

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0003 CZYŻOWICE,
DZIAŁKA NR 818/61, AM-7, O POWIERZCHNI 0,0511 HA,
GMINA GORZYCE, POWIAT WODZISŁAWSKI, WOJ. ŚLĄSKIE



Właściciel: **Udział 1/1, Kazimierz Szypuła**
Zamawiający: **Marcin Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice**

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

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661



Operat szacunkowy nieruchomości

Wyciąg

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana • położona w gminie Gorzyce, powiat wodzisławski, woj. śląskie • oznaczona geodezyjnie jako działka nr 818/61, AM-7, obręb 0003 Czyżowice, o pow. 0,0511 ha, rodzaj użytku: B- tereny mieszkaniowe. Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr GL1W/00000308/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa - dz. nr 818/61 o pow. 0,0511 ha zabudowana parterowym, częściowo podpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie zwartej o pow. zabudowy 84 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 61 m². Z informacji uzyskanych od właściciela, budynki zostały wybudowane w około 1995r. początkowo jako garaż i wiata. Część przeznaczona pod garaż przebudowana została około 2001r. Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 84 m² (pow. całkowitej 126 m²), parterowy z dachem dwuspadowym, w zabudowie zwartej, częściowo podpiwniczony i częściowo ocieplony. Budynek o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta i korzystnym układzie funkcjonalnym. Z korytarza można przejść na półpiętro oraz do części gospodarczej. Parter składa się z pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc, Półpiętro składa się z 2 pokoi i wc. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 55m². Piwnica o wysokości mniejszej niż 2,20m stanowi powierzchnię 18m², przez którą można przejść do zaplecza budynku. Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o dachu dwuspadowym z drewnianych belek krytym płytą trapezową o pow. zabudowy 61 m² w zabudowie zwartej.
Cel i zakres wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.
Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości:	WRN = 84 470 zł słownie złotych: osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	WWS = 63 350 zł słownie złotych: sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt
Data określenia wartości:	19 czerwca 2021r.
Data sporządzenia operatu:	16 lipca 2021r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	Rzecznik majątkowy Sabina Ziolkowska, nr upr. 6661 

SPIS TREŚCI:

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

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana

- położona w gminie Gorzyce, powiat wodzisławski, woj. śląskie
- oznaczona geodezyjnie jako działka nr 818/61, AM-7, obręb 0003 Czyżowice, o pow. 0,0511 ha, rodzaj użytku: B-tereny mieszkaniowe.

Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr GL1W/00000308/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim, 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 na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 27 maja 2021r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, a Sabina 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, 2004r., zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.; Dz.U. poz. 2250, 2019r.; Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3.** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w granicach administracyjnych Gminy Gorzyce.

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 Opolu.
- 3.3.3.** Dane i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego.
- 3.3.4.** Księga wieczysta KW nr GL1W/00000308/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim.
- 3.3.5.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.6.** Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi,
 - własna baza danych.
- 3.3.7.** Dokumentacja fotograficzna.

4. Daty istotne dla wyceny

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

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **19 czerwca 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **19 czerwca 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **19 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 urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr GL1W/00000308/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Gorzyce, miejscowość Czyżowice,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: Nr działki: 818/61, numer obrębu 0003, nazwa obrębu Czyżowice, ulica Polna 22, sposób korzystania tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0511 ha

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

Dział II: **Własność:** Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Kazimierz Szypuła, imię ojca Bolesław, imię matki Krystyna

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa darowizny, numer rep A 8182/96, data sporządzenia 1996-12-10

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu 3. ostrzeżenie, treść wpisu wszczęcie egzekucji w sprawie KM 1803/20 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Piotra Szwea

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: NEST-BANK SA, siedziba Warszawa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura KM 1803/20, data wydania 2021-04-14, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Piotr Szwea

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	Gorzyce
Obręb	241506_2.0003, Czyżowice
AM	7
Nr działki	818/61
Pow. działki [ha]	0,0511
Rodzaj użytku	B
Pow. użytku [ha]	0,0511
Nr KW	GL1W/00000308/0

Charakter władania: własność, udział 1/1, Szypuła Kazimierz, rodzice: Bolesław, Krystyna, zam. 44-352 Czyżowice ul. Polna 22

5.2. Otoczenie

Gorzyce – gmina wiejska w Polsce położona w województwie śląskim, w powiecie wodzisławskim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa katowickiego.

Siedziba gminy to Gorzyce.

Gmina Gorzyce ma obszar 64,47 km², w tym:

- użytki rolne: 65%
- użytki leśne: 13%

Gmina stanowi 22,47% powierzchni powiatu. Gmina Gorzyce znajduje się na skraju Doliny Nadodrzańskiej i Wyżyny Śląskiej. Na zachodzie granicę gminy wyznacza Odra, na południu od Czech oddziela ją Olza.

Czyżowice – wieś w Polsce położona w województwie śląskim, w powiecie wodzisławskim, w gminie Gorzyce. Jest to jedna z większych wsi powiatu wodzisławskiego (ponad 3300 mieszkańców), położona kilka kilometrów od Wodzisławia, na południu Polski (ok. 14 km od przejścia granicznego w Chałupkach). Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Nieruchomość położona jest w środkowej części wsi Czyżowice.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działki nr 818/61, AM-7, obręb Czyżowice. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

5.3. Opis nieruchomości

5.3.1. Działka

Nieruchomość gruntowa - dz. nr 818/61 o pow. 0,0511 ha zabudowana parterowym, częściowo podpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie zwartej o pow. zabudowy 84 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 61 m². Z informacji uzyskanych od właściciela, budynki zostały wybudowane w około 1995r. początkowo jako garaż i wiat. Część przeznaczona pod garaż przebudowana została około 2001r.

Ukształtowanie terenu: teren płaski.

Sąsiedztwo i otoczenie: Bliskie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Inne obciążenia: brak.



Fot. Nr 2-3. Ogólny widok na budynki: mieszkalny i gospodarczy.



Fot. Nr 4-5. Widok od strony działki sąsiedniej i dojazd z sąsiedztwem 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 mieszkalny

Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 84 m² (pow. całkowita 126 m²), parterowy z dachem dwuspadowym, w zabudowie zwartej, częściowo podpiwniczony i częściowo ocieplony. Budynek o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta i korzystnym układzie funkcjonalnym. Z korytarza można przejść na półpiętro oraz do części gospodarczej. Parter składa się z pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc. Półpiętro składa się z 2 pokoi i wc. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 55m². Piwnica o wysokości mniejszej niż 2,20m stanowi powierzchnię 18m², przez którą można przejść do zaplecza budynku.



Fot. Nr 6-7. Wejście z korytarza do części gospodarczej i schody prowadzące na półpiętro.



Fot. Nr 8-9. Pokój z aneksem kuchennym.



Fot. Nr 10-11. Łazienka na parterze i piętrze.



Fot. Nr 12-13. Jeden z pokoi na piętrze oraz wiata od strony zaplecza.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemne z cegły ceramicznej otynkowane częściowo ocieplone,
- schody: wewnętrzne betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi
- strop: betonowy,
- dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną,
- ściany: wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi oraz w łazience wyłożone płytkami łazienkowymi, sufity podwieszane, malowane oraz panelami PVC
- posadzki: z paneli MDF i z płytek ceramicznych oraz betonowe wyłożone wykładziną winylową
- stolarka okienna: profil PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe, zewnętrzne z płytek ceramicznych,
- stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne aluminiowe z okleiną, drzwi wewnętrzne płytowe,
- rynny i rury spustowe: ocynk z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej
- instalacje: elektryczna, wodna, gazowa i kanalizacji sanitarnej, ogrzewanie: etażowe.

UWAGA: Z informacji uzyskanych od właściciela szacowany budynek konstrukcyjnie nie posiada swoich ścian w miejscu zetknięcia z dwoma pozostałymi budynkami, co wskazuje, iż nie stanowi on konstrukcyjnie samodzielnej całości -art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane. Ponadto centralne ogrzewanie w budynku poprowadzone jest ze wspólnej kotłowni, która znajduje się na sąsiedniej działce- 646/61.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w średnim stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 30 %**

5.4.3. Budynek gospodarczy

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o dachu dwuspadowym z drewnianych belek krytym płytą trapezową o pow. zabudowy 61 m² w zabudowie zwartej.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemne z cegły ceramicznej obite płytami osb
- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówka ceramiczną
- posadzka: płytka ceramiczna,
- stolarka drzwiowa: drzwi aluminiowe z okleiną i wrota rozwierane drewniane
- stolarka okienna: z profilu PVC
- rynny i rury spustowe ocynk z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej
- instalacje: elektryczna

Ocena stanu technicznego:

Budynek w dobrym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 20 %**



Fot. Nr 14-15. Pomieszczenie gospodarcze.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w granicach administracyjnych Gminy Gorzyce przyjętym Uchwałą Nr XXXI/245/13 Rady Gminy Gorzyce z dnia 3 czerwca 2013r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem C55MNI- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 818/61, obręb Czyżowice. Źródło: Urząd Gminy Gorzyce

Wg zapisów w mpzp:

„..... § 7. SOŁECTWO CZYŻOWICE

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: od C1MNI do C80MNI.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, opieki zdrowotnej, społecznej, opieki przedszkolnej, hotelarskie, ogrodnictwa, agroturystyki, administracji, a także obiekty biurowe,
- b) rzemiosło,
- c) rozbudowę istniejących obiektów związanych z działalnością rolniczą za wyjątkiem obiektów chowu i hodowli zwierząt,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,
- f) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- g) obiekty małej architektury,
- h) urządzenia sportu i rekreacji,
- i) zieleni urządzona.”

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi

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

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

- a) **rodzaj rynku**: transakcje sprzedaży działek gruntu zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi
b) **obszar rynku**: tereny wiejskie powiatu wodzisławskiego
c) **okres badania rynku**: grudzień 2019 – maj 2021
d) **popyt i podaż**: Na terenie gminy występuje obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi. W przeważającej części transakcji to budynki piętrowe, w nieznacznej ilości parterowe z poddaszem wybudowane w pierwszej połowie XXw. i przeznaczone do generalnego remontu. W nielicznych tylko transakcjach sprzedaż obejmuje budynki jednopiętrowe. Na podstawie analizy tego rodzaju rynku zaobserwowano równowagę między popytem a podażą.

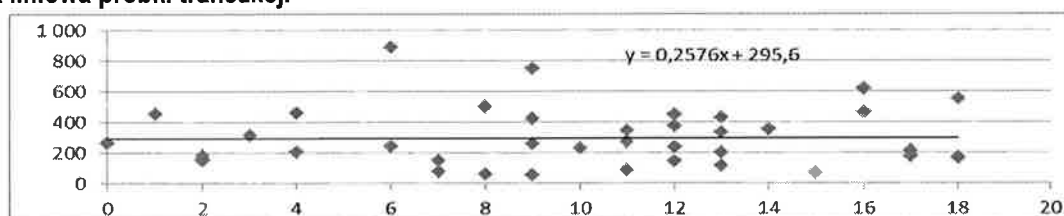
7.2. Analiza rynku

7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

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

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych na terenie gminy. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-2021.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego grudzień 2019-czerwiec 2021.

		t =	18
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	295,60
dla $x_2 =$	18	$y_2 =$	300,24
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	4,64
		$R = \Delta/y_1 =$	0,016
		$r = R/t =$	0,0009

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,09%**.

Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

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

Gdzie:

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

Czynnik $(Dw - Dtr)/30$ oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

W analizowanym okresie czasu na terenie gminy Gorzyce, zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi wraz w większości z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi.

Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 1 521 m². Średnia cena jednostkowa jednego metra kwadratowego powierzchni nieruchomości zabudowanej wynosiła 298,17 zł. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi oraz stan techniczny i rok budowy budynku. Ze względu na ograniczoną ilość informacji co do spełnienia warunku podobieństwa budynku mieszkalnego i daty wybudowania, rozszerzono obszar badanego rynku do całego powiatu wodzisławskiego.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 3 transakcji sprzedaży budynków jednorodzinnych, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 3.

Lp.	GINA	OBREB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	pz budynku m2	pow. całk bud miesz [m2]	Cena jedn za 1 m2 pow. całk bud miesz [zł]	Cena zaktualiz za 1 m2 pow. całk [zł]
1	Gorzyce	Gorzyczki	2020-12-22	200 000	165	330	606,06	609,21
2	Gorzyce	Czyżowice	2020-07-14	132 000	98	196	673,47	680,12
3	Godów	Łaziska	2020-05-18	75 000	100	100	750,00	758,65
				średnia	121	209	676,51	682,66
Data wyceny			cze 21	max	165	330	750,00	758,65
miesięczny współczynnik trendu			0,09%	min	98	100	606,06	609,21
ΔC = Cmax - Cmin								149,44

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Powierzchnia całkowita budynku miesz. maksymalna:

330 m²

Powierzchnia całkowita budynku miesz. minimalna:

100 m²

*Minimalna cena transakcyjna 1 m² pow. całkowitej wynosi:

609,21 zł/ m²

*Maksymalna cena transakcyjna 1 m² pow. całkowitej wynosi:

758,65 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 całkowita budynku miesz. :

209 m²

- średnia cena 1 m² pow. całkowitej:

682,66 zł/ m²

Zdecydowano przyjąć jako jednostkę porównawczą 1m² pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

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.

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

Tabela 4.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Lokalizacja nieruchomości	35%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		nieruchomość położona w miejscowości z dala od drogi o dużym natężeniu ruchu	nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie drogi o dużym natężeniu ruchu
Rodzaj zabudowy	10%	dobry	dość atrakcyjne
		budynek w zabudowie wolnostojącej	budynek w zabudowie bliźniaczej lub zwartej
stan techniczno- użytkowy budynku	20%	średni	zadawalający
		budynek konserwowany w zakresie bieżących napraw, wymaga jednak odnowienia.	w budynku nie przeprowadzano remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynek wymaga remontu.
powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego	15%	korzystna	mniej korzystna
		do 150 m ²	od 151 m ²
Uzbrojenie nieruchomości	20%	podstawowe	niepełne
		nieruchomość posiada przyłącza sieci infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w) i kanalizacji sanitarnej (ks)	nieruchomość posiada przyłącza sieci infrastruktury techn: energetycznej (e) i wodnej (w); sieć kanalizacji sanitarnej przebiega w drodze

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 stanowiący zamiar zawarcia umowy, działając 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Wycena nieruchomości

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

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

Cena min - 609,21 zł/ m²

Cena max- 758,65 zł/ m²

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 149,44 \text{ zł/ m}^2$

Tabela 5. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja nieruchomości	35%	52,30
Rodzaj zabudowy	10%	14,94
stan techniczno-użytkowy budynku	20%	29,89
powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego	15%	22,42
Uzbrojenie nieruchomości	20%	29,89
	100%	149,44

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomości szacowane			
Czyżowice, gm. Gorzyce			
nazwa cechy	nasilenie cechy	opis cechy	
Lokalizacja nieruchomości	atrakcyjne	2	nieruchomość położona w miejscowości z dala od drogi o dużym natężeniu ruchu
Rodzaj zabudowy	dość atrakcyjne	1	budynek w zabudowie bliźniaczej lub zwartej
stan techniczno-użytkowy budynku	średni	2	budynek konserwowany w zakresie bieżących napraw, wymaga jednak odnowienia
powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego	korzystna	2	do 150 m ²
Uzbrojenie nieruchomości	podstawowe	2	nieruchomość posiada przyłącza sieci infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w) i kanalizacji sanitarnej (ks)

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. obręb: Gorzyczki (tab. 3, poz. 1), cena trans.: 200 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. całkowitej: 606,06 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 2020-12-22. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy, piętrowy, wybudowany w latach 70 XXw.
2. obręb: Czyżowice (tab. 3, poz. 2), cena trans.: 132 000 zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. całkowitej: 673,47 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 2020-07-14. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, piętrowy.
3. obręb: Łaziska (tab. 3, poz. 3), cena trans.: 75 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. całkowitej: 750,00 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 2020-05-18. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy i budynek gospodarczy.

Cechy rynkowe	Gorzyczki		Czyżowice		Łaziska	
Lokalizacja nieruchomości	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2	dość atrakcyjne	1
Rodzaj zabudowy	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2	dość atrakcyjne	1
stan techniczno-użytkowy budynku	zadowalający	1	zadowalający	1	średni	2
powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego	mniej korzystna	1	mniej korzystna	1	korzystna	2
Uzbrojenie nieruchomości	niepełne	1	podstawowe	2	niepełne	1

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 6

Nr cechy		Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn. niana (zł)	Nieruchomość	Nieruchomości przyjęte do porównań								
							Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
							Gorzyczki			Czyżowice			Łaziska		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	
		Cena transakcyjna (zł)					200 000			132 000			75 000		
		Uzyskana cena 1 m2 (zł) pow. całkowitej					606,06			673,47			750,00		
		Powierzchnia całkowita nieruchomości (m2)					330			196			100		
		Data wyceny/ transakcji			cze 21		gru 20			lip 20			maj 20		
		Cena 1m2 pow. całkowitej zaktualizowana (zł)					609,21			680,12			758,65		
1	Lokalizacja nieruchomości	35%	52,30	52,30	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	52,30	
2	Rodzaj zabudowy	10%	14,94	14,94	1	2	-1	-14,94	2	-1	-14,94	1	0	0,00	
3	stan techniczno-użytkowy budynku	20%	29,89	29,89	2	1	1	29,89	1	1	29,89	2	0	0,00	
4	powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego	15%	22,42	22,42	2	1	1	22,42	1	1	22,42	2	0	0,00	
5	Uzbrojenie nieruchomości	20%	29,89	29,89	2	1	1	29,89	2	0	0,00	1	1	29,89	
ΔC = Cmax-Cmin			149,44	Suma poprawek		67,26			37,37			82,19			
Skorygowana cena 1m2					676,47			717,49			840,84				
Wartość prawa własności 1m2 pow. całkowitej jako średnia (zł)									744,93						
Powierzchnia całkowita (m2)									126						
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)									93 861,18						

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto:

WRN =

93 860 zł

słownie: **dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt**

Dodatkowo zastosowano współczynnik korekcyjny $k=0,9$ ze względu na brak ścian ogniotrwałych między budynkami oraz brak niezależnego ogrzewania domu

$$\text{WRN wynosi } 93\,860 \text{ zł} \times 0,9 = 84\,474,00 \text{ zł}$$

przyjęto WR 84 470 zł

słownie złotych: **osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt**

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 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: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: dobry

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 nie spełnia warunków prawa budowlanego tj. brak ścian ogniotrwałych oraz nie posiada niezależnego ogrzewania c.o., stąd zastosowano współczynnik 0,75 do obliczenia wymuszonej sprzedaży.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:
 $WWS = WRN \times 0,75 = 84\,470 \text{ zł} \times 0,75 = 63\,352,50 \text{ zł}$

Przyjęto WWS = 63 350 zł

słownie złotych: **sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt**

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Czyżowice, gmina Gorzyce jako przedmiot prawa własności działki gruntu nr 818/61, AM-7, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wg jej stanu i poziomu cen z 19 czerwca 2021r. wynosi:

WRN = 84 470 zł

słownie złotych: osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS = 63 350 zł

słownie złotych: sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt

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

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego rynku obejmującego obszar gminy, na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z ubiegłych 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



STAROSTA WODZISŁAWSKI ul. Bogumińska 2 44-300 Wodzisław Śląski		Województwo: śląskie Powiat: powiat wodzisławski Jednostka ewidencyjna: Gorzyce Obręb ewidencyjny: 241506_2.0003, CZYŻOWICE Miejscowość: Czyżowice (idTERYT: 0214570)					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2021-06-21 10:10:12							
Jednostka rejestrowa gruntów: 241506_2.0003.G609							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
SZYPUŁA KAZIMIERZ rodzice: BOLESŁAW, KRYSTYNA PESEL: ***** Zam. 44-352 Czyżowice ul. Polna 22							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
7	818/61	ul. Polna 22	Tereny mieszkaniowe	B	0.0511	0.0511	GL1W/00000308/0
Identyfikator działki: 241506_2.0003.AR_7.818/61 Rejon statystyczny: 287420							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0511							

W dniu: 2021-06-21

dokument sporządzony przez: Marcin Śpiewak

Wodzisław Śląski, dnia:

.....
(podpis)

.....
(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

STAROSTA WODZISŁAWSKI ul. Bogumińska 2 44-300 Wodzisław Śląski				Województwo: śląskie Powiat: powiat wodzisławski Jednostka ewidencyjna: Gorzyce Obręb ewidencyjny: 241506_2.0003, CZYŻOWICE Miejscowość: Czyżowice (idTERYT: 0214570)			
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2021-06-21 11:11:17							
Pozycja kartoteki budynków: 241506_2.0003.G609							
BUDYNKI:							
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek		Adres budynku	
				Oznaczenie			
1.	241506_2.0003.1754_BUD			241506_2.0003.AR_7.818/61		ul. Polna	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)	
Powierzchnia zabudowy [m2]		Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych
				Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]	Liczba wszystkich lokali
61				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
1970							Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych 1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Material ścian zewnętrznych	Wartość			
			mur				
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek		Adres budynku	
				Oznaczenie			
2.	241506_2.0003.1854_BUD			241506_2.0003.AR_7.818/61		ul. Polna 22	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki mieszkalne jednorodzinne (1110)		budynek jednorodzinny (1110.Dj)	
Powierzchnia zabudowy [m2]		Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych
				Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]	Liczba wszystkich lokali
84				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
1970							Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych 2 / 1
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Material ścian zewnętrznych	Wartość			
			mur				
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 2021-06-21

dokument sporządzony przez: Marcin Śpiewak

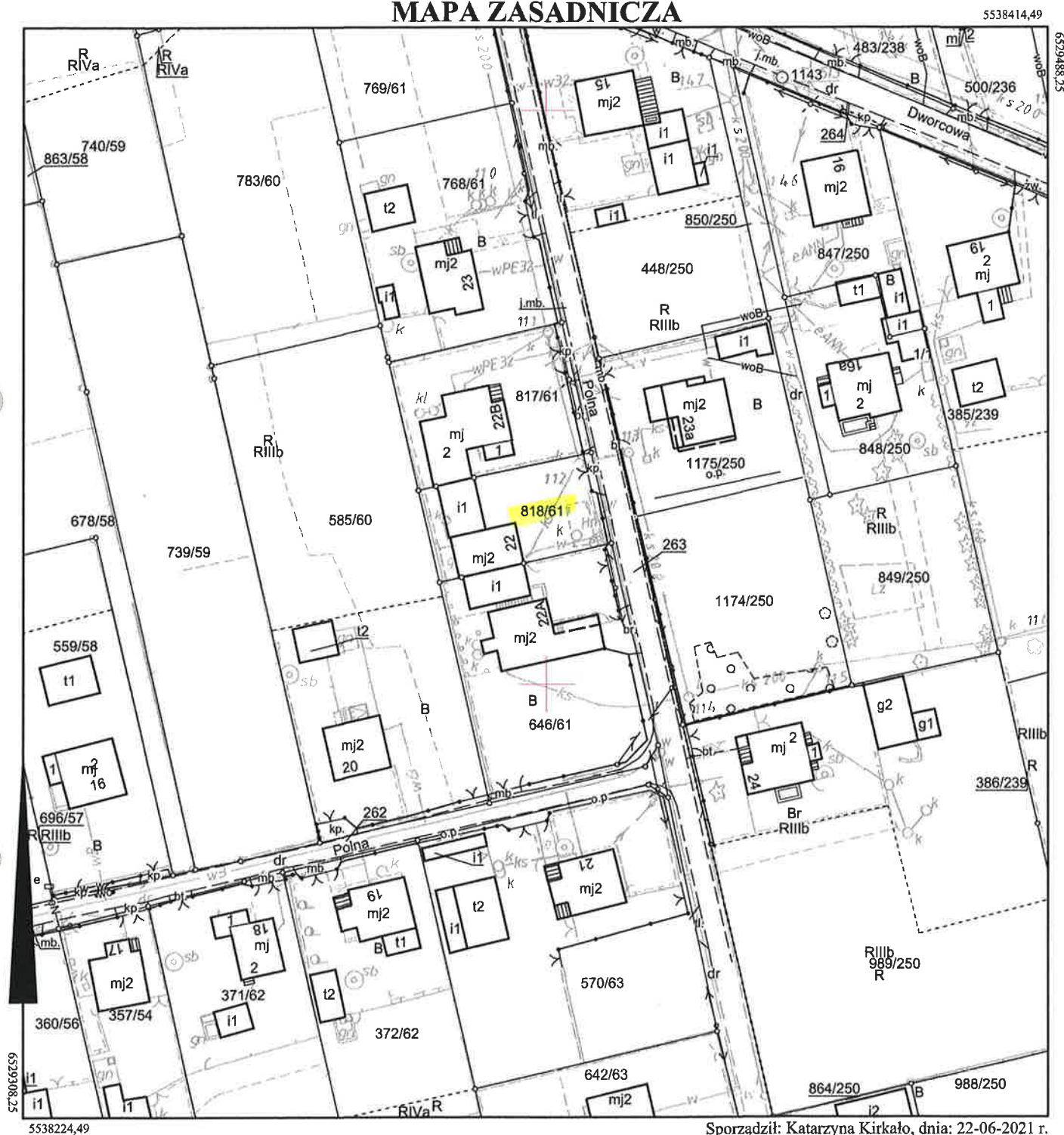
(podpis)

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **wodzisławski**
Jednostka ewidencyjna: **241506_2 Gorzyce**
Obręb ewidencyjny: **0003 CŻYZOWICE**

Układ współ.: PL-2000, układ odniesienia PL-ETRF2000

MAPA ZASADNICZA



Sporządził: Katarzyna Kirkało, dnia: 22-06-2021 r.
WG.6642.1.1946.2021

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Wodzisławski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2415. 2014. 2
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	22.06.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY  mgr inż. Katarzyna Kikalo INSPEKTOR

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych.

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w granicach administracyjnych Gminy Gorzyce przyjętym Uchwałą Nr XXXI/245/13 Rady Gminy Gorzyce z dnia 3 czerwca 2013r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem C55MNI-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 818/61, obręb Czyżowice. Źródło: Urząd Gminy Gorzyce
Wg zapisów w mpzp:

„..... § 7. SOŁECTWO CZYŻOWICE

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: od C1MNI do C80MNI.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, opieki zdrowotnej, społecznej, opieki przedszkolnej, hotelarskie, ogrodnictwa, agroturystyki, administracji, a także obiekty biurowe,

b) rzemiosło,

c) rozbudowę istniejących obiektów związanych z działalnością rolniczą za wyjątkiem obiektów chowu i hodowli zwierząt,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,

f) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

g) obiekty małej architektury,

h) urządzenia sportu i rekreacji,

i) zieleń urządzona.”



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	GL1W/00000308/0	
2	Data badania	...19...../.....06.../.....2021.....r.	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie	województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Gorzyce, miejscowość Czyżowice
		Działki ewidencyjne	Nr działki: 818/61, numer obrębu 0003, nazwa obrębu Czyżowice, ulica Polna 22, sposób korzystania tereny mieszkaniowe
		Obszar	0,0511 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	brak wpisów	
5	Dział II Własność	wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Kazimierz Szypuła, imię ojca Bolesław, imię matki Krystyna Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa darowizny, numer rep A 8182/96, data sporządzenia 1996-12-10	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu 3. ostrzeżenie, treść wpisu wszczęcie egzekucji w sprawie KM 1803/20 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Piotra Szweda Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: NEST-BANK SA, siedziba Warszawa Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura KM 1803/20, data wydania 2021-04-14, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Piotr Szweda	
7	Dział IV Hipoteka	brak wpisów	

Sporządził



[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 Ziółkowska**

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