
- stolarka okienna: drewniana i inwentarska
- stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne metalowe
- rynny i rury spustowe: brak
- instalacje: elektryczna natynkowa

**Ocena stanu technicznego:**

Budynek w złym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 65 %**

W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę.

Wymagany kompleksowy remont kapitalny.

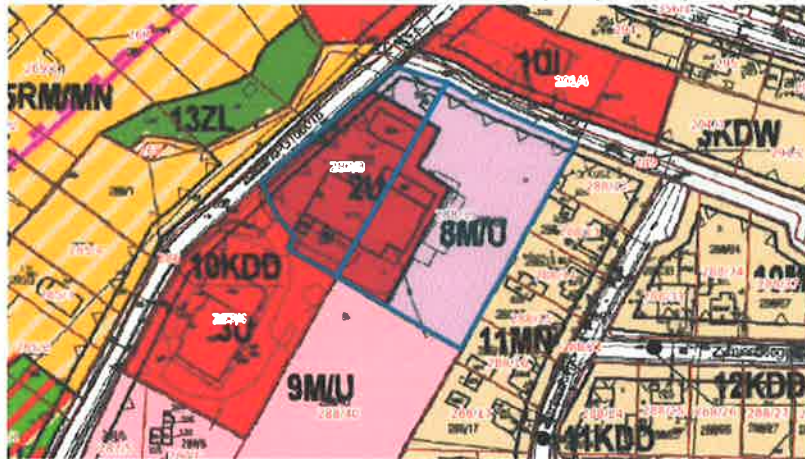
W budynku brak kilku drzwi, pozostała pojedyncza stolarka okienna w większości bez oszklenia.

W budynku odwarstwienia okładzin, na posadzkach gruz i elementy okładzin.



## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rozwadza przyjęty Uchwałą Nr XXIX/229/2020 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 16 grudnia 2020r. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U- tereny zabudowy usługowej; oraz symbolem 8M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 287/3, 288/39, obręb Rozwadza. Źródło: <https://sip.gison.pl/zdieszowice>  
 Publikacja: Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 15 stycznia 2021r. poz. 159.

Wg zapisów w mpzp:

„..... 18. Dla terenów oznaczonych symbolami od 8M/U do 10M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi publiczne, b) tereny zieleni urządzonej;

22. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej; .....

## 7. Charakterystyka i analiza rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku działek zabudowanych budynkami niemieszkalnymi

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 woj. opolskiego, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi – handlowo-usługowymi, magazynowymi i pełniącymi inne funkcje
- b) **obszar rynku:** woj. opolskie
- c) **okres badania rynku:** 2019 –2021
- d) **popyt i podaż:** Rynek transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi jest rynkiem ograniczonym. Są to głównie budynki gospodarcze znajdujące się na terenach po PGR-rowskich i budynki handlowo- usługowe wybudowane w ostatnim dwudziestolecu o dobrym stanie technicznym. Na rynku występuje nieznaczny popyt w nabywaniu terenów zabudowanych tego rodzaju budynkami.

#### 7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

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

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-2021. Na podstawie analizy zmian funkcji trendu oraz ze względu na zbliżoną cenę jednostkową powierzchni zabudowanej przyjęto zmianę cen w czasie na poziomie 0%.

#### 7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

W analizowanym okresie czasu na terenie badanego obszaru, zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż mieszkalne.

Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 3 049 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa jednego metra kwadratowego powierzchni zabudowanej wynosiła 69,53 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 próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 4 transakcji sprzedaży budynków wybudowanych w latach 1955-1987, położonych na peryferiach miejscowości, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4.

| Lp.                            | GMINA             | OBRĘB      | DATA TRANSAKCJI | CENA TRANSAKCJI [zł] | POW. DZIAŁKI [m <sup>2</sup> ] | CENA ZA 1 m <sup>2</sup> pow. zabudowanej [zł] | CENA ZAKTUALIZ 1 m <sup>2</sup> pow. zabudowanej [zł] |
|--------------------------------|-------------------|------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|--|---|
| 1                              | Lewin Brzeski     | Łosiów     | 2019-04-10      | 134 000,00           | 2 654                          | 50,49  | 50,49   |
| 2                              | Strzelce Opolskie | Rozmierka  | 2019-10-28      | 150 000,00           | 3 412                          | 43,96  | 43,96   |
| 3                              | Byczyna           | Polanowice | 2021-02-12      | 200 000,00           | 3 818                          | 52,38  | 52,38   |
| 4                              | Cisek             | Sukowice   | 2021-04-13      | 284 552,85           | 10 100                         | 28,17  | 28,17   |
|                                |                   |            |                 | <b>średnia</b>       | <b>4 996</b>                   | <b>43,75</b>                                   | <b>43,75</b>  |
| Data wyceny                    |                   |            | cze 21          | max                  | 10 100                         | 52,38  | 52,38   |
| miesięczny współczynnik trendu |                   |            | 0,00%           | min                  | 2 654                          | 28,17  | 28,17   |
| <b>ΔC = Cmax - Cmin</b>        |                   |            |                 |                      |                                |  | <b>24,21</b>  |

Zdecydowano przyjąć jako jednostkę porównawczą 1m<sup>2</sup> pow. zabudowanej.

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Powierzchnia nieruchomości maksymalna:                                    | <b>10 100m<sup>2</sup></b>     |
| Powierzchnia nieruchomości minimalna:                                     | <b>2 653 m<sup>2</sup></b>     |
| *Minimalna cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> pow. nieruchomości wynosi:  | <b>28,17 zł/ m<sup>2</sup></b> |
| *Maksymalna cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> pow. nieruchomości wynosi: | <b>52,38 zł/ m<sup>2</sup></b> |

\*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 nieruchomości.: **4 996 m<sup>2</sup>**
- średnia cena 1 m<sup>2</sup> pow. nieruchomości: **43,75 zł/ m<sup>2</sup>**

### 7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną. Na podstawie analizy ustalono, iż nieruchomości posiadały podobną lokalizację – strefa peryferyjna, stąd cecha ta nie miała istotnego wpływu na cenę jednostkową każdej z wykazanych w tab. 4 nieruchomości podobnych.

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

Tabela 5.

| cecha (atrybut)                      | waga cechy | Stopień nasilenia cechy (skala)  |  |
|--------------------------------------|------------|--|--|
|                                      |            | 2  | 1  |
| Stopień zużycia technicznego         | 30%        | <b>zadawalający</b>  | <b>zły</b>   |
|                                      |            | 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 |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | 15%        | <b>podstawowy</b>  | <b>niepełny</b>  |
|                                      |            | 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),  |
| Inne ograniczenia                    | 15%        | <b>mniej istotne</b>   | <b>istotne</b>   |
|                                      |            | przez nieruchomość przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne, z dalszą możliwością rozbudowy istniejącej zabudowy   | przez nieruchomość przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne, bez dalszej możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy                   |
| Powierzchnia nieruchomości           | 20%        | <b>korzystna</b>   | <b>mniej korzystna</b>   |
|                                      |            | do 5 000 m <sup>2</sup>  | od 5 001 m <sup>2</sup>  |
| Dostępność komunikacyjna             | 20%        | <b>dobra</b>   | <b>dst</b>   |
|                                      |            | 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:

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 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*



**9. Wycena nieruchomości****9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia**

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

Cena min - 28,17 zł/ m<sup>2</sup>

Cena max - 52,38 zł/ m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 24,21 \text{ zł/ m}^2$

Tabela 6. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

| Cecha rynkowa                        | % wpływ na cenę | Kwotowy wpływ na cenę w zł |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Stopień zużycia technicznego         | 30%             | 7,27                       |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | 15%             | 3,63                       |
| Inne ograniczenia                    | 15%             | 3,63                       |
| Powierzchnia nieruchomości           | 20%             | 4,84                       |
| Dostępność komunikacyjna             | 20%             | 4,84                       |
|                                      | <b>100%</b>     | <b>24,21</b>               |

**Nieruchomość szacowana:**

| Nieruchomość szacowana               |                 |   |  |
|--------------------------------------|-----------------|---|--|
| Rozwadza, gm. Zdieszowice            |                 |   |  |
| nazwa cechy                          | nasilenie cechy |   | opis cechy   |
| Stopień zużycia technicznego         | zły             | 1 | od 50% do 70 %, w elementach budynków występują średnie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; wymagany jest generalny remont |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | podstawowy      | 2 | nieruchomość posiada przyłącza do infrastruktury techn.: energetycznej (e), wodnej (w), i kanalizacji sanitarnej (ks)                          |
| Inne ograniczenia                    | mniej istotne   | 2 | przez nieruchomość przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne, z dalszą możliwością rozbudowy istniejącej zabudowy                     |
| Powierzchnia nieruchomości           | mniej korzystna | 1 | od 5 001 m <sup>2</sup>  |
| Dostępność komunikacyjna             | dobra           | 2 | bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej   |

**Nieruchomości przyjęte do porównania:**

- obręb: Łosiów (tab. 3, poz. 1), cena trans.: 134 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. zabudowanej: 50,49 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 10.04.2019. Na działce znajduje się budynek niemieszkalny w zabudowie zwartej o pow. zabudowy 436m<sup>2</sup> do kapitalnego remontu.
- obręb: Rozmierka (tab. 3, poz. 2), cena trans.: 150 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. zabudowanej: 43,96 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 28.10.2019. Zabudowana budynkiem niemieszkalnym w zabudowie zwartej o pow. zabudowy 408m<sup>2</sup> do kapitalnego remontu.
- obręb: Polanowice (tab. 3, poz. 3), cena trans.: 200 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. zabudowanej: 52,38 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 12.02.2021. Na działce posadowiony jest budynek niemieszkalny o pow. zabudowy 393 m<sup>2</sup> w stanie zadowalającym.
- obręb: Sukowice (tab. 3, poz. 4), cena trans.: 284 552,85 zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. zabudowanej: 28,17 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 13.04.2021. Na działce posadowiony jest budynek niemieszkalny o pow. zabudowy 751 m<sup>2</sup> w stanie zadowalającym.

| Cechy rynkowe                        | Łosiów        |         | Rozmierka |         | Polanowice    |         | Sukowice        |         |
|--------------------------------------|---------------|---------|-----------|---------|---------------|---------|-----------------|---------|
|                                      | nasilenie     | stopień | nasilenie | stopień | nasilenie     | stopień | nasilenie       | stopień |
| Stopień zużycia technicznego         | zły           | 1       | zły       | 1       | zadowalający  | 2       | zadowalający    | 2       |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | podstawowy    | 2       | niepełny  | 1       | niepełny      | 1       | niepełny        | 1       |
| Inne ograniczenia                    | mniej istotne | 2       | istotne   | 1       | mniej istotne | 2       | mniej istotne   | 2       |
| Powierzchnia nieruchomości           | korzystna     | 2       | korzystna | 2       | korzystna     | 2       | mniej korzystna | 1       |
| Dostępność komunikacyjna             | dobra         | 2       | dst       | 1       | dst           | 1       | dst             | 1       |

**9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości**

Tabela 7.

| Nr cechy | Cecha do porównania   | Waga cechy % | Zakres kwotowy (zł) | Zakres kwotowy na jedn (zł) | Nieruchomość wyceńniana | Nieruchomości przyjęte do porównań |         |               |                  |         |                   |                  |         |               |                  |         |               |
|----------|---|--------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------|---------------|------------------|---------|-------------------|------------------|---------|---------------|------------------|---------|---------------|
|          |   |              |                     |                             |                         | Nieruchomość A                     |         |               | Nieruchomość B   |         |                   | Nieruchomość C   |         |               | Nieruchomość D   |         |               |
|          |   |              |                     |                             |                         | Łosiów                             |         |               | Rozmierka        |         |                   | Polanowice       |         |               | Sukowice         |         |               |
|          |   |              |                     |                             | Nasilienie cechy        | Nasilienie cechy                   | mnożnik | poprawka (zł) | Nasilienie cechy | mnożnik | poprawka (zł)     | Nasilienie cechy | mnożnik | poprawka (zł) | Nasilienie cechy | mnożnik | poprawka (zł) |
|          | Cena transakcyjna (zł)  |              |                     |                             |                         |                                    |         | 134 000       |                  |         | 150 000           |                  |         | 200 000       |                  |         | 284 553       |
|          | Uzyskana cena 1 m2 (zł) pow. całkowitej                               |              |                     |                             |                         |                                    |         | 50,49         |                  |         | 43,96             |                  |         | 52,38         |                  |         | 28,17         |
|          | Powierzchnia całkowita nieruchomości ( m2 )                           |              |                     |                             |                         |                                    |         | 436           |                  |         | 408               |                  |         | 393           |                  |         | 751           |
|          | Data wyceny/ transakcji   |              |                     |                             | cze 21                  |                                    |         | kwi 19        |                  |         | paź 19            |                  |         | lut 21        |                  |         | kwi 21        |
|          | Cena 1m2 pow. całkowita zaktualizowana (zł)                           |              |                     |                             |                         |                                    |         | 50,49         |                  |         | 43,96             |                  |         | 52,38         |                  |         | 28,17         |
| 1        | Stopień zużycia technicznego  | 30%          | 7,27                | 7,27                        | 1                       | 1                                  | 0       | 0,00          | 1                | 0       | 0,00              | 2                | -1      | -7,27         | 2                | -1      | -7,27         |
| 2        | Dostęp do infrastruktury technicznej                                  | 15%          | 3,63                | 3,63                        | 2                       | 2                                  | 0       | 0,00          | 1                | 1       | 3,63              | 1                | 1       | 3,63          | 1                | 1       | 3,63          |
| 3        | Inne ograniczenia   | 15%          | 3,63                | 3,63                        | 2                       | 2                                  | 0       | 0,00          | 1                | 1       | 3,63              | 2                | 0       | 0,00          | 2                | 0       | 0,00          |
| 4        | Powierzchnia nieruchomości  | 20%          | 4,84                | 4,84                        | 1                       | 2                                  | -1      | -4,84         | 2                | -1      | -4,84             | 2                | -1      | -4,84         | 1                | 0       | 0,00          |
| 5        | Dostępność komunikacyjna  | 20%          | 4,84                | 4,84                        | 2                       | 2                                  | 0       | 0,00          | 1                | 1       | 4,84              | 1                | 1       | 4,84          | 1                | 1       | 4,84          |
|          | <b>ΔC = Cmax-Cmin</b>   |              | <b>24,21</b>        |                             |                         |                                    |         | <b>-4,84</b>  |                  |         | <b>7,26</b>       |                  |         | <b>-3,64</b>  |                  |         | <b>1,20</b>   |
|          | <b>Skorygowana cena 1m2</b>   |              |                     |                             |                         |                                    |         | <b>45,65</b>  |                  |         | <b>51,22</b>      |                  |         | <b>48,74</b>  |                  |         | <b>29,37</b>  |
|          | <b>Wartość prawa własności 1m2 pow. zabudowanej jako średnia (zł)</b> |              |                     |                             |                         |                                    |         |               |                  |         | <b>43,75</b>      |                  |         |               |                  |         |               |
|          | <b>Powierzchnia całkowita nieruchomości ( m2 )</b>                    |              |                     |                             |                         |                                    |         |               |                  |         | <b>7 352</b>      |                  |         |               |                  |         |               |
|          | <b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)</b>             |              |                     |                             |                         |                                    |         |               |                  |         | <b>321 650,00</b> |                  |         |               |                  |         |               |

**Wartość rynkowa nieruchomości**

przyjęto:

WRN =

321 650 zł

słownie: **trzysta dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt**

Dodatkowo zastosowano współczynnik korekcyjny k=1,05 ze względu na położenie nieruchomości w centralnej części wsi

$$321\ 650\ \text{zł} \times 1,05 = 337\ 732,50\ \text{zł}$$

przyjęto Wrzab

337 730 zł

słownie złotych: **trzysta trzydzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści****9.3. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

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

1. koniunktura na rynku 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: średnia
3. atrakcyjność lokalizacji: atrakcyjna
4. rodzaj nieruchomości: średni

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%.

Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość położona jest centralnej części miejscowości, posiadająca potencjał rozwoju w dwóch kierunkach: mieszkaniowym i usługowym. Jednakże ze względu na zły stan techniczny budynków, potencjalny nabywca może zdecydować się rozbiórkę budynków i posadowienie od podstaw nowych. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,75 ze względu na stan techniczny budynków i ich położenie. Stąd:

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

$$WWS = WRN \times 0,75 = 253\,297,50 \text{ zł} \times 0,75 = 253\,300 \text{ zł}$$

**Przyjęto WWS = 253 300 zł**

słownie złotych: *dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta*

## 10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Rozwadza, gmina Zdzeszowice jako przedmiot prawa własności działek gruntu nr 287/3, 288/39, AM-3, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wg jej stanu i poziomu cen z 26 czerwca 2021 r. wynosi:

$$WRN = 337\,730 \text{ zł.}$$

słownie złotych: *trzysta trzydzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści*

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

$$WWS = 253\,300 \text{ zł}$$

słownie złotych: *dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta*



*Sabina Ziolkowska*

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 miast sąsiednich, 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 dwóch lat.

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

10.5. 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 16 lipca 2021r.

Rzeczoznawca majątkowy  
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



| <b>STAROSTA KRAPKOWICKI</b><br>ul. Kilińskiego 1<br>47-303 Krapkowice                                 |                            | Województwo: opolskie<br>Powiat: krapkowicki<br>Jednostka ewidencyjna: Zdieszowice - obszar wiejski<br>Obręb ewidencyjny: 160505_5.0005, ROZWADZA |                        |                    |              |                     |                         |
|---|----------------------------|---|------------------------|--------------------|--------------|---------------------|-------------------------|
| GK.6621.1.1219. 2021  |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |
| <b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b><br>według stanu na dzień: 2021-06-21 11:59:18             |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |
| Jednostka rejestrowa gruntów: 160505_5.0005.G514  |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |
| <b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>  |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |
| UDZIAŁ: 1/1   |                            | charakter stanu władania: własność<br>grupa rejestrowa: 7.2   |                        |                    |              |                     |                         |
| FRANCZYK KAZIMIERZ rodzice: JAN, KAROLINA PESEL: 53090302831<br>Zam. 47-143 UJAZD UJAZD MICKIEWICZA 5 |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |
| <b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>   |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |
| Ark. mapy   | Numer działki ewidencyjnej | Położenie gruntów   | Opis użytku            | Symbol klasoużytku | Powierzchnia |                     | Numer księgi wieczystej |
|   |                            |   |                        |                    | użytku [ha]  | działki [ha]        |                         |
| 3   | 287/3                      | SZKOLNA 34, ROZWADZA  | Inne tereny zabudowane | Bi                 | 0.2552       | 0.2552              | OP1K/00048968/2         |
| Identyfikator działki: 160505_5.0005.AR_3.287/3   |                            |   |                        |                    |              | Rejon statystyczny: |                         |
| 3   | 288/39                     | SZKOLNA, ROZWADZA   | Inne tereny zabudowane | Bi                 | 0.4800       | 0.4800              | OP1K/00048968/2         |
| Identyfikator działki: 160505_5.0005.AR_3.288/39  |                            |   |                        |                    |              | Rejon statystyczny: |                         |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.7352  |                            |   |                        |                    |              |                     |                         |

W dniu: 2021-06-21

dokument sporządzony przez: Joanna Jarosz

Krapkowice, dnia: 2021-06-21

Zap. Starosta Krapkowickiego

*Joanna Jarosz*

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

**STAROSTA KRAPKOWICKI**  
ul. Kilińskiego 1  
47-303 Krapkowice

Województwo: opolskie  
Powiat: krapkowicki  
Jednostka ewidencyjna: Zdieszowice - obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: 160505\_5.0005, ROZWADZA

GK.6621.1219.2021

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

według stanu na dzień: 2021-06-29 12:15:54

Pozycja kartoteki budynków: 160505\_5.0005.G514

**BUDYNKI:**

| Lp.                        | Identyfikator                |   |                             | Działki na których położony jest budynek |                                |  | Adres budynku             |                          |  |                                 |
|----------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|--|---------------------------------|
|                            |                              |   |                             | Oznaczenie                               |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| 1.                         | 160505_5.0005.501_BUD        |   |                             | 160505_5.0005.AR_3.287/3                 |                                |  | SZKOLNA, ROZWADZA         |                          |  |                                 |
| Status                     |                              | Rodzaj wg KST                               |                             | Klasa wg PKOB                            |                                | Funkcja główna                             |                           | Inne funkcje             |  |                                 |
| wybudowany                 |                              | pozostałe budynki niemieszkalne (109)       |                             |  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2] | Pow. użytkowa z projektu [m2]               | Łączna pow. użytkowa        |  |                                | Część budynku oddana do użyt.              | Liczba lokali ujawnionych | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |                                 |
|                            |                              |   | Lokali wyodrębnionych [m2]  | Lokali niewyodrębnionych [m2]            | Pomieszczeń przynależnych [m2] |  |                           |                          |  |                                 |
| 22                         |                              |   | 0.00                        |  |                                |  | 0                         |                          |  |                                 |
| Rok zakończenia budowy     | Wiek zakończenia budowy      | Stopień pewności ustalenia daty budowy      |                             | Rok zakończenia przebudowy               | Wiek zakończenia przebudowy    | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy |                           | Zakres przebudowy        |  | Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych |
| 1970                       |                              | data ze źródeł niepotwierdzonych            |                             |  |                                |  |                           |                          |  | 1 / 0                           |
| Numer rejestru zabytków    | Gotowy na szybki internet    | Czy wiata                                   | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość                                  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
|                            |                              | 0 - nie                                     | inny                        |  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| Lp.                        | Identyfikator                |   |                             | Działki na których położony jest budynek |                                |  | Adres budynku             |                          |  |                                 |
|                            |                              |   |                             | Oznaczenie                               |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| 2.                         | 160505_5.0005.536_BUD        |   |                             | 160505_5.0005.AR_3.287/3                 |                                |  | SZKOLNA, ROZWADZA         |                          |  |                                 |
| Status                     |                              | Rodzaj wg KST                               |                             | Klasa wg PKOB                            |                                | Funkcja główna                             |                           | Inne funkcje             |  |                                 |
| wybudowany                 |                              | zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104) |                             |  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2] | Pow. użytkowa z projektu [m2]               | Łączna pow. użytkowa        |  |                                | Część budynku oddana do użyt.              | Liczba lokali ujawnionych | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |                                 |
|                            |                              |   | Lokali wyodrębnionych [m2]  | Lokali niewyodrębnionych [m2]            | Pomieszczeń przynależnych [m2] |  |                           |                          |  |                                 |
| 173                        |                              |   | 0.00                        |  |                                |  | 0                         |                          |  |                                 |
| Rok zakończenia budowy     | Wiek zakończenia budowy      | Stopień pewności ustalenia daty budowy      |                             | Rok zakończenia przebudowy               | Wiek zakończenia przebudowy    | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy |                           | Zakres przebudowy        |  | Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych |
| 1970                       |                              | data ze źródeł niepotwierdzonych            |                             |  |                                |  |                           |                          |  | 1 / 0                           |
| Numer rejestru zabytków    | Gotowy na szybki internet    | Czy wiata                                   | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość                                  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
|                            |                              | 0 - nie                                     | mur                         |  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| Lp.                        | Identyfikator                |   |                             | Działki na których położony jest budynek |                                |  | Adres budynku             |                          |  |                                 |
|                            |                              |   |                             | Oznaczenie                               |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| 3.                         | 160505_5.0005.560_BUD        |   |                             | 160505_5.0005.AR_3.287/3                 |                                |  | SZKOLNA, ROZWADZA         |                          |  |                                 |
| Status                     |                              | Rodzaj wg KST                               |                             | Klasa wg PKOB                            |                                | Funkcja główna                             |                           | Inne funkcje             |  |                                 |
| wybudowany                 |                              | pozostałe budynki niemieszkalne (109)       |                             |  |                                |  |                           |                          |  |                                 |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2] | Pow. użytkowa z projektu [m2]               | Łączna pow. użytkowa        |  |                                | Część budynku oddana do użyt.              | Liczba lokali ujawnionych | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |                                 |
|                            |                              |   | Lokali wyodrębnionych [m2]  | Lokali niewyodrębnionych [m2]            | Pomieszczeń przynależnych [m2] |  |                           |                          |  |                                 |
| 31                         |                              |   | 0.00                        |  |                                |  | 0                         |                          |  |                                 |



| Rok zakończenia budowy     | Wiek zakończenia budowy               | Stopień pewności ustalenia daty budowy |                             |  | Rok zakończenia przebudowy     | Wiek zakończenia przebudowy    | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy | Zakres przebudowy        | Liczba kondygnacji                                 |   |
|----------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|--|---|
| 1970                       |                                       | data ze źródeł niepotwierdzonych       |                             |  |                                |                                |  |                          | 1 / 0  |   |
| Numer rejestru zabytków    | Gotowy na szybki internet             | Czy wiata                              | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość                                  |                                |                                |  |                          |  |   |
|                            |                                       | 0 - nie                                | mur                         |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Lp.                        | Identyfikator                         |  |                             | Działki na których położony jest budynek |                                |                                | Adres budynku                              |                          |  |   |
| 4.                         | 160505_5.0005.561_BUD                 |  |                             | 160505_5.0005.AR_3.288/39                |                                |                                | SZKOLNA, ROZWADZA                          |                          |  |   |
| Status                     | Rodzaj wg KST                         | Klasa wg PKOB                          |                             | Funkcja główna                           |                                | Inne funkcje                   |  |                          |  |   |
| wybudowany                 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) |  |                             |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2]          | Pow. użytkowa z projektu [m2]          | Łączna pow. użytkowa        |  |                                | Część budynku oddana do użytk. | Liczba lokali ujawnionych                  | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |   |
| 133                        |                                       |  | Lokali wyodrębnionych [m2]  | Lokali niewyodrębnionych [m2]            | Pomieszczeń przynależnych [m2] |                                |  |                          |  | 0 |
| 0.00                       |                                       |  |                             |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Rok zakończenia budowy     | Wiek zakończenia budowy               | Stopień pewności ustalenia daty budowy |                             |  | Rok zakończenia przebudowy     | Wiek zakończenia przebudowy    | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy | Zakres przebudowy        | Liczba kondygnacji                                 |   |
| 1970                       |                                       | data ze źródeł niepotwierdzonych       |                             |  |                                |                                |  |                          | 1 / 0  |   |
| Numer rejestru zabytków    | Gotowy na szybki internet             | Czy wiata                              | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość                                  |                                |                                |  |                          |  |   |
|                            |                                       | 0 - nie                                | mur                         |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Lp.                        | Identyfikator                         |  |                             | Działki na których położony jest budynek |                                |                                | Adres budynku                              |                          |  |   |
| 5.                         | 160505_5.0005.562_BUD                 |  |                             | 160505_5.0005.AR_3.287/3                 |                                |                                | SZKOLNA, ROZWADZA                          |                          |  |   |
| Status                     | Rodzaj wg KST                         | Klasa wg PKOB                          |                             | Funkcja główna                           |                                | Inne funkcje                   |  |                          |  |   |
| wybudowany                 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) |  |                             |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2]          | Pow. użytkowa z projektu [m2]          | Łączna pow. użytkowa        |  |                                | Część budynku oddana do użytk. | Liczba lokali ujawnionych                  | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |   |
| 13                         |                                       |  | Lokali wyodrębnionych [m2]  | Lokali niewyodrębnionych [m2]            | Pomieszczeń przynależnych [m2] |                                |  |                          |  | 0 |
| 0.00                       |                                       |  |                             |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Rok zakończenia budowy     | Wiek zakończenia budowy               | Stopień pewności ustalenia daty budowy |                             |  | Rok zakończenia przebudowy     | Wiek zakończenia przebudowy    | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy | Zakres przebudowy        | Liczba kondygnacji                                 |   |
| 1970                       |                                       | data ze źródeł niepotwierdzonych       |                             |  |                                |                                |  |                          | 1 / 0  |   |
| Numer rejestru zabytków    | Gotowy na szybki internet             | Czy wiata                              | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość                                  |                                |                                |  |                          |  |   |
|                            |                                       | 0 - nie                                | mur                         |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Lp.                        | Identyfikator                         |  |                             | Działki na których położony jest budynek |                                |                                | Adres budynku                              |                          |  |   |
| 6.                         | 160505_5.0005.537_BUD                 |  |                             | 160505_5.0005.AR_3.287/3                 |                                |                                | SZKOLNA 34, ROZWADZA                       |                          |  |   |
| Status                     | Rodzaj wg KST                         | Klasa wg PKOB                          |                             | Funkcja główna                           |                                | Inne funkcje                   |  |                          |  |   |
| wybudowany                 | budynki handlowo-usługowe (103)       |  |                             |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Powierzchnia zabudowy [m2] | Pow. użytkowa z obmiaru [m2]          | Pow. użytkowa z projektu [m2]          | Łączna pow. użytkowa        |  |                                | Część budynku oddana do użytk. | Liczba lokali ujawnionych                  | Liczba wszystkich lokali | Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2] |   |
| 852                        |                                       |  | Lokali wyodrębnionych [m2]  | Lokali niewyodrębnionych [m2]            | Pomieszczeń przynależnych [m2] |                                |  |                          |  | 0 |
| 0.00                       |                                       |  |                             |  |                                |                                |  |                          |  |   |
| Rok zakończenia budowy     | Wiek zakończenia budowy               | Stopień pewności ustalenia daty budowy |                             |  | Rok zakończenia przebudowy     | Wiek zakończenia przebudowy    | Stopień pewności ustalenia daty przebudowy | Zakres przebudowy        | Liczba kondygnacji                                 |   |
| 1970                       |                                       | data ze źródeł niepotwierdzonych       |                             |  |                                |                                |  |                          | 1 / 0  |   |

| Numer rejestru zabytków | Gotowy na szybki internet | Czy wiata | Materiał ścian zewnętrznych | Wartość |
|-------------------------|---------------------------|-----------|-----------------------------|---------|
|                         |                           | 0 - nie   | mur                         |         |

W dniu: 2021-06-29

dokument sporządzony przez: Joanna Jarosz

Krapkowice, dnia: 2021-06-29

**Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej**



Z ur.

urzędniczo

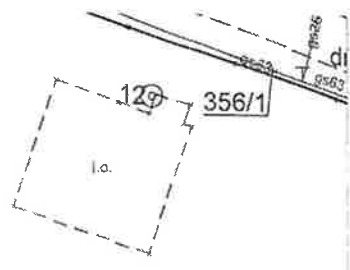
*Joanna Jarosz*

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

|                  |  |
|------------------|--|
| województwo      | opolskie                               |
| RVowint          | kraskowicki                            |
| miasto-gmina     | <i>Żelazowo</i>                        |
| wies-cerek       | <i>Doznacko</i>                        |
| pałożonia        | k.m. <i>3</i> da. <i>233/3P, 287/3</i> |
| rodzaj mapy zob. | 266                                    |
| skala            | <i>500</i>                             |

PsV  
Ps

294  
Br  
RV



S  
RIVa

267

Lz

*GK. 604. 1.892. 1011*

|  |                      |
|--|----------------------|
| Nazwa organu prowadzącego<br>państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | Urząd<br>Kraskowicki |
| Nazwa materiału zasobu   | mapa zasadnicza      |
| Identyfikator ewidencyjny<br>materiału zasobu                            | 21 1005              |
| 269/1<br>Ls<br>LsV   | 24 CZE. 2021         |
| Wydział Geodezji i Kartografii   |                      |
| Grażyna Szumińska<br>Inspektor   |                      |

295  
259/  
B

291/4

Ps  
PsV

291/3

32  
176.27



177.12  
175.08

289

177.48  
174.82

177.13  
174.90

177.13  
175.17

288/12

.12

04i

603i

599m<sup>2</sup>

14

RV 632

dr

287/4

486h

532m<sup>2</sup>

1,6

642i

643m<sup>2</sup>

176.14  
174.96

538h

176.51  
175.69

176.32  
175.51

176.22  
175.39

175.77  
174.99

288/14

288/21

288/33

Br

dr  
288/22

288/24  
B

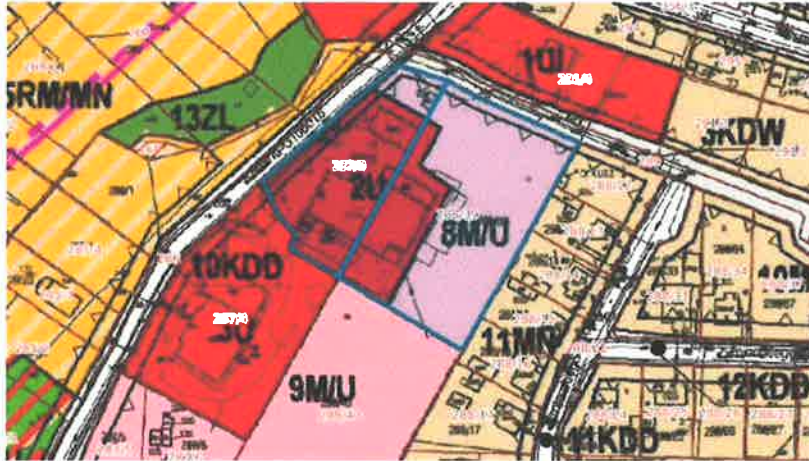
B  
288/25

3287/6



## Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych.

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rozwadza przyjęty Uchwałą Nr XXIX/229/2020 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 16 grudnia 2020r. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U- tereny zabudowy usługowej; oraz symbolem 8M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 287/3, 288/39, obręb Rozwadza. Źródło:

<https://sjp.gison.pl/zdzieszowice>

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 15 stycznia 2021r. poz. 159.

Wg zapisów w mpzp:

„..... 18. Dla terenów oznaczonych symbolami od 8M/U do 10M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi publiczne, b) tereny zieleni urządzonej;

22. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej; .....



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 1 | Numer KW   | OP1K/00048968/2  |  |
| 2 | Data badania                                       | ...26...../.....06.../.....2021.....r.   |  |
| 3 | Dział I-O<br>Oznaczenie<br>nieruchomości           | Położenie  | woj. opolskie, powiat krapkowicki, gmina Zdzeszowice, miejscowość Rozwadza |
|   |  | Działki ewidencyjne  | 1. Nr działki: 288/39, 2. Numer działki 387/3                              |
|   |  | Obszar   | 0,7352 ha  |
| 4 | Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością      | brak wpisów  |  |
| 5 | Dział II<br>Własność                               | Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Kazimierz Franczyk, imię ojca Jan, imię matki Karolina,   |  |
| 6 | Dział III<br>Prawa,<br>roszczenia,<br>ograniczenia | 29. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika Kazimierza Franczyka<br>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, sygnatura akt V GU 101/21 OF, data wydania orzeczenia 2021-03-09, nazwa sądu Sąd Rejonowy, siedziba sądu Opole  |  |
| 7 | Dział IV<br>Hipoteka                               | <p>treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) 3. hipoteka umowna zwykła, suma 700000,00, suma słownie siedemset tysięcy, waluta sumy zł., inne informacje celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z zawartej dnia 6 maja 2009 roku umowy nr 1/B/2009 i aneksu nr 1/09/ z dnia 9 grudnia 2009 roku<br/>Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Spółdzielnia Pracy Handlowo- Produkcyjnej MIX-PASZ, siedziba Kluczbork,</p> <p>treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, hipoteka przymusowa, suma 8422,36, suma słownie osiem tysięcy czterysta dwadzieścia dwa 36/100, waluta sumy zł, wierzytelność hipoteka przymusowa na zabezpieczenie wierzytelności w kwocie 8.422,36zł, w tym podatek od nieruchomości w kwocie 7.500,76zł, odsetki za zwłokę w kwocie 852,00zł oraz koszty upomnienia w kwocie 69,60zł.<br/>wierzyciel hipoteczny Gmina Zdzeszowice, siedziba Zdzeszowice</p> <p>treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki 22, 23, hipoteka przymusowa, suma 6307,20, suma słownie sześć tysięcy trzysta siedem 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność zabezpieczenie wierzytelności w kwocie 6.307,20 zł w tym podatek od nieruchomości od osób fizycznych w kwocie 5.882,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 81,20 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 344,00 zł<br/>wierzyciel hipoteczny Gmina Zdzeszowice, siedziba Zdzeszowice</p> <p>treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki 26, 27, 28, hipoteka przymusowa, suma 9618,20, suma słownie dziewięć tysięcy sześćset osiemnaście 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność na zabezpieczenie podatku od nieruchomości w kwocie 9030,00 zł, kosztów upomnienia w kwocie 81,20 zł, odsetek za zwłokę 507,00 zł.<br/>wierzyciel hipoteczny Gmina Zdzeszowice, siedziba Zdzeszowice</p> <p>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej 3. Akt notarialny: tytuł aktu ustanowienie hipoteki zwykłej, numer rep A 2010-01-18, data sporządzenia 2010-01-18,<br/>6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 6. FN-P-II.3161.111.2013, data wydania 2013-06-17; 7. FN-P-II.3161.209.2013, data wydania 2013-11-15, 8. FN-P-II.3161.212.2013, data wydania 2013-12-23, 9. FN-P-II.3161.12.2014, data wydania 2014-04-14, 10. FN-P-II.3161.106.2014, data wydania 2014-07-21, 11. FN-P-II.3161.296.2014, data wydania 2014-10-13, 12. FN-P-II.3161.433.2014, data wydania 2014-12-18, 13. FN-P-II.3161.29.2015, data wydania 2015-04-13, 14. FN-P-II.3161.136.2015, data wydania 2015-06-09, 15. FN-P-II.3161.245.2015, data wydania 2015-10-09, 16. FN-P-II.3161.299.2015, data wydania 2015-12-07,<br/>Wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Strzelcach Opolskich<br/>22, 23, inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, sygnatura 22. FN-P-I.3120.6.294.2016, data wydania 2016-01-25, 23. FN-P-I.3120.6.317.2017, data wydania 2017-01-24<br/>Wystawca Burmistrz Zdzeszowic<br/>26, 27, 28, inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, sygnatura 26. FN-P-I.3120.6.457.2020, data wydania 2020-01-21, 27. FN-P-I.3120.6.323.2019, data wydania 2019-01-23, 28. FN-P-I.3120.6.318.2018, data wydania 2018-01-26,<br/>Wystawca Burmistrz Zdzeszowic</p> |  |



*[Handwritten signature]*



# 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 Ziótkowska**

**45-828 Opole, Przylesie 2 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0010705**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 06/04/2021 - 05/04/2022**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 084.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48