

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0006 ŁAMBINOWICE,
DZIAŁKI NR 449/23, 449/24, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,4138 HA,
GMINA ŁAMBINOWICE, POWIAT NYSKI, WOJ. OPOLSKIE



Właściciel nieruchomości:
Użytkownik wieczysty:
Zamawiający:

udział: 1/1, Skarb Państwa- Starosta Nyski z siedzibą w Nysie
Udział 1/1, KASTEL GREETINGS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Dawid Sęk, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

Data sporządzenia operatu:

27 października 2022r.

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661



Operat szacunkowy nieruchomości

Wyciąg

Określenie i opis nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa: • położona w miejscowości Łambinowice, gmina Łambinowice, powiat nyski, woj. opolskie • oznaczona geodezyjnie jako działki nr 449/23, 449/24, obręb 0006- Łambinowice, o łącznej pow. 0,4138 ha, rodzaj użytku: Ba- tereny przemysłowe. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1N/00084865/7 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość położona w południowo wschodniej części wsi z sąsiedztwem zabudowy produkcyjno- usługowej i magazynowej. Składa się z dwóch działek o nr ewid. 449/23 i 449/24 o łącznej pow. 0,4138 ha. Na nieruchomości posadowione są trzy budynki niemieszkalne w zabudowie zwartej: na dz. nr 449 /23 dwa budynki magazynowo – usługowe o pow. zabudowy odpowiednio 224m² (budynek w północnej części działki- budynek 1) i 383m² (budynek w południowej części działki- budynek 2). Dz. nr 449/24 zabudowana jest budynkiem przemysłowym o pow. zabudowy 940 m² i pow. użytkowej 873,96 m² (pomiar z natury). Budynki zostały wybudowane w latach 50- 60 XXw. Obejście działek stanowi teren niezagospodarowany porośnięty trawami. Na dz. nr 449/24 od strony wschodniej znajduje się betonowa rampa oraz wewnętrzna droga dojazdowa. Na nieruchomości znajdują się przyłącza wodociągowe, energetyczne i kanalizacji sanitarnej. Kształt działek regularny prostokątny, teren płaski. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny usługowo magazynowe. Nieruchomość posiada poprzez ustanowione służebności przejazdu i przechodu dostęp do drogi publicznej. Bezpośrednio posiada dostęp do drogi wyłożonej kostką trylinką. 1. Opis budynku na dz. nr 449/23. Budynek przemysłowy (hala) to budynek jednokondygnacyjny, murowany niepodpiwniczony, nieocieplony w zabudowie zwartej z budynkami sąsiadującymi z dz. nr 449/24 od południa i dz. nr 449/22 od północy (ściany północna i południowa biegną w granicy działki). Pow. zabudowy wynosi 940m², pow. użytkowa wynosi 873,96m² (pomiar z natury). Budynek murowany z cegły ceramicznej, dach dwuspadowy o lekkim nachyleniu, ocieplony oparty na więzarach stalowych, kryty papą ze świetlikiem na całej jego długości. Ściany otynkowane malowane, posadzka betonowa, stolarka okienna z profilu PVC, bramy wjazdowe przemysłowe, segmentowe, rynny i rury ocynk z odprowadzeniem wody na grunt. Budynek wyposażony w instalację elektryczną trójfazową (tzw. siła), nagrzewnice zasilane przez piec na ekogroszek znajdujący się w budynku na działce sąsiedniej nr 443/24 oraz monitoring. Budynek po remoncie w części wewnętrznej hali. 2. Opis budynków na dz. nr 449/24. - budynek 1 o pow. zabudowy 224m² posadowiony jest w północnej części działki. Budynek jednokondygnacyjny, murowany z cegły ceramicznej oraz pustaka, otynkowany, niepodpiwniczony i nieocieplony. Pełnił funkcję biurową. Wybudowany w latach 50-60 XXw. w zabudowie zwartej z budynkiem hali opisanej powyżej od strony północnej oraz innym budynkiem niemieszkalnym od strony południowej. Budynek o dachu płaskim z płyt betonowych krytym papą, ściany wewnętrzne malowane w nielicznych miejscach z odspojeniem okleiny. Posadzki betonowe oraz wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna drewniana oraz z profilu PVC okratowane (strona zachodnia) i przesłonięte siatką ogrodową (strona wschodnia), drzwi wewnętrzne przemysłowe, płytowe, do większości pomieszczeń brak. W budynku znajduje się dwanaście pomieszczeń w tym pomieszczenia biurowe i sanitariaty. W jednym z pomieszczeń znajduje się piec obsługujący halę na sąsiedniej działce nr 449/23. Pomiedzy halą i budynkiem istnieje możliwość przejścia. W kilku pomieszczeniach rozpoczęty remont ścian i sufitów. W większości pomieszczeniach sufity bez okleiny z kruszącym się materiałem, przemoknięte, przemarznięte, widocznym zagrzybieniem i glonami na ścianach i sufitach. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacji sanitarnej. Budynek w zadowalającym stanie technicznym. - budynek 2 o pow. zabudowy 383m² posadowiony jest w południowej części działki. Budynek jednokondygnacyjny, murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, niepodpiwniczony i nieocieplony. Pełnił funkcję magazynową. Wybudowany w latach 50-60 XXw. w zabudowie zwartej z budynkiem biurowym opisanym powyżej od strony północnej. Budynek o dachu dwuspadowym drewnianym krytym papą o lekkim nachyleniu, strop z płyt wiórowych azbestowo- cementowych otynkowany, ściany wewnętrzne malowane z licznymi odspojeniami okleiny. Posadzki betonowe. Stolarka okienna drewniana w większości bez oszkleń, drzwi wewnętrznych brak. W budynku znajduje się osiem pomieszczeń w tym pomieszczenia gospodarcze i sanitariaty. Budynek nie posiada przejścia między budynkami. W pomieszczeniach sufity bez okleiny z kruszącym się materiałem, przemoknięte, przemarznięte, widocznym zagrzybieniem i glonami na ścianach i sufitach. Na dzień oględzin w budynku brak wyposażenia w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacji sanitarnej. W budynku w kilku pomieszczeniach brak stropu, natomiast widoczna jest częściowo wymieniona konstrukcja dachu oraz osmalone pokrycie dachu. Budynek w złym stanie technicznym.
Cel i zakres wyceny:	Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami oraz - podejście dochodowe, - metodę inwestycyjną, - technikę kapitalizacji prostej.																		
Wartość nieruchomości gruntowej:	<table border="1"> <tr> <td>wartość nieruchomości zabudowanej 449/23</td> <td>1 216 770 zł</td> </tr> <tr> <td>w tym:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>wartość gruntu</td> <td>26 500 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość budynku</td> <td>1 190 270 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość nieruchomości zabudowanej 449/24</td> <td>228 070 zł</td> </tr> <tr> <td>w tym:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>wartość gruntu</td> <td>35 240 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość budynku 1</td> <td>71 160 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość budynku 2</td> <td>121 670 zł</td> </tr> </table>	wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	1 216 770 zł	w tym:		wartość gruntu	26 500 zł	wartość budynku	1 190 270 zł	wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	228 070 zł	w tym:		wartość gruntu	35 240 zł	wartość budynku 1	71 160 zł	wartość budynku 2	121 670 zł
wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	1 216 770 zł																		
w tym:																			
wartość gruntu	26 500 zł																		
wartość budynku	1 190 270 zł																		
wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	228 070 zł																		
w tym:																			
wartość gruntu	35 240 zł																		
wartość budynku 1	71 160 zł																		
wartość budynku 2	121 670 zł																		
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	<table border="1"> <tr> <td>wartość nieruchomości zabudowanej 449/23</td> <td>973 420 zł</td> </tr> <tr> <td>w tym:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>wartość gruntu</td> <td>21 200 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość budynku</td> <td>952 220 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość nieruchomości zabudowanej 449/24</td> <td>182 460 zł</td> </tr> <tr> <td>w tym:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>wartość gruntu</td> <td>28 190 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość budynku 1</td> <td>56 930 zł</td> </tr> <tr> <td>wartość budynku 2</td> <td>97 340 zł</td> </tr> </table>	wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	973 420 zł	w tym:		wartość gruntu	21 200 zł	wartość budynku	952 220 zł	wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	182 460 zł	w tym:		wartość gruntu	28 190 zł	wartość budynku 1	56 930 zł	wartość budynku 2	97 340 zł
wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	973 420 zł																		
w tym:																			
wartość gruntu	21 200 zł																		
wartość budynku	952 220 zł																		
wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	182 460 zł																		
w tym:																			
wartość gruntu	28 190 zł																		
wartość budynku 1	56 930 zł																		
wartość budynku 2	97 340 zł																		
Data określenia wartości:	20 października 2022r.																		
Data sporządzenia operatu:	27 października 2022r.																		
Pieczęć i podpis rzecznawcy:	Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziolkowska, nr upr. 6661  																		

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	5
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	5
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	10
5.2. OTOCZENIE.....	10
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	11
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	14
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU.....	15
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU WYNAJMU POMIESZCZEŃ (HAL) MAGAZYNOWYCH.....	15
7.1.1. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	15
7.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI BIUROWO- MAGAZYNOWYMI	16
7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	16
7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbek	17
7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	17
7.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ.....	18
7.3.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	18
7.3.2. Analiza rynku.....	18
7.3.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	19
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	19
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	19
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY	19
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	21
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA STAWEK CZYNSZU 1 M ² POW. UŻYTKOWEJ ZA JEDEN MIESIĄC POM. MAGAZYNOWYCH – DZ. NR 449/23	21
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI STAWEK CZYNSZU NAJMU	22
9.3. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM- DZ. NR 449/23.....	22
SŁOWNIE ZŁOTYCH: JEDEN MILION DWIEŚCIE SZESNAŚCIE TYSIĘCY SIEDZIESET SZEŚCZDZIESIĄT	23
9.4. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI MAGAZYNOWYMI- DZ. NR 449/24	23
9.5. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI MAGAZYNOWYMI- DZ. NR 449/24	24
9.6. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ	24
9.7. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	25
9.8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKÓW MAGAZYNOWYCH	25
9.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS.	26
10. WNIOSKI KOŃCOWE.....	27
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	28

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:

- położona w miejscowości Łambinowice, gmina Łambinowice, powiat nyski, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działki nr 449/23, 449/24, obręb 0006- Łambinowice, o łącznej pow. 0,4138 ha, rodzaj użytku: Ba- tereny przemysłowe.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1N/00084865/7 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości wymuszonej na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 11 października 2022r. zawarta pomiędzy Panem Dawidem Sęk, 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami ((t.j. Dz.U. z 2021r., poz.1899)
- 3.2.2.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3.** Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1360)
- 3.2.4.** Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503 ze zm.).
- 3.2.5.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łambinowice.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 3.3.1.** Standardy Zawodowe PFSRM
- 3.3.2.** Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowych Zakładów Katastralnych woj. opolskiego
- 3.3.3.** Księga wieczysta KW nr OP1N/00084865/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie
- 3.3.4.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5.** Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo przemysłową,
 - własna baza danych.
- 3.3.6.** Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **27 października 2022r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **20 października 2022r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **20 października 2022r.**

Data oględzin nieruchomości: **20 października 2022r.**

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 urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1N/00084865/7 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: woj. opolskie, powiat nyski, gmina Łambinowice, miejscowość Łambinowice,

Oznaczenie: działka ewidencyjna: 1. Identyfikator działki [160704_2.0006.449/23](#), numer działki 449/23, numer obrębu 0006, nazwa obrębu Łambinowice, ulica Kolejowa 29, sposób korzystania Ba- tereny przemysłowe, obszar 0,1776 ha
2. identyfikator działki [160704_2.0006.449/24](#), numer działki 449/24, numer obrębu 0006, nazwa obrębu Łambinowice, ulica Kolejowa 29, sposób korzystania Ba- tereny przemysłowe, obszar 0,2362 ha

Budynek: 1. Identyfikator budynku 160704_2.0006.435_BUD, identyfikator działki [160704_2.0006.449/23](#), ulica Kolejowa, numer porządkowy 29, liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku 101- budynki przemysłowe, odrębność tak

4. Identyfikator budynku 160704_2.0006.571_BUD, identyfikator działki [160704_2.0006.449/24](#), ulica Kolejowa, liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku 109- pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność tak

5. Identyfikator budynku 160704_2.0006.569_BUD, identyfikator działki [160704_2.0006.449/24](#), ulica Kolejowa, liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku 109- pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność tak

Obszar całej nieruchomości: 0,4138 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** 12. napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, rodzaj prawa uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu bądź właścicielowi działki gruntu obejmującego działki nr 449/23 i 449/24 zapisane w niniejszej księdze wieczystej przysługuje służebność gruntowa, ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 449/27 i 449/54 zapisane w księdze wieczystej KW nr OP1N/00035318/0, do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr 1533

Księga powiązana: numer księgi wieczystej OP1N / 00035318 / 0

2. **Prawo użytkowania wieczystego:** okres użytkowania 2089-12-05, sposób korzystania wpisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja w sprawie stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa i prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych gruntach, numer decyzji G.IV-7242-203/91, data wydania decyzji 1992-05-25, oznaczenie organu Wojewoda Opolski, siedziba organu Opole

12. **Akt notarialny:** tytuł aktu umowa o ustanowieniu służebności gruntowej, numer rep A 6822/2018, data sporządzenia 2018-07-25

Dział II: **Własność:** Właściciel: 5. wielkość udziału 1/1, Skarb Państwa: nazwa Skarb Państwa- Starosta Nyski, siedziba Nysa

Użytkownik wieczysty: 3, 8. napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, udział 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Kastel Greetings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Łambinowice

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja w sprawie stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa i prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych gruntach, numer decyzji G.IV-7242-203/91, data wydania decyzji 1992-05-25, oznaczenie organu Wojewoda Opolski, siedziba organu Opole

3. **akt notarialny:** tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 1917/2018, data sporządzenia 2016-06-10

8. **inna podstawa:** wskazanie podstawy zaświadczenie, sygnatura G.8410/28/92, data wydania 1992-07-23, wystawca Wójt Gminy Łambinowice

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* 4. rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* prawo służebności przesyłu ustanowione za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieoznaczony, na warunkach bliżej określonych w § 2 umowy przeniesiono z księgi wieczystej KW OP1N/00035318/8 do współobciążenia, przedmiot wykonywania działki nr 449/23, 449/24

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna, *siedziba* Kraków

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 13. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu z prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz z prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość została wszczęta przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetę Wójcik egzekucja w sprawie o sygnaturze akt KM 1079/19

Osoba fizyczna Albin Paluszkiewicz

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 14. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 1103/19

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Prokura niestandardizowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, *siedziba* Wrocław

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 15. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 2/20

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa „Terramar” Spedycja międzynarodowa Sp. z o.o., *siedziba* Gdynia

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 18. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 24/20

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa MFactoring Spółka Akcyjna., *siedziba* Warszawa

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 19. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 63/21

Osoba fizyczna Kristina Krok

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 20. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 53/20

20, 21. *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa* Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe „Pakcer” E. Rurynkiewicz, A. Litwinowicz Spółka jawna, *siedziba* Tułowice

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 22. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 463/21

Osoba fizyczna Dorota Świętek

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 23. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 460/21

Osoba fizyczna Beata Gajda

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 24. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 459/21

Osoba fizyczna Lucja Gajda

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 25. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 66/20

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Papyrus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, *siedziba* Warszawa

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 26. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 11/21

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Fundacja Rozwoju Śląska, siedziba Opole

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 28. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 886/21

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa MKR Labeling Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Oława

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 29. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 62/21

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Alupol Films Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Oświęcim

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 33. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 942/22

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Skarb Państwa- Starosta Nyski, siedziba Nysa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. Inna podstawa: wskazanie podstawy § 91.2 Rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (dz.u.2013 poz. 1411.)

13. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1079/19, data wydania 2019-11-07, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik

14. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1103/19, data wydania 2020-02-27, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik

15. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 2/20, data wydania 2020-02-27, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik

18. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 24/20, data wydania 2020-06-04, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik Kancelaria Komornicza nr VI w Nysie

19. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 63/21, data wydania 2021-03-11, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik

20. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 53/20, data wydania 2021-03-15, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

21. Inna podstawa: wskazanie podstawy postanowienie o sprostowaniu zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 15.03.2021r., sygnatura GKM 53/20, data wydania 2021-04-30, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

22. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 463/21, data wydania 2021-03-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

23. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 460/21, data wydania 2021-03-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

24. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura KM 459/21, data wydania 2021-03-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

25. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura GKM 66/20, data wydania 2021-04-06, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

26. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, *sygnatura* GKM 11/21, *data wydania* 2021-04-02, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

28. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* KM 886/21, *data wydania* 2021-09-09, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik Kancelaria Notarialna nr VI w Nysie

29. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* GKM 62/21, *data wydania* 2021-10-15, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik

33. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, *sygnatura* KM 942/22, *data wydania* 2022-07-05, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik Kancelaria Komornicza nr VI w Nysie

Dział IV: Hipoteka: 6. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka umowna łączna, *suma* 1050000,00 *suma słownie* jeden milion pięćdziesiąt tysięcy, *waluta sumy* zł

Wierzytelność spłata kapitału pożyczki oraz wierzytelności ubocznych mogących powstać w przyszłości (w tym odsetek bieżących, przeterminowanych i karnych oraz ewentualnych kosztów egzekucyjnych i innych opłat)

Księga współobciążona: nr księgi wieczystej OP1N / 00081258 / 8

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *nazwa* Fundacja Rozwoju Śląska, *siedziba* Opole

11. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka umowna łączna, *suma* 400000,00, *suma słownie* czterysta tysięcy, *waluta sumy* zł

Wierzytelność zabezpieczenie spłaty wierzytelności głównej oraz wierzytelności ubocznych przyszłych, tj. odsetek bieżących, przeterminowanych i karnych oraz ewentualnych kosztów egzekucyjnych i innych opłat z tytułu pożyczki udzielonej umową z dnia 3.07.2018r. zawartej pomiędzy Krzysztofem Figurniakiem a spółką pod firmą: KASTEL GREETINGS spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łambinowicach.

Księga współobciążona: nr księgi wieczystej OP1N / 00081258 / 8

Wierzyciel hipoteczny: osoba fizyczna Krzysztof Jan Figurniak, *imię ojca* Jan, *imię matki* Krystyna

16. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 78936,93 *suma słownie* siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć 93/100, *waluta sumy* zł

Wierzytelność zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 08/2019-10/2019, *inne informacje* należność główna, odsetki bieżące (naliczone)

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *nazwa* Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu, *siedziba* Warszawa

17. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 11047,59 *suma słownie* jedenaście tysięcy czterdzieści siedem 59/100, *waluta sumy* zł

Wierzytelność zabezpieczenie wierzytelności z tytułu składek na fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 11/2019-12/2019 oraz fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 11-2019 do 12-2019, *inne informacje* należność główna, odsetki za zwłokę

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *nazwa* Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu, *siedziba* Warszawa

27. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 1887,63 *suma słownie* jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt siedem 63/100, *waluta sumy* zł

Wierzytelność zabezpieczenie należności głównej oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w Opolu w dniu 13 maja 2020 r. sygn. akt V GNC 1078/20

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *nazwa* Hit Transport Międzynarodowy Spedycja i Logistyka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, *siedziba* Wolsztyn

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: **6.** Akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 1917/2016, data sporządzenia 2016-06-10

11. Akt notarialny: tytuł aktu umowa o ustanowieniu hipoteki, numer rep A 6065/2018, data sporządzenia 2018-07-03

16. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja określająca wysokość zadłużenia wraz z należnymi odsetkami, numer decyzji 240571DZPDZ20/000055, data wydania decyzji 2020-01-14, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu Inspektorat w Nysie, siedziba Warszawa

17. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja stwierdzająca istnienie zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, numer decyzji 240571DZPDZ20/000250, data wydania decyzji 2020-03-26, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Nysie, siedziba Warszawa

27. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wraz postanowieniem w Sąd Rejonowy w Opolu z dnia 9 marca 2021r. o sygn. akt V GNC 1078/20, sygnatura akt V GNC 1078/20, data wydania orzeczenia 2020-05-13, nazwa sądu Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy, siedziba Opole
UWAGA: Wpisane w dziale IV hipoteki nie wpływają na wartość nieruchomości.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	Łambinowice	
Obręb	160704_2, 0006 Łambinowice	
AM	1	
Nr działki	449/23	449/24
Pow. działki [ha]	0,1776	0,2362
Rodzaj użytku	Ba	
Pow. użytku [ha]	0,1776	0,2362
Nr KW	OP1N/00084865/7	

Charakter stanu władania: własność, udział 1/1, Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: udział 1/1, Kastel Greetings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Łambinowice

5.2. Otoczenie

Łambinowice (niem. *Lamsdorf*) – wieś w Polsce, położona w województwie opolskim, w powiecie nyskim, w gminie Łambinowice. Siedziba gminy wiejskiej Łambinowice.

W latach 1954-1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady Łambinowice. Od 1950 r. wieś położona jest w województwie opolskim.

Nieruchomość położona w południowo wschodniej części wsi, w bliskim sąsiedztwie terenów usługowo- magazynowo-składowych.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 449/23, 449/24. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

5.3. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w południowo wschodniej części wsi z sąsiedztwem zabudowy produkcyjno- usługowej i magazynowej. Składa się z dwóch działek o nr ewid. 449/23 i 449/24 o łącznej pow. 0,4138 ha. Na nieruchomości posadowione są trzy budynki niemieszkalne w zabudowie zwartej: na dz. nr 449 /23 dwa budynki magazynowo – usługowe o pow. zabudowy odpowiednio 224m² (budynek w północnej części działki- budynek 1) i 383m² (budynek w południowej części działki- budynek 2). Dz. nr 449/24 zabudowana jest budynkiem przemysłowym o pow. zabudowy 940 m² i pow. użytkowej 873,96 m² (pomiar z natury). Budynki zostały wybudowane w latach 50- 60 XXw. Obejście działek stanowi teren niezagospodarowany porośnięty trawami. Na dz. nr 449/24 od strony wschodniej znajduje się betonowa rampa oraz wewnętrzna droga dojazdowa. Na nieruchomości znajdują się przyłącza wodociągowe, energetyczne i kanalizacji sanitarnej. Kształt działek regularny prostokątny, teren płaski. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny usługowo magazynowe. Nieruchomość posiada poprzez ustanowione służebności przejazdu i przechodu dostęp do drogi publicznej. Bezpośrednio posiada dostęp do drogi wyłożonej kostką trylinką.

1. Opis budynku na dz. nr 449/23.

Budynek przemysłowy (hala) to budynek jednokondygnacyjny, murowany niepodpiwniczony, nieocieplony w zabudowie zwartej z budynkami sąsiadującymi z dz. nr 449/24 od południa i dz. nr 449/22 od północy (ściany północna i południowa biegną w granicy działki). Pow. zabudowy wynosi 940m², pow. użytkowa wynosi 873,96m² (pomiar z natury). Budynek murowany z cegły ceramicznej, dach dwuspadowy o lekkim nachyleniu, ocieplony oparty na wiązarach stalowych, kryty papą ze świetlikiem na całej jego długości. Ściany otynkowane malowane, posadzka betonowa, stolarka okienna z profilu PVC, bramy wjazdowe przemysłowe, segmentowe, rynny i rury ocynk z odprowadzeniem wody na grunt. Budynek wyposażony w instalację elektryczną trójfazową (tzw. siła), nagrzewnice zasilane przez piec na ekogroszek znajdujący się w budynku na działce sąsiedniej nr 443/24 oraz monitoring. Budynek po remoncie w części wewnętrznej hali.



Fot. Nr 2-3. Widok na halę z zewnątrz- dz. nr 449/23.



Fot. Nr 4-5. Hala wewnątrz- dz. nr 449/23.



2. Opis budynków na dz. nr 449/24.

- **budynek 1** o pow. zabudowy 224m² posadowiony jest w północnej części działki. Budynek jednokondygnacyjny, murowany z cegły ceramicznej oraz pustaka, otynkowany, niepodpiwniczony i nieocieplony. Pełnił funkcję biurową.

Wybudowany w latach 50-60 XXw. w zabudowie zwartej z budynkiem hali opisanej powyżej od strony północnej oraz innym budynkiem niemieszkalnym od strony południowej. Budynek o dachu płaskim z płyt betonowych krytym papą, ściany wewnętrzne malowane w nielicznych miejscach z odspojeniem okleiny. Posadzki betonowe oraz wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna drewniana oraz z profilu PVC okratowane (strona zachodnia) i przesłonięte siatką ogrodową (strona wschodnia), drzwi wewnętrzne przemysłowe, płytowe, do większości pomieszczeń brak. W budynku znajduje się dwanaście pomieszczeń w tym pomieszczenia biurowe i sanitariaty. W jednym z pomieszczeń znajduje się piec obsługujący halę na sąsiedniej działce nr 449/23. Pomiędzy halą i budynkiem istnieje możliwość przejścia. W kilku pomieszczeniach rozpoczęty remont ścian i sufitów. W większości pomieszczeniach sufity bez okleiny z kruszącym się materiałem, przemoknięte, przemarznięte, widocznym zagrzybieniem i glonami na ścianach i sufitach. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacji sanitarnej. Budynek w zadowalającym stanie technicznym.



Fot. Nr 6-7. Widok na budynek 1- dz. nr 449/24.



Fot. Nr 8-11. Stan pomieszczeń w budynku.



Fot. Nr 12-13. Stan sufitu.

- **budynek 2** o pow. zabudowy 383m² posadowiony jest w południowej części działki. Budynek jednokondygnacyjny, murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, niepodpiwniczony i nieocieplony. Pełnił funkcję magazynową. Wybudowany w latach 50-60 XXw. w zabudowie zwartej z budynkiem biurowym opisanym powyżej od strony północnej. Budynek o dachu dwuspadowym drewnianym krytym papą o lekkim nachyleniu, strop z płyt wiórowych azbestowo-cementowych otynkowany, ściany wewnętrzne malowane z licznymi odspojeniami okleiny. Posadzki betonowe. Stolarka okienna drewniana w większości bez oszklenia, drzwi wewnętrznych brak. W budynku znajduje się osiem pomieszczeń w tym pomieszczenia gospodarcze i sanitariaty. Budynek nie posiada przejścia między budynkami. W pomieszczeniach sufity bez okleiny z kruszącym się materiałem, przemoknięte, przemarznięte, widocznym zagrzybieniem i glonami na ścianach i sufitach. Na dzień oględzin w budynku brak wyposażenia w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacyjną sanitarną. W budynku w kilku pomieszczeniach brak stropu, natomiast widoczna jest częściowo wymieniona konstrukcja dachu oraz osmalone pokrycie dachu. Budynek w złym stanie technicznym.



Fot. Nr 14-15. Widok na budynek 2- dz. nr 449/24.

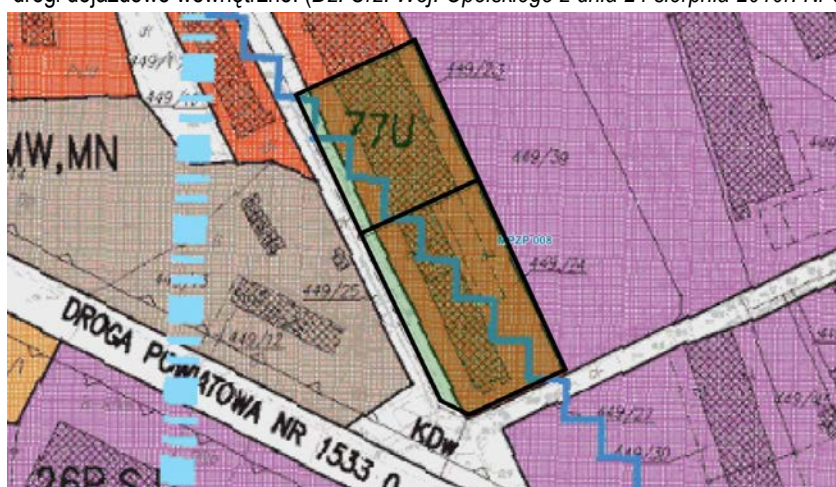




Fot. Nr 16-19. Stan pomieszczeń.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łąbinowice przyjęty Uchwałą nr XXXIX/242/10 Rady Gminy Łąbinowice z dnia 24 czerwca 2010r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 77U- o podstawowym przeznaczeniu dla usług oraz KDw- drogi dojazdowe wewnętrzne. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 24 sierpnia 2010r. Nr 96 poz. 1119).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną działką nr 449/23, 449/24. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Wg zapisów w mpzp:

„... § 6.8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17U; 22U; 23U, 77U o podstawowym przeznaczeniu dla usług ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max. 65%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 30%;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych;
- 5) nakazuje się wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie przekraczającą wysokości zabudowy istniejącej;
- 6) budynki w złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej na niezabudowanej części terenu;

8) dopuszczalny wtórny podział terenu na tereny mniejsze, których obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m, spełniającymi warunki dróg przeciwpożarowych.

§ 12. Ustala się następujące zasady:

1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:

d) układzie istniejących i projektowanych dróg dojazdowych w klasie „D” oznaczonych symbolem KDd oraz dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw;”

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku wynajmu pomieszczeń (hal) magazynowych

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte pomiędzy właścicielem i najemcą. Są to umowy cywilno- prawne bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawić umowy najmu, a wręcz przeciwnie - dane te objęte są szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest, aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów takiej weryfikacji jest wywiad środowiskowy i rozmowy z zarządcami i pośrednikami w obrocie nieruchomościami.

Do wyceny przeanalizowano rynek aktualnie obowiązujących stawek czynszów najmu pomieszczeń magazynowych na terenie wiejskim. Najemcy, oprócz czynszu najmu ponoszą dodatkowo koszty eksploatacyjne związane z zużyciem energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków. Właściciele ponoszą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, naprawy i konserwacji elementów budynku.

W poniższej tabeli podano dane dla 4 nieruchomości, które obejmują tylko i wyłącznie stawkę czynszu netto bez dodatkowych opłat za media, podatków, ubezpieczenia:

Tabela 2.

Lp.	GMINA	OBRĘB	POW. magazynu [m2]	stawka czynszu najmu zł/m2
1	Głucholazy	Głucholazy	1 645,00	12,10
2	Nysa	Nysa	382,00	13,09
3	Korfantów	Węża	2 000,00	10,00
4	Prudnik	Prudnik	800,00	12,50
			średnia	11,92
data wyceny		paź 22	min	10,00
			max	13,09
			$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	3,09

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

*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 stawka czynszu najmu wynosi **11,92 zł/ m²**

Średnia powierzchnia wynajmowanego pomieszczenia magazynowego wynosi 1 207 m².

Obserwuje się, iż wyższe stawki czynszów obowiązują dla budynków nowo wybudowanych.

7.1.1. Opis cech (atributów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla stawek czynszu najmu na lokalnym rynku wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atributy) oraz ich wagi wpływające na stawkę czynszu najmu. Ustalono również, iż cechy: dostęp do uzbrojenia oraz dostęp do drogi również nie miały istotnego znaczenie, ponieważ wszystkie nieruchomości podobne posiadały podstawowe przyłącza oraz dostęp do dróg urządzonych.

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

Tabela 3.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
lokalizacja	70%	korzystna	mniej korzystna
		teren miejski	teren wiejski
powierzchnia magazynu	30%	dobra	dst
		do 1 000 m ²	od 1 001 m ²

7.2. Charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych budynkami biurowo- magazynowymi

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

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

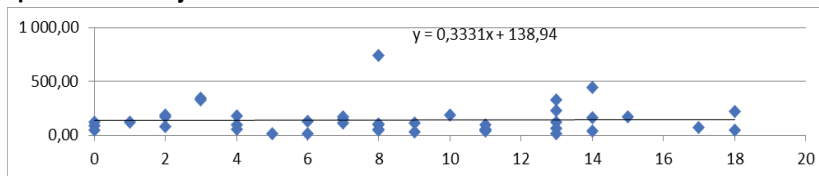
- a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami biurowo- magazynowymi (grunt w prawie użytkowania wieczystego)
- b) **obszar rynku:** teren woj. opolskiego
- c) **okres badania rynku:** styczeń 2021 – dzień wyceny
- d) **popyt i podaż:** Występuje ograniczony obrót budynkami magazynowymi na terenie wiejskim. Obserwuje się przewagę podaży nad popytem.

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 biurowo- magazynowymi położonych na terenie woj. opolskiego. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego 2021- październik 2022.

		t =	18
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	138,94
dla $x_2 =$	18	$y_2 =$	144,94
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	6,00
		$R = \Delta/y_1 =$	0,0432
		$r = R/t =$	0,0024

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,24%**.

Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$Czakt = \text{zaokr} (Ctr * (1 + ((Dw - Dtr)/30 * Wtr)); 2)$$

Gdzie:

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

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

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbek

W analizowanym okresie czasu na obszarze rynku, zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości, których przedmiotem obrotu były budynki biurowo- magazynowe posadowione na gruncie będące w prawie użytkowania wieczystego.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji nieruchomości zabudowanymi budynkami biurowo- magazynowymi stanowiącymi odrębne własności, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4.

Lp.	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [m ²]	pow. zab. bud [m ²]	CENA ZA 1 m ² [zł] pow. zabudowy budynku	CENA Zakł. 1 m ² [zł] pow. zabudowy budynku
1	Glucholazy	lut 21	160 000	1 286	520	307,69	322,48
2	Korfańtów	mar 21	330 000	4 135	765	431,37	451,66
3	Baborów	maj 21	300 000	5 120	680	441,18	459,46
4	Reńska Wieś	wrz 21	90 000	1 950	202	445,54	460,01
5	Łąbinowice	gru 21	362 200	3 700	1 302	278,19	285,38
				3 238	694	380,79	395,80
Data wyceny			paź 22	5 120	1 302	445,54	460,01
miesięczny współczynnik trendu			0,24%	1 286	202	278,19	285,38
ΔC = C_{max} - C_{min}							174,63

Do obliczeń działki zabudowanej budynkiem garażu przyjęto cenę jednostkową 1 m² pow. zabudowy budynku.

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Budynek o powierzchni maksymalnej:

1 302 m²

Budynek o powierzchni minimalnej:

202 m²

*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:

285,38 zł/ m²

*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:

460,01 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 budynku:

694 m²

- średnia cena 1 m²:

395,80 zł/ m²

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 nieruchomości i decydujące o ich atrakcyjności na lokalnym rynku.

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

Tabela 5.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Sąsiedztwo nieruchomości	25%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		blisko zabudowy magazynowo- usługowo-handlowej	blisko zabudowy mieszkaniowej i o charakterze magazynowo- usługowym
powierzchnia zabudowy budynku	10%	korzystna	dość korzystna
		do 1 000 m ²	od 1 001 m ²
Stan techniczny budynków	25%	zadawalający	zły
		w elementach budynku występują średnie uszkodzenia; wymagana jest konserwacja lub częściowy remont	w elementach budynków występują znaczne uszkodzenia, budynki nadają się do kapitalnego remontu
możliwości zagospodarowania nieruchomości	25%	korzystne	mniej korzystne
		nieruchomość o znacznej powierzchni z możliwością racjonalnej dodatkowej zabudowy	nieruchomość z ograniczoną możliwością racjonalnej dodatkowej zabudowy
Dostęp do uzbrojenia	15%	podstawowy	niepełny
		nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w), i kanalizacji sanitarnej (ks)	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e) i wodnej (w),

7.3. Charakterystyka rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową

Cel: oszacowanie wartości gruntu pod zabudowę dla rozdzielenia wartości gruntu i budynku

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 działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w prawie użytkowania wieczystego
- b) **obszar rynku:** woj. opolskie, tereny położone na obrzeżach miasta, siedziby gminy i jego bliskim sąsiedztwie na terenie wiejskim
- c) **okres badania rynku:** 2021 – data wyceny
- d) **popyt i podaż:** Na podstawie analizy ofert sprzedaży stwierdzono, iż rynek tego rodzaju nieruchomości jest rynkiem ograniczonym. Zainteresowanie nabywaniem gruntów usługowych ogranicza się do podmiotów takich jak przedsiębiorstwa prowadzące działalność handlową, usługową, produkcyjną i budowlaną. Większość sprzedaży nieruchomości dotyczy nieruchomości położonych w specjalnych strefach ekonomicznych lub w ich bliskim sąsiedztwie. Obserwuje się nieznaczną przewagę podaży nad popytem.

7.3.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu. Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022. Ustalono, iż ceny jednostkowe nieruchomości pozostają na zbliżonym poziomie w zależności od lokalizacji nieruchomości. Wobec powyższego do procedury szacowania przyjęto zmianę cen w czasie na poziomie 0%.

7.3.2. Analiza rynku

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości przeznaczonych pod tereny usługowe na terenie powiatu nyskiego na obszarach wiejskich oraz tereny obrzeży miast. W analizowanym okresie czasu na obszarze gminy Łambinowice nie odnotowano transakcji nieruchomości niezabudowanych o szacowanym przeznaczeniu w związku z czym rozszerzono obszar do całego województwa opolskiego.

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości w prawie użytkowania wieczystego oraz o podobnych zapisach w dokumentach planistycznych. Średnia cena jednostkowa wyniosła 40,99 zł za jeden m², średnia powierzchnia działki przemysłowo- usługowej wyniosła 2 691 m².

Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja oraz dostępność komunikacyjna i dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych (powierzchnia, ceny jednostkowe) na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 3 transakcje w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności, której parametry zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 6.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [m ²]	CENA TRANS ZA 1 m ² [zł]	CENA ZAKTUAL ZA 1 m ² [zł]
1	Lubsza	Myśliborzyce	cze 21	300 000	16 200	18,52	18,52
2	Gorzów Śląski	Kozłowice	sie 21	150 000	15 080	9,95	9,95
3	Pakosławice	Pakosławice	mar 22	40 000	3 876	10,32	10,32
				średnia	11 719	12,93	12,93
Data wyceny			paź 22	max	16 200	18,52	18,52
miesięczny współczynnik trendu			0,00%	min	3 876	9,95	9,95
ΔC = Cmax - Cmin							8,57

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej:

16 200 m²

Działka o powierzchni minimalnej:

3 876 m²

*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi:

9,95 zł/ m²

*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi:

18,52 zł/ m²

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

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

- średnia powierzchnia działki: **11 719 m²**
- średnia cena 1 m²: **12,93 zł/ m²**

7.3.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną. Ustalono, iż cecha lokalizacja nieruchomości oraz powierzchnia nie miały istotnego wpływu na cenę jednostkową każdej z nieruchomości wykazanych w tab. 2.

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

Tabela 7.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
lokalizacja nieruchomości	20%	db	dst
		nieruchomość położona w miejscowości będącej siedzibą gminy	nieruchomość położona w pozostałych miejscowościach (teren ruralistyczny)
Inne ograniczenia	10%	brak	mniej istotne
		brak ograniczeń tj. np. przez działkę nie przebiegają sieci	przez działkę przebiegają sieci infrastruktury technicznej lub inne ograniczenia
Powierzchnia nieruchomości	10%	bdb	db
		od 10 000 m ²	do 9 999 m ²
Dostęp do nieruchomości	30%	bdb	db
		dostęp do drogi o nawierzchni urządzonej	dostęp do drogi gruntowej
Dostęp do uzbrojenia	30%	podstawowy	niepełny
		nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn.: energetycznej (e), wodnej (w) i kanalizacji sanitarnej (ks)	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn.: energetycznej (e) i/lub wodnej (w)

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne

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

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, 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

do wyceny nieruchomości zastosowano:

- podejście porównawcze

- metodę porównywania parami

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

p. 4. Metoda porównywania parami:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.
 - 2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
 - 2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
 - 2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
 - 2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 - 2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
 - 2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
 - 2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 - 2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
 - 2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
 - 2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
 - 2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano:

- podejście dochodowe,

- metodę inwestycyjną,

- technikę kapitalizacji prostej.

Stosownie do zapisu art. 153.2. ugn: Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, pkt. 4.4. Technika kapitalizacji prostej

4.4.1. Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji.

4.4.2. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto, ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w pkt 4.1 i 4.2 niniejszej noty, i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji. W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON \times 1/R \quad \text{lub} \quad W_R = DON \times W_K$$

gdzie: W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

W_k – współczynnik kapitalizacji.

4.4.3. Zalecany sposób określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości.

4.4.4. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka

między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji.

Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Stopę kapitalizacji R określono na podstawie rentowności długoterminowych obligacji Skarbu Państwa. Stopa kapitalizacji wyznaczana jest z rynku lub wg algorytmu:

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

gdzie:

- r_b – stopa bezpieczna (bazowa) obligacji długoterminowych (dziesięcioletnich)

- r_n – premia za ryzyko przejścia z rynku kapitałowego na rynek nieruchomości (2%-5%)- **przyjęto 3%**

- r_{kn} – premia za ryzyko zainwestowania w dany typ nieruchomości (2%-10%)- **przyjęto 6%**

Realną stopę obligacji Skarbu Państwa wyznaczono ze wzoru Fishera:

$$r_b = ((1 + r) / (1 + i)) - 1$$

gdzie r – realna stopa procentowa dla danego rocznego okresu odsetkowego przy inflacji zerowej wyniesie 1,05% gdyż marżę w wysokości 1,25% należy pomniejszyć o podatek dochodowy wynoszący 19%,

i – stopa inflacji prognozowana przez rząd na 2022r. ma wynieść 14,2%, z czego nominalny przyrost kapitału wyniesie 1,25% + 14,2% = 15,45%

podatek od 15,45% wynoszący 19% spowoduje, że po jego zapłaceniu zostanie nominalnie 12,98% przyrostu kapitału stąd

$$\text{otrzymamy } r_b = ((1 + 0,1298) / (1 + 0,142)) - 1 = - 1,07$$

Wyznaczając r_n uwzględniono następujące czynniki:

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

Wyznaczając r_{kn} uwzględniono następujące czynniki:

- lokalizację,
- standard,
- najemców.

Na podstawie danych z rynku kapitałowego oraz analizy ryzyka inwestowania w rynek nieruchomości komercyjnych ustalono:

$$r_b = - 1,07 \%$$

$$r_n + r_{kn} = 10,0 \%$$

stąd aktualna stopa kapitalizacji wynosi:

$$R = 8,93 \%$$

$$\text{stąd } W_k = 1/R = 11,1982$$

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla stawek czynszu 1 m² pow. użytkowej za jeden miesiąc pom. magazynowych – dz. nr 449/23

Na podstawie stawek czynszu najmu na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 10,00 zł/ m²

Cena max- 13,09 zł/ m²

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3,09 \text{ zł/ m}^2$$

Tabela 8. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
lokalizacja	70%	2,16
powierzchnia magazynu	30%	0,93
	100%	3,09

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomości szacowane			
Łambinowice			
nazwa cechy		nasilenie cechy	opis cechy
lokalizacja		mniej korzystna	1 teren wiejski
powierzchnia magazynu		dobra	2 do 1 000 m2

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. obręb: Głucholazy (tab. 2, poz. 1), stawka czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej: 12,10 zł; pow. pomieszczenia magazynowego 1 645 m².
2. obręb: Nysa (tab. 2, poz. 2), stawka czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej: 13,09 zł; pow. pomieszczenia magazynowego 382 m².
3. obręb: Węża (tab. 2, poz. 3), stawka czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej: 10,00 zł; pow. pomieszczenia magazynowego 2 000 m².
4. obręb: Węża (tab. 2, poz. 4), stawka czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej: 12,50 zł; pow. pomieszczenia magazynowego 800 m².

Cechy rynkowe	Głucholazy		Nysa		Węża		Prudnik	
lokalizacja	korzystna	2	korzystna	2	mniej korzystna	1	korzystna	2
powierzchnia magazynu	dśt	1	dobra	2	dśt	1	dobra	2

9.2. Szacowanie wartości stawek czynszu najmu

Tabela 9

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn. (zł)	Nieruchomość	Nieruchomości przyjęte do porównań											
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C			Nieruchomość D		
						Głucholazy			Nysa			Węża			Prudnik		
						Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Uzyskana cena 1m2 (zł)						12,10			13,09		10,00			12,50		
	Powierzchnia nieruchomości (m2)				paź 22		1 645			382		2 000			800		
1	lokalizacja	70%	2,16	2,16	1	2	-1	-2,16	2	-1	-2,16	1	0	0,00	2	-1	-2,16
2	powierzchnia magazynu	30%	0,93	0,93	2	1	1	0,93	2	0	0,00	1	1	0,93	2	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		3,09		Suma poprawek		-1,23			-2,16		0,93			-2,16		
	Skorygowana cena 1m2						10,87			10,93		10,93			13,20		
	Wartość prawa własności 1m2 pow. jako średnia (zł)											11,48					

9.3. Szacowanie wartości nieruchomości podejściem dochodowym- dz. nr 449/23

Założenia:

	pow. uż [m2]	stawka czynszu [zł/m2]
część magazynowa	873,96	11,48

Stąd:

Potencjalny roczny dochód brutto PDB PDB = pow. uż [m2] x miesięczny czynsz [zł/m2] x 12 m-cy

	pow. uż [m2]	stawka czynszu [zł/m2]	PDB [zł]
część magazynowa	873,96	11,48	120 396,73

Na podstawie rynku lokalnego pomieszczeń biurowych i magazynowych, stwierdzono, iż straty z tytułu pustostanów (powierzchni nie wynajętych) szacuje się na poziomie 5%.

Stąd:

Efektywny dochód brutto (PDB pomniejszony o pustostany)

	PDB [zł]	pustostany	EDB [zł]
część magazynowa	120 396,73	0,95	114 376,89

Koszty utrzymania obiektu (ubezpieczenie, podatek od nieruchomości- wydatki operacyjne WO, użytkowanie wieczyste) stanowią około 5% dochodu brutto (zakłada się, że opłaty za media pokrywa najemca, a obiekt jako nowy nie wymaga

remontów). Stąd po uwzględnieniu kosztów, roczny dochód operacyjny netto (DON) z nieruchomości wynosi:

DON = EDB pomniejszone o wydatki operacyjne

	EDB [zł]	wydatki operacyjne	DON [zł]
część magazynowa	114 376,89	0,95	108 658,05

W związku z powyższym wartość nieruchomości określono wg wzoru:

$$W_R = DON \times W_K$$

	DON [zł]	WK	WR
część magazynowa	108 658,05 zł	11,1982	1 216 774,58 zł
RAZEM			1 216 774,58 zł

Przyjęto WR = 1 216 770 zł

słownie złotych: *jeden milion dwieście szesnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt*

9.4. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości zabudowanej budynkami magazynowymi- dz. nr 449/24

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

Cena min - 285,38 zł/ m²

Cena max - 460,01 zł/ m²

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 174,63 \text{ zł/ m}^2$

Tabela nr 10. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Sąsiedztwo nieruchomości	25%	43,66
powierzchnia zabudowy budynku	10%	17,45
Stan techniczny budynków	25%	43,66
możliwości zagospodarowania nieruchomości	25%	43,66
Dostęp do uzbrojenia	15%	26,20
	100%	174,63

Nieruchomość szacowana				
Łambinowice				
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy	
Sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	2	blisko zabudowy magazynowo- usługowo- handlowej	
powierzchnia zabudowy budynku	korzystna	2	do 1 000 m ²	
Stan techniczny budynków	zły	1	w elementach budynków występują znaczne uszkodzenia, budynki nadają się do kapitalnego remontu	
możliwości zagospodarowania nieruchomości	mniej korzystne	1	nieruchomość z ograniczoną możliwością racjonalnej dodatkowej zabudowy	
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w), i kanalizacji sanitarnej (ks)	

Nieruchomości przyjęte do porównania:

- (tab. Nr 4, poz. 2) Obręb Korfantów, Pow. zabudowy budynków niemieszkalnych: 765 m², Cena 330 000 zł, Cena jednostkowa pow. zabudowy bud. 1 m²: 431,37 zł, nieruchomość sprzedana w marcu 2021r.
- (tab. Nr 4, poz. 4) Obręb Reńska Wieś, Pow. zabudowy budynków niemieszkalnych: 202 m², Cena: 90 000 zł, Cena jednostkowa pow. zabudowy bud. 1 m²: 445,54 zł, nieruchomość sprzedana we wrześniu 2021r.
- (tab. Nr 4, poz. 5) Obręb Łambinowice, Pow. zabudowy budynków niemieszkalnych: 1 302 m², Cena: 362 200 zł, Cena jednostkowa pow. zabudowy bud. 1 m²: 278,19 zł, nieruchomość sprzedana w grudniu 2021r.

Cechy rynkowe	Korfantów		Reńska Wieś		Łambinowice	
Sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	2	korzystna	2	dość korzystna	1
powierzchnia zabudowy budynku	korzystna	2	korzystna	2	dość atrakcyjne	1
Stan techniczny budynków	zły	1	zły	1	zadowolający	2
możliwości zagospodarowania nieruchomości	korzystne	2	korzystne	2	mniej korzystne	1
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	podstawowy	2	podstawowy	2

9.5. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami magazynowymi- dz. nr 449/24

tabela 11

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwoty (zł)	Zakres kwoty na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Korfantów			Reńska Wieś			Łambinowice		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							330 000			90 000			362 200
	Uzyskana cena 1 m2 (zł) pow. całkowitej							431,37			445,54			278,19
	Powierzchnia całkowita nieruchomości (m2)							765			202			1 302
	Data wyceny/ transakcji				paź 22			mar 21			wrz 21			gru 21
	Cena 1m2 pow. całk. zaktualizowana (zł)							451,66			460,01			285,38
1	Sąsiedztwo nieruchomości	25%	43,66	43,66	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	43,66
2	powierzchnia zabudowy budynku	10%	17,45	17,45	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	17,45
3	Stan techniczny budynków	25%	43,66	43,66	1	1	0	0,00	1	0	0,00	2	-1	-43,66
4	możliwości zagospodarowania nieruchomości	25%	43,66	43,66	1	2	-1	-43,66	2	-1	-43,66	1	0	0,00
5	Dostęp do uzbrojenia	15%	26,20	26,20	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
ΔC = Cmax-Cmin			174,63	Suma poprawek				-43,66			-43,66			17,46
Skorygowana cena 1m2								408,00			416,35			302,84
Wartość prawa własności 1m2 pow. całkowitej jako średnia (zł)											375,73			
Powierzchnia całkowita (m2)											607			
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)											228 068,11			

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto:

WRN =

228 070 zł

słownie: dwieście dwadzieścia osiem tysięcy siedemdziesiąt

9.6. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę usługową.**Cel: oszacowanie wartości gruntu pod zabudowę dla rozdzielenia wartości gruntu i budynków**

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 6), określono:

Cena min - 9,95 zł/ m²Cena max - 18,52 zł/ m²ΔC = Cmax – Cmin = 8,57 zł/ m²

Tabela nr 12. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
lokalizacja nieruchomości	20%	1,71
Inne ograniczenia	10%	0,86
Powierzchnia nieruchomości	10%	0,86
Dostęp do nieruchomości	30%	2,57
Dostęp do uzbrojenia	30%	2,57
	100%	8,57

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana			
Łambinowice, gm. Łambinowice			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
lokalizacja nieruchomości	db	2	nieruchomość położona w miejscowości będącej siedzibą gminy
Inne ograniczenia	mniej istotne	1	przez działkę przebiegają sieci infrastruktury technicznej lub inne ograniczenia
Powierzchnia nieruchomości	db	1	do 9 999 m2
Dostęp do nieruchomości	bdb	2	dostęp do drogi o nawierzchni urządzonej
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn.: energetycznej (e), wodnej (w) i kanalizacji sanitarnej (ks)

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 6, poz. 1) Gmina Lubsza, Obręb: Myśliborzyce, Pow. 16 200 m², Cena: 300 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m² – 18,52 zł, sprzedana w czerwcu 2021r, przeznaczenie: 10.16.U, KD, nieruchomość w prawie własności

2. (tab. Nr 6, poz. 2) Gmina Gorzów Śląski, Obręb: Kozłowice, Pow. 15 080 m², Cena: 150 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m² – 9,95 zł, sprzedana w sierpniu 2021r, przeznaczenie: U- tereny usługowe, nieruchomość w prawie własności
3. (tab. Nr 6, poz. 3) Gmina Pakosławice, Obręb: Pakosławice, Pow. 3 876 m², Cena: 40 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m² – 10,32 zł, sprzedana w marcu 2022r, przeznaczenie: U- tereny usługowe, nieruchomość w prawie użytkowania wieczystego

Cechy rynkowe	Myśluborzyce		Kozłowice		Pakosławice	
lokalizacja nieruchomości	dst	1	dst	1	db	2
Inne ograniczenia	brak	2	brak	2	mniej istotne	1
Powierzchnia nieruchomości	bdb	2	db	1	db	1
Dostęp do nieruchomości	bdb	2	bdb	2	db	1
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	podstawowy	2	niepełny	1

9.7. Szacowanie wartości rynkowej

Tabela 13.

Tabela 13.																	
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					
						Myśliborzyce			Kozłowice			Pakosławice					
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)			
	Cena transakcyjna (zł)					300 000			150 000			40 000					
	Uzyskana cena 1m2 (zł)					18,52			9,95			10,32					
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					16 200			15 080			3 876					
	Data wyceny / transakcji					paź 22			cze 21			sie 21			mar 22		
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					18,52			9,95			10,32					
	1	lokalizacja nieruchomości	20%	1,71	1,71	2	1	1	1,71	1	1	1,71	2	0	0,00		
2	Inne ograniczenia	10%	0,86	0,86	1	2	-1	-0,86	2	-1	-0,86	1	0	0,00			
3	Powierzchnia nieruchomości	10%	0,86	0,86	1	2	-1	-0,86	1	0	0,00	1	0	0,00			
4	Dostęp do nieruchomości	30%	2,57	2,57	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	2,57			
5	Dostęp do uzbrojenia	30%	2,57	2,57	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	2,57			
ΔC = Cmax-Cmin			8,57	Suma poprawek		-0,01			0,85			5,14					
Skorygowana cena 1m2						18,51			10,80			15,46					
Wartość prawa własności 1m2 pow. jako średnia (zł)						14,92											
Powierzchnia nieruchomości (m²) dla dz. nr 449/23						1 776											
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)						26 497,92											
Wartość rynkowa nieruchomości																	
przyjęto:						WRN1 =			26 500 zł								
słownie złotych:						dwadzieścia sześć tysięcy pięćset											

Powierzchnia nieruchomości m ² dla dz. nr 449/24	2 362
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)	35 241,04
Wartość rynkowa nieruchomości	
przyjęto:	WR2 = 35 240 zł
słownie złotych:	trzydzieści pięć tysięcy dwieście czterdzieści

9.8. Obliczenie wartości rynkowej budynków magazynowych

Wartość budynków obliczono wg wzoru:

1. dla dz. nr 449/23

$$W_b = WR_g - WR_1 = 1\,216\,770 \text{ zł} - 26\,500 \text{ zł} = 1\,190\,270 \text{ zł}$$

słownie złotych: jeden milion sto dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście siedemdziesiąt

2. dla dz. nr 449/24

$$W_b = WR_g - WR_2 = 228\,070 \text{ zł} - 35\,240 \text{ zł} = 192\,830 \text{ zł}$$

słownie złotych: *sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści*

w tym:

wartość budynku nr 1 $C_j \text{ pow zab} \times \text{pow. zab bud} = 317,68 \text{ zł} \times 224 \text{ m}^2 \approx 71\,160 \text{ zł}$

wartość budynku nr 2 $C_j \text{ pow zab} \times \text{pow. zab bud} = 317,68 \text{ zł} \times 383 \text{ m}^2 \approx 121\,670 \text{ zł}$

Podsumowując:

wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	1 216 770 zł
w tym:	
wartość gruntu	26 500 zł
wartość budynku	1 190 270 zł
wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	228 070 zł
w tym:	
wartość gruntu	35 240 zł
wartość budynku 1	71 160 zł
wartość budynku 2	121 670 zł

9.9. 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: dobra
4. rodzaj nieruchomości: dobra

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% - 90%.

Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość położona jest w peryferyjnej części obrębu i stanowi teren zabudowany. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80 ze względu na rodzaj nieruchomości.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	973 420 zł
w tym:	
wartość gruntu	21 200 zł
wartość budynku	952 220 zł
wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	182 460 zł
w tym:	
wartość gruntu	28 190 zł
wartość budynku 1	56 930 zł
wartość budynku 2	97 340 zł

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Łambinowice, gmina Łambinowice jako przedmiotu prawa własności działek gruntu nr 449/23, 449/24 oszacowanej w podejściu dochodowym- dz. nr 449/23 oraz podejściu porównawczym, metodą porównywania parami – dz. nr 449/24 **wg jej stanu i poziomu cen z 20 października 2022r. wynosi:**

Wartość rynkowa:

wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	1 216 770 zł
w tym:	
wartość gruntu	26 500 zł
wartość budynku	1 190 270 zł
wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	228 070 zł
w tym:	
wartość gruntu	35 240 zł
wartość budynku 1	71 160 zł
wartość budynku 2	121 670 zł

Wartość wymuszonej sprzedaży WWS

wartość nieruchomości zabudowanej 449/23	973 420 zł
w tym:	
wartość gruntu	21 200 zł
wartość budynku	952 220 zł
wartość nieruchomości zabudowanej 449/24	182 460 zł
w tym:	
wartość gruntu	28 190 zł
wartość budynku 1	56 930 zł
wartość budynku 2	97 340 zł



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

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla regionalnego rynku obejmującego obszar całego woj. opolskiego na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowych zasobów katastralnych.

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. Opis stanu nieruchomości nie stanowi ekspertyzy w rozumieniu odpowiednich przepisów i został wykonany na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego. W operacie ze względu na ustawowy obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej zostały zamieszczone ogólne dane, które zostały uznane za wystarczające.
7. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 27 października 2022r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



STAROSTA NYSKI ul. Piastowska 33 48-300 Nysa				Województwo: opolskie Powiat: nyski			
GK.6621.5123.2022							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-10-28 13:31:55							
Jednostka rejestrowa gruntów: 160704_2.0006.G723				Jednostka ewidencyjna: Łambinowice Obręb ewidencyjny: 160704_2.0006, ŁAMBINOWICE Miejscowość: Łambinowice (idTERYT: 0498810)			
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 Skarb Państwa: SKARB PAŃSTWA				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/1				charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 2.4			
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: KASTEL GREETINGS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 161467227 Siedziba: 48-316 Łambinowice Łambinowice ul. Fabryczna 2							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	449/23	ul. Kolejowa 29	Tereny przemysłowe	Ba	0.1776	0.1776	OP1N/00084865/7
Identyfikator działki: 160704_2.0006.449/23							
1	449/24	ul. Kolejowa 29	Tereny przemysłowe	Ba	0.2362	0.2362	OP1N/00084865/7
Identyfikator działki: 160704_2.0006.449/24							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.4138							
Jednostka rejestrowa gruntów: 160704_2.0006.G751				Jednostka ewidencyjna: Łambinowice Obręb ewidencyjny: 160704_2.0006, ŁAMBINOWICE Miejscowość: Łambinowice (idTERYT: 0498810)			
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 Skarb Państwa: SKARB PAŃSTWA				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/1				charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 2.4			
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: KASTEL GREETINGS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 161467227 Siedziba: 48-316 Łambinowice Łambinowice ul. Fabryczna 2							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	746/1	Fabryczna 1	Tereny przemysłowe	Ba	0.4002	0.4002	OP1N/00086996/8
Identyfikator działki: 160704_2.0006.746/1							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.4002							

W dniu: 28.10.2022

dokument sporządzony przez: Małgorzata Stasiak

(podpis)

JUSTYNA
REWIŃSKA-
SOSIŃSKA;
POWIAT
NYSKI

Elektronicznie
podpisany przez

JUSTYNA
REWIŃSKA-
SOSIŃSKA;

POWIAT NYSKI

Data: 2022.10.28

15:09:47 +02'00'

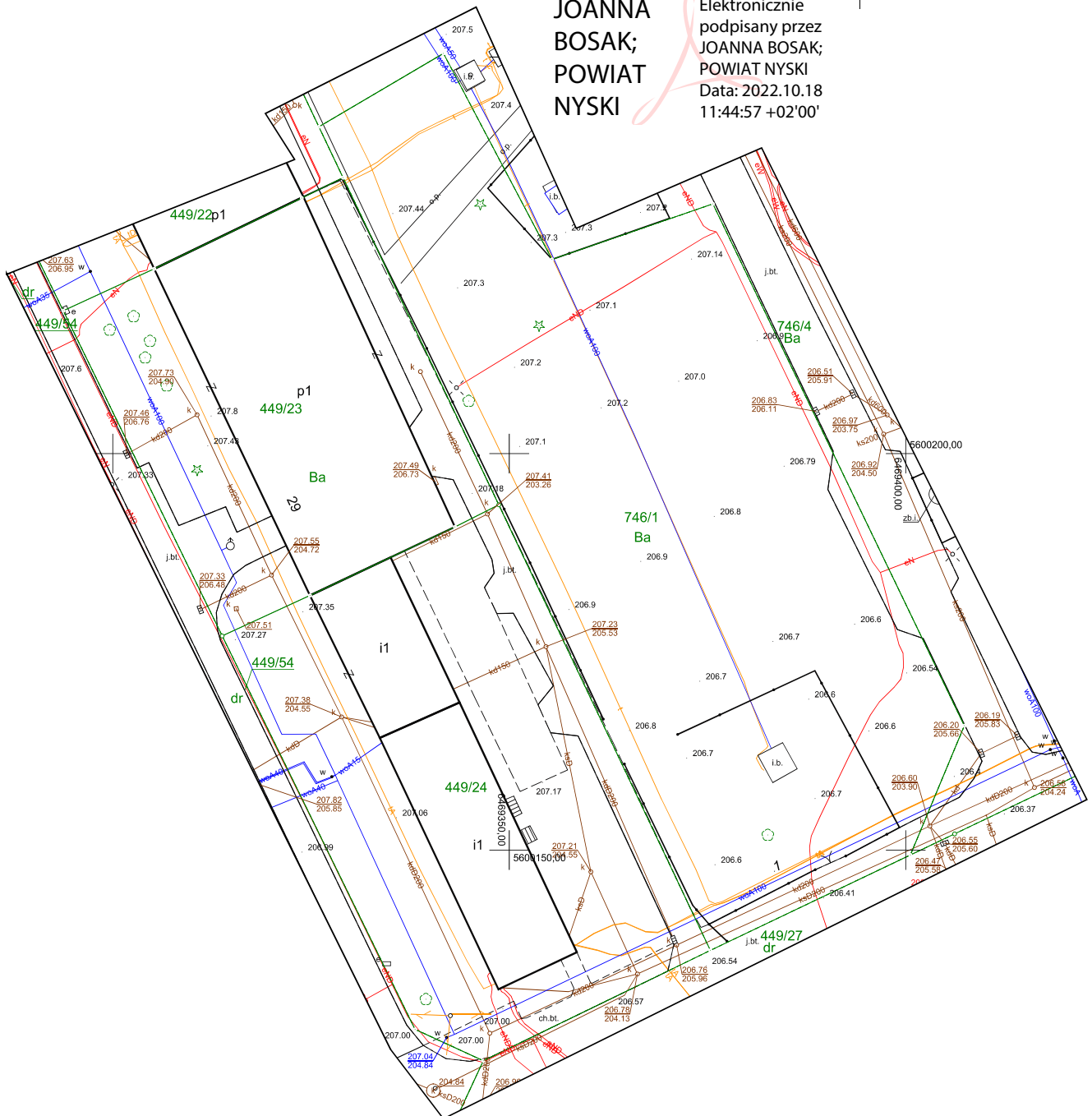
Województwo: opolskie
Powiat: nyski
Jednostka ewidencyjna: Łambinowice
Obręb ewidencyjny: ŁAMBINOWICE

Mapa zasadnicza

Skala 1:500

JOANNA
BOSAK;
POWIAT
NYSKI

Elektronicznie
podpisany przez
JOANNA BOSAK;
POWIAT NYSKI
Data: 2022.10.18
11:44:57 +02'00'



Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łąbinowice przyjęty Uchwałą nr XXXIX/242/10 Rady Gminy Łąbinowice z dnia 24 czerwca 2010r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 77U- o podstawowym przeznaczeniu dla usług oraz KDw- drogi dojazdowe wewnętrzne. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 24 sierpnia 2010r. Nr 96 poz. 1119).



Wg zapisów w mpzp:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, na terenach istniejącej zabudowy na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max. 65%, a powierzchnię biologicznie czynną min. 30%;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych;
- 5) nakazuje się wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie przekraczającą wysokości zabudowy istniejącej;
- 6) budynki w złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej na niezabudowanej części terenu;
- 8) dopuszczalny wtórny podział terenu na tereny mniejsze, których obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m, spełniającymi warunki dróg przeciwpożarowych.

d) układzie istniejących i projektowanych dróg dojazdowych w klasie „D” oznaczonych symbolem KDd oraz dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw;”



Online

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	OP1N/00084865/7	
2	Data badania	...20...../.....10...../.....2022.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	<i>Położenie</i>	woj. opolskie, powiat nyski, gmina Łambinowice, miejscowość Łambinowice,
		<i>Działka ewidencyjna</i>	1. Identyfikator działki 160704_2.0006.449/23, numer działki 449/23, numer obrębu 0006, nazwa obrębu Łambinowice, ulica Kolejowa 29, sposób korzystania Ba- tereny przemysłowe, obszar 0,1776 ha 2. Identyfikator działki 160704_2.0006.449/24, numer działki 449/24, numer obrębu 0006, nazwa obrębu Łambinowice, ulica Kolejowa 29, sposób korzystania Ba- tereny przemysłowe, obszar 0,2362 ha
		<i>Budynek</i>	1. Identyfikator budynku 160704_2.0006.435_BUD, identyfikator działki 160704_2.0006.449/23, ulica Kolejowa, numer porządkowy 29, liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku 101- budynek przemysłowe, odrębność tak 4. Identyfikator budynku 160704_2.0006.571_BUD, identyfikator działki 160704_2.0006.449/24, ulica Kolejowa, liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku 109- pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność tak 5. Identyfikator budynku 160704_2.0006.569_BUD, identyfikator działki 160704_2.0006.449/24, ulica Kolejowa, liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku 109- pozostałe budynki niemieszkalne, odrębność tak
		<i>Obszar</i>	0,4138 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	12. napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, rodzaj prawa uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Treść prawa: każdemu użytkownikowi wieczystemu bądź właścicielowi działki gruntu obejmującego działki nr 449/23 i 449/24 zapisane w niniejszej księdze wieczystej przysługuje służebność gruntowa, ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 449/27 i 449/54 zapisane w księdze wieczystej KW nr OP1N/00035318/0, do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr 1533 Księga powiązana: numer księgi wieczystej OP1N / 00035318 / 0 2. Prawo użytkowania wieczystego: okres użytkowania 2089-12-05, sposób korzystania wpisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja w sprawie stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa i prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych gruntach, numer decyzji G.IV-7242-203/91, data wydania decyzji 1992-05-25, oznaczenie organu Wojewoda Opolski, siedziba organu Opole 12. Akt notarialny: tytuł aktu umowa o ustanowieniu służebności gruntowej, numer rep A 6822/2018, data sporządzenia 2018-07-25	
5	Dział II Własność	Właściciel: 5. wielkość udziału 1/1, Skarb Państwa: nazwa Skarb Państwa- Starosta Nyski, siedziba Nysa Użytkownik wieczysty: 3, 8. napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, udział 1/1 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Kastel Greetings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Łambinowice Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja w sprawie stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa i prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych gruntach, numer decyzji G.IV-7242-203/91, data wydania decyzji 1992-05-25, oznaczenie organu Wojewoda Opolski, siedziba organu Opole 3. akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 1917/2018, data sporządzenia 2016-06-10 8. inna podstawa: wskazanie podstawy zaświadczenie, sygnatura G.8410/28/92, data wydania 1992-07-23, wystawca Wójt Gminy Łambinowice	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 4. rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu prawo służebności przesyłu ustanowione za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieoznaczony, na warunkach bliżej określonych w § 2 umowy przeniesiono z księgi wieczystej KW OP1N/00035318/0 do współobciążenia, przedmiot wykonywania działki nr 449/23, 449/24 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna, siedziba Kraków Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 13. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu z prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz z prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość została wszczęta przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetę Wójcik egzekucja w sprawie o sygnaturze akt KM 1079/19 Osoba fizyczna Albin Paluszkiewicz Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną	

nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 14. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 1103/19

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Prokura niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Wrocław

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 15. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 2/20

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa „Terramar” Spedycja międzynarodowa Sp. z o.o., siedziba Gdynia

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 18. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 24/20

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa MFactoring Spółka Akcyjna., siedziba Warszawa

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 19. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 63/21

Osoba fizyczna Kristina Krok

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 20. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 53/20

20, 21. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa

Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe „Pakcer” E. Rurykiewicz, A. Litwinowicz Spółka jawna, siedziba Tulowice

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 22. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 463/21

Osoba fizyczna Dorota Świętek

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 23. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 460/21

Osoba fizyczna Beata Gajda

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 24. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 459/21

Osoba fizyczna Łucja Gajda

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 25. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 66/20

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Papyrus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Warszawa

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 26. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt GKM 11/21

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Fundacja Rozwoju Śląska, siedziba Opole

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 28. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 886/21

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa MKR Labeling Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Oława

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 29. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 62/21

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Alupol Films Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Oświęcim

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 33. rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie o sygnaturze akt KM 942/22

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Skarb Państwa-Starosta Nyski, siedziba Nysa

	<i>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. Inna podstawa: wskazanie podstawy § 91.2 Rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (dz.u.2013 poz. 1411.)</i> <i>13. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1079/19, data wydania 2019-11-07, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik</i> <i>14. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1103/19, data wydania 2020-02-27, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik</i> <i>15. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 2/20, data wydania 2020-02-27, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik</i> <i>18. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 24/20, data wydania 2020-06-04, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik Kancelaria Komornicza nr VI w Nysie</i> <i>19. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 63/21, data wydania 2021-03-11, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie- Violetta Wójcik</i> <i>20. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 53/20, data wydania 2021-03-15, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>21. Inna podstawa: wskazanie podstawy postanowienie o sprostowaniu zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 15.03.2021r., sygnatura GKM 53/20, data wydania 2021-04-30, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>22. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 463/21, data wydania 2021-03-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>23. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 460/21, data wydania 2021-03-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>24. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura KM 459/21, data wydania 2021-03-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>25. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura GKM 66/20, data wydania 2021-04-06, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>26. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura GKM 11/21, data wydania 2021-04-02, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>28. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 886/21, data wydania 2021-09-09, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik Kancelaria Notarialna nr VI w Nysie</i> <i>29. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura GKM 62/21, data wydania 2021-10-15, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik</i> <i>33. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 942/22, data wydania 2022-07-05, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nysie Violetta Wójcik Kancelaria Komornicza nr VI w Nysie</i>
7	Dział IV Hipoteka <i>6. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna łączna, suma 1050000,00 suma słownie jeden milion pięćdziesiąt tysięcy, waluta sumy zł</i> <i>Wierzytelność spłata kapitału pożyczki oraz wierzytelności ubocznych mogących powstać w przyszłości (w tym odsetek bieżących, przeterminowanych i karnych oraz ewentualnych kosztów egzekucyjnych i innych opłat)</i> <i>Księga współobciążona: nr księgi wieczystej OP1N / 00081258 / 8</i> <i>Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Fundacja Rozwoju Śląska, siedziba Opole</i> <i>11. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna łączna, suma 400000,00, suma słownie czterysta tysięcy, waluta sumy zł</i> <i>Wierzytelność zabezpieczenie spłaty wierzytelności głównej oraz wierzytelności ubocznych przyszłych, tj. odsetek bieżących, przeterminowanych i karnych oraz ewentualnych kosztów egzekucyjnych i innych opłat z tytułu pożyczki udzielonej umową z dnia 3.07.2018r. zawartej pomiędzy Krzysztofem Figurniakiem a spółką pod firmą: KASTEL GREETINGS spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łambinowicach.</i> <i>Księga współobciążona: nr księgi wieczystej OP1N / 00081258 / 8</i> <i>Wierzyciel hipoteczny: osoba fizyczna Krzysztof Jan Figurniak, imię ojca Jan, imię matki Krystyna</i> <i>16. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 78936,93 suma słownie siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć 93/100, waluta sumy zł</i> <i>Wierzytelność zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 08/2019-10/2019, inne informacje należność główna, odsetki bieżące (naliczone)</i> <i>Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu, siedziba Warszawa</i> <i>17. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 11047,59 suma słownie jedenaście tysięcy czterdzieści siedem 59/100, waluta sumy zł</i> <i>Wierzytelność zabezpieczenie wierzytelności z tytułu składek na fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 11/2019-12/2019 oraz fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 11-2019 do 12-2019, inne informacje należność główna, odsetki za</i>

	zwłokę <i>Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu, siedziba Warszawa</i> 27. Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności, <i>treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 1887,63 suma słownie jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt siedem 63/100, waluta sumy zł</i> <i>Wierzytelność zabezpieczenie należności głównej oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w Opolu w dniu 13 maja 2020 r. sygn. akt V GNC 1078/20</i> <i>Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Hit Transport Międzynarodowy Spedycja i Logistyka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Wolsztyn</i> <i>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 6. Akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 1917/2016, data sporządzenia 2016-06-10</i> 11. Akt notarialny: tytuł aktu umowa o ustanowieniu hipoteki, numer rep A 6065/2018, data sporządzenia 2018-07-03 16. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja określająca wysokość zadłużenia wraz z należnymi odsetkami, numer decyzji 240571DZPDZ20/000055, data wydania decyzji 2020-01-14, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu Inspektorat w Nysie, siedziba Warszawa 17. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja stwierdzająca istnienie zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, numer decyzji 240571DZPDZ20/000250, data wydania decyzji 2020-03-26, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Nysie, siedziba Warszawa 27. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wraz postanowieniem w Sądzie Rejonowym w Opolu z dnia 9 marca 2021r. o sygn. akt V GNC 1078/20, sygnatura akt V GNC 1078/20, data wydania orzeczenia 2020-05-13, nazwa sądu Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy, siedziba Opole
--	--

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 SRM0012508

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: 06/04/2022 - 05/04/2023

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 116.00 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