



IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	Brzezimierz, gmina Domaniów, powiat oławski, woj. dolnośląskie, Dz. ew. 3, AM-1
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej
Data sporządzenia operatu	1.10.2021 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie Brzezimierz, jednostka ewidencyjna Domaniów, powiat oławski, woj. dolnośląskie, składająca się z działki gruntu nr 3 AM-1, o powierzchni 5,6167 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie księga wieczysta nr WR1O/00006760/1.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	Brzezimierz, gmina Domaniów, powiat oławski, woj. dolnośląskie, Dz. ew. 3, AM-1
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Sylwii Kwiecień prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII GUp 212/21
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności
NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	WR1O/00006760/1
ZLECENIODAWCA	Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{RYNKOWA} = 390 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 312 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	1.10.2021 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	28.09.2021 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznik Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKRES WYCENY	3
2.	CEL WYCENY.....	3
3.	PODSTAWY WYCENY	3
3.1.	Podstawy formalne wyceny	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i metodycznych	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	4
5.1.	Stan prawny.....	4
6.	DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	4
6.1.	Stan techniczno-użytkowy oraz zagospodarowania	10
6.2.	Stan otoczenia	11
7.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	13
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
9.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY.....	16
9.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości.....	16
9.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	16
9.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	17
10.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
10.1.	Określenie cech rynkowych	18
10.2.	Analiza trendu czasowego.....	19
10.1.	Zaktualizowanie cen na dzień wyceny	19
10.2.	Określenie wag cech rynkowych	20
10.3.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	20
10.4.	Nadanie cech nieruchomości wycenianej	20
10.5.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	21
10.6.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	21
11.	WYNIK KOŃCOWY	22
12.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA.....	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie Brzezimierz, jednostka ewidencyjna Domaniów, powiat oławski, woj. dolnośląskie, składająca się z działki gruntu nr 3 AM-1, o powierzchni 5,6167 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie księga wieczysta nr WR1O/00006760/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Sylwii Kwiecień prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII GUp 212/21

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145,1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),
-
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2018 poz. 1405.).

3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 28.09.2021 r.
- Księga wieczysta nr WR1O/00006760/1 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości podobnych uzyskanych w systemie Evaluer
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Domaniów (Uchwała Rady gminy Domaniów nr XLIV/292/14 z dnia 15.04.14).
- Serwis maps.google.pl
- www.gov.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	1.10.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	28.09.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	28.09.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	28.09.2021 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

6. DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
			Nr podstawy wpisu	
Numer bieżący nieruchomości	1		1	
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	3		1, 11	
Identyfikator działki	021502 2.0001.3			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, BRZEZIMIERZ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1		DOLNOŚLĄSKIE, OŁAWA, DOMANIÓW, BRZEZIMIERZ
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

		Nr podstawy wpisu			
Obszar całej nieruchomości	5,6167 HA	11			
Komentarz do migracji					
		Nr podstawy wpisu			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
1	OPIS I MAPA; 1 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000445/70/, 1970-10-28 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ - WYKAZ ZMIAN, 2016-06-22, STAROSTA OŁAWSKI, OŁAWA <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu)</i> DZ. KW./WR1O/00007439/16/001, 2016-08-10 10:37:59, 2016-11-03-15.49.34.049802, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	<table border="1"> <tr> <td>Lp. 1.</td> <td>2</td> <td>1 /1</td> </tr> </table>	Lp. 1.	2	1 /1	---6
Lp. 1.	2	1 /1			
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)</i>	SYLWIA HELENA KWIECIEŃ, 87030216342				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
6	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 7753/2013, 2013-12-13, BARBARA KIEŁBOWICZ, OŁAWA <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)</i> DZ. KW./WR1O/00011567/13/001, 2013-12-13 13:24:18, 2014-01-10-15.15.03.174353, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	REP.C. / KOMO / 135369 / 21 - 2021-09-15, 14:34:39	
1.1	DZ. KW. / WR10 / 14269 / 21 / 1 - 2021-09-16, 08:30:01 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	<p>ODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA PRAWIE:</p> <p>A) PRAWIE WYBUDOWANIA (POSADOWIENIA) I UTRZYMANIA NA DZIAŁCE NR 3 LUB NAD TĄ DZIAŁKĄ DWUTOROWEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400KV RELACJI DOBRZEŃ-NACIĘCIE LINII PASIKUROWICE-WROCŁAW POPRZEZ: POSADOWIENIE SŁUPA(ÓW) LINII (JEŻELI PROJEKTOWANA INWESTYCJATO PRZEWIDUJE) PODWIESZENIA NAPOWIETRZNYCH PRZEWODÓW LINII, A TAKŻE PROWADZENIA EKSPLOATACJI TEJ LINII, A W TYM PRAWIE DOSTĘPU, WEJŚCIA, PRZECHODU I PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM) OSÓB PRZEZ SPÓŁKĘ UPOWAŻNIONYCH W CELU DOKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ, REMONTEM, MODERNIZACJĄ, PRZEBUDOWĄ, USUWANIEM AWARII LINII, W TYM DOKONANIA WYMIANY SŁUPA(ÓW) LUB INNYCH NIEZBĘDNYCH ELEMENTÓW LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ</p> <p>B) OBOWIĄZKU ZNOSZENIA PRZEZ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OGRANICZEŃ I ZAKAZÓW WYNIKAJĄCYCH Z ISTNIENIA PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ O SZEROKOŚCI 70 METRÓW (2X35 METRÓW PO KAŻDEJ STRONIE OSI LINII, OZNACZONEJ NA MAPIE SYTUACYJNEJ, STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO UMOWY), W TYM ZAKAZIE WZNOSZENIA W PASIE TECHNOLOGICZNYM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDOWLI, ZAKAZIE UTRZYMANIA W PASIE TECHNOLOGICZNYM DRZEW, KRZEWÓW I ROŚLINNOŚCI PRZEKRACZAJĄCEJ DOPUSZCZALNĄ WYSOKOŚĆ (ZGODNIEZ OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I NORMAMI PRAWNYMI) A TAKŻE KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI W SPOSÓBZGODNY Z AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI DOTYCZĄCYMI LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, OCHRONY ZDROWIA I ŻYCIA LUDZKIEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA, A LOKALIZACJA WSZELKICH OBIEKTÓW, JAK RÓWNIEŻ ZMIANY W KWALIFIKACJI NIERUCHOMOŚCI W OBRĘBIE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII BĘDĄ UZGODNIENIA Z WŁAŚCIELEM LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ</p> <p>C) PRAWIE PRZEBUDOWY ISTNIEJĄCYCH NA NIERUCHOMOŚCI LINII ELEKTROENERGETNYCH WN, SN, NN ORAZ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH ZBLIŻONYCH LUB KRZYŻOWANYCH Z LINIĄ</p>	

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	POLSKIE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE SPÓŁKA AKCYJNA , KONSTANCIN-JEZIORNA, 01566819500000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŁAWIE ANDRZEJ PALUSZEK PROWADZI EGZEKUCJE Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1536/18		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	FIRMA NASIENNA GRANUM Z. MANIAS, S. MENC, J. SZYMAŃSKI SP. J. , WODZIERADY	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	8		26
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI SYLWII KWIECIEŃ, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
9	UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 1303/2014, 2014-04-02, RAFAŁ HALAREWICZ, OŁAWA <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)</i> DZ. KW./WR1O/00003419/14/001, 2014-04-08 09:00:00, 2014-04-28-16.42.07.498975, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1536/18, 2018-10-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŁAWIE ANDRZEJ PALUSZEK <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./WR1O/00010975/18/001, 2018-10-02 12:39:00, 2019-01-18-12.47.02.255983, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		
26	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , VIII GU 6/21, 2021-04-29, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WROCŁAW <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu)</i> DZ. KW./WR1O/00010783/21/001, 2021-07-05 13:43:00, 2021-09-17-09.18.49.868242, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		7, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	367500,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI, OPŁAT ORAZ INNYCH KOSZTÓW Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA NR U/0081568914/0003/2013/6000 Z DNIA 30.12.2013 R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		8, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	1226469,00 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI, OPŁAT ORAZ INNYCH KOSZTÓW Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA NR U/0081568914/0004/2014/6000 Z DNIA 19.03.2014 R.	
Inne informacje	HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ WPISANĄ W KW NR WR1T/33530/2 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W STRZELINIE		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 140317429	



Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	88367,74 (OSIEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY TRZYSTA SZESZCZDZIESIĄT SIEDEM 74/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBJĘTYCH TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	OSADKOWSKI SPÓŁKA AKCYJNA, BIERUTÓW, 020134357	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	49303,00 (CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA TRZY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG OKREŚLONE W TYTULE WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OŁAWIE, OŁAWA, 00102086100293, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
7	OŚWIADCZENIE BANKU, 2013-12-30, BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)		
	DZ. KW./WR1O/00012239/13/001, 2013-12-30 11:06:42, 2014-01-20-12.27.04.968457, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
8	UMOWA SPRZEDAŻY, 1676/2013, 2014-03-20, BARBARA KIEŁBOWICZ, OŁAWA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)		



	DZ. KW./WR1O/00002898/14/001, 2014-03-24 11:00:00, 2014-03-31-15.15.38.874543, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	TYTUŁ WYKONAWCZY- NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , I NC 1187/14, 2015-01-02, SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
	DZ. KW./WR1O/00002093/16/001, 2016-03-07 12:00:00, 2016-06-03-13.49.23.608426, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ , NS S/142/3/PPBGZ, 2018-11-05, PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
	DZ. KW./WR1O/00012537/18/001, 2018-11-09 10:37:00, 2019-01-21-10.18.58.839169, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
14	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ , NS S/143/3/PPBGZ, 2018-11-05, PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
	DZ. KW./WR1O/00012538/18/001, 2018-11-09 10:38:00, 2019-01-21-10.28.28.851958, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
18	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO , 0217-SEW.723.2083.2017, 2017-10-26, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OŁAWIE (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
	DZ. KW./WR1O/00001026/20/001, 2020-01-23 11:27:00, 2020-04-24-09.45.36.011528, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka		
Identyfikator	021502_2.0001.3	
Numer działki	3	
Obręb	Brzezimierz	
Arkusze	1	
Powierzchnia działki	5,6167 ha	
Użytek-klasa	RII	4,9593 ha
	RIIIa	0,6574 ha

6.1. Stan techniczno-użytkowy oraz zagospodarowania

Działka w kształcie zbliżonym do trapezu, na której w dniu wyceny uprawiana jest kukurydza. Jest to teren płaski, nieogrodzony, położony w sąsiedztwie pól uprawnych oraz autostrady A4. Brak mediów przy działce. W pobliżu południowej granicy działki przebiega podwójna linia energetyczna wysokiego napięcia. 400 kV. Brak wpływu na korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

AM	Nr działki Obręb	Użytek- klasa	Pow. użytków (ha)	Pow. działki ogółem (ha)	Przelicznik na HP	Powierzchnia użytków w HP	Powierzchnia działki w HP
1	3 Brzezimierz	RII RIIIa	4,9593 0,6574	5,6167	1,80 1,65	8,9267 1,0847	10,0114
	Razem:			5,6167			10,0114

Powierzchnia wycenianego gruntu wynosi 5,6167 ha, co stanowi 10,0114 hektara przeliczeniowego.
Wskaźnik bonitacji gleb dla całej nieruchomości wynosi 1,78.

Nieruchomość znajduje się w I okręgu podatkowym.



6.2. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: tereny rolnicze, autostrada A4 w odległości ok. 100 m.

Dalsze otoczenie: zabudowa wiejska – miejscowość Brzezimierz w odległości ok. 1,2 km w kierunku wschodnim.

Dojazd i komunikacja: dojazd do nieruchomości drogą polną

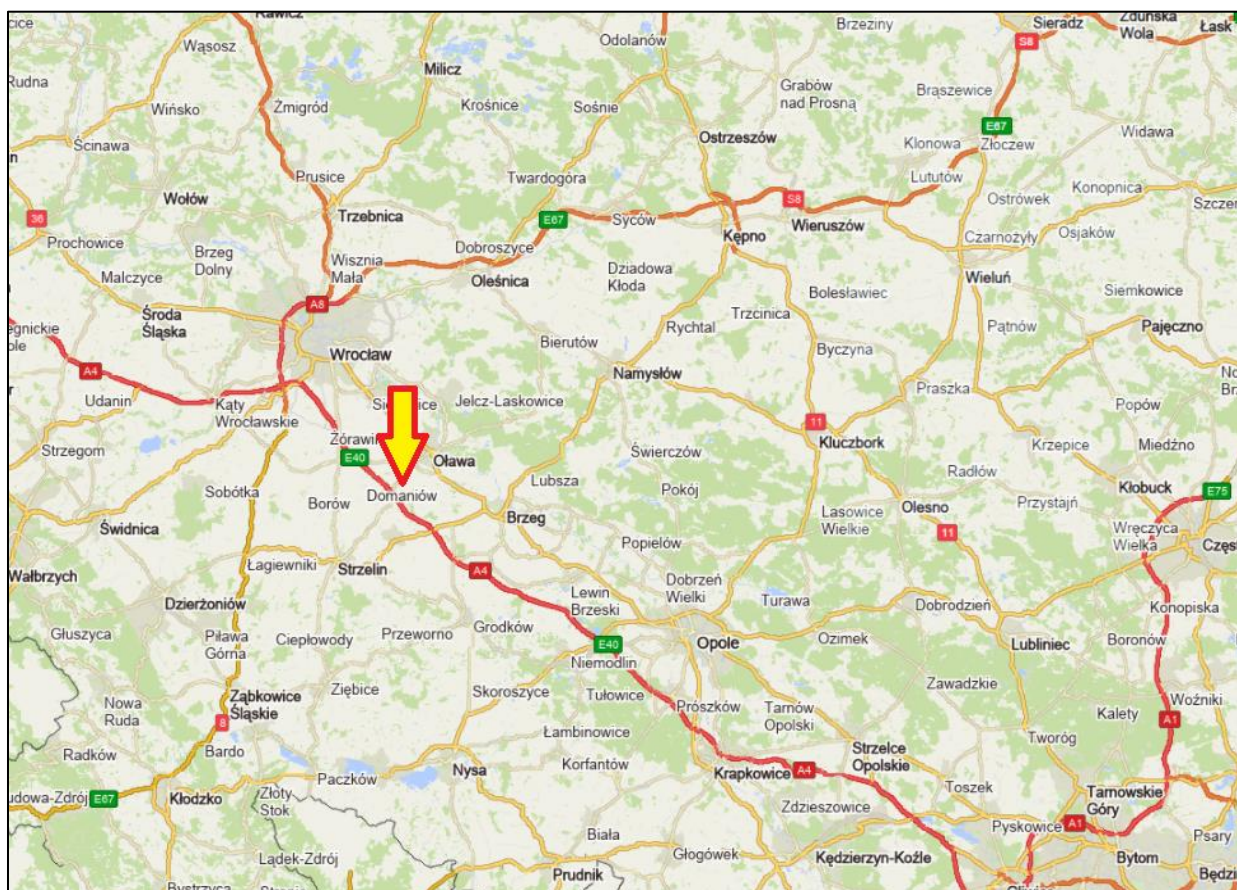
Zagrożenia i zanieczyszczenia: hałas i niekorzystne powietrze wynikające z bliskiego sąsiedztwa autostrady.

Widok otoczenia nieruchomości:



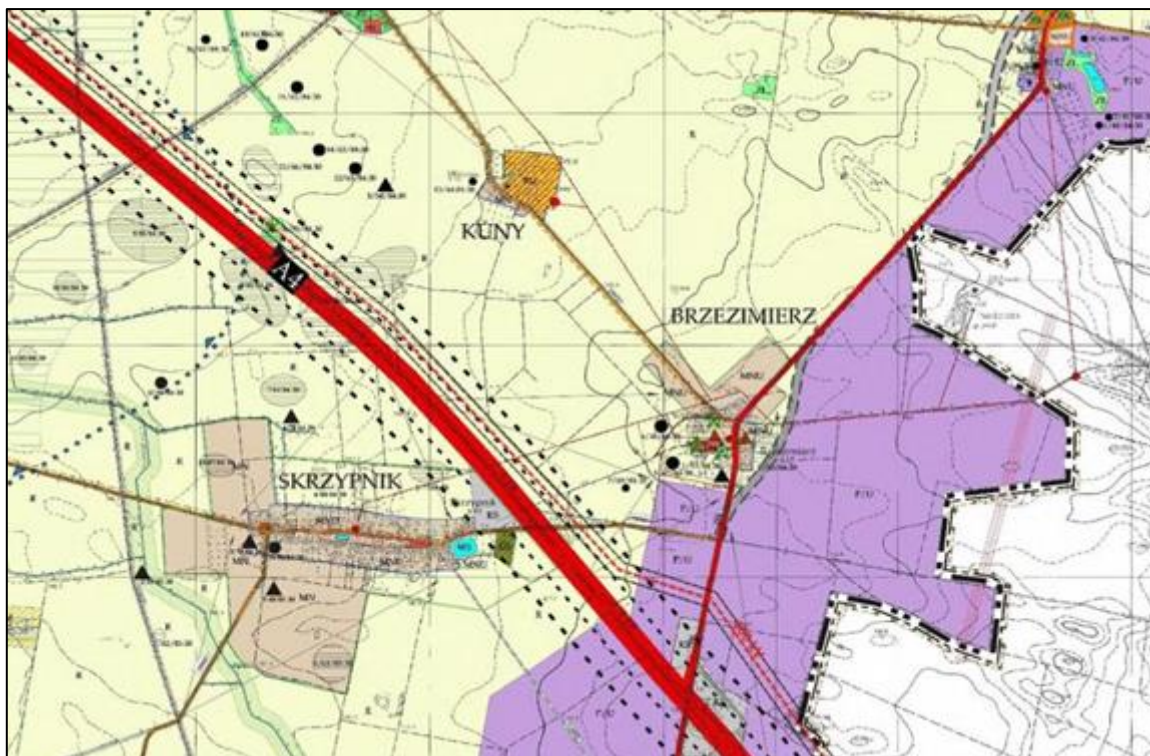
Nieruchomość położona jest we wschodniej części województwa dolnośląskiego, a także we wschodniej części gminy Domaniów, w odległości około 30 km od Wrocławia. W niedalekiej odległości znajduje się wieś o nazwie Brzeziemirz. Sama Gmina Domaniów jest gminą wiejską położoną w południowo-zachodniej części powiatu oławskiego. Od 1. stycznia 1999 r. wchodzi w skład powiatu oławskiego, obok gminy miejskiej Oława oraz gminy miejsko-wiejskiej Jelcz-Laskowice. Gmina Domaniów graniczy z: Gminą Oława od wschodu, Gminami Wiązów i Strzelin od południa, Gminami Borów i Żórawina od zachodu oraz Gminą Święta Katarzyna od północy. Gmina Domaniów znajduje się na przecięciu ważnych międzynarodowych szlaków komunikacyjnych, tj. autostrada A-4 Bruksela-Berlin-Wrocław-Katowice-Lwów-Kijów. Przebiegają przez nią również drogi wojewódzkie: Oława - Środa Śląska, Oława - Strzelin, drogi powiatowe i gminne. Gmina zamieszkiwana jest przez około 5300 osób.

Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



7. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Gmina posiada sporządzone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Domaniów (Uchwała Rady Gminy Domaniów nr XLIV/292/14 z dnia 15.04.14). W dokumencie tym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem R – tereny rolne.



8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Gospodarka	<p>Proces ponownego otwierania polskiej gospodarki po trzeciej fali pandemii Covid-19 przyniósł duże ożywienie. Wyraźne odbicie nastąpiło w sektorze usług, który zmagął się poprzednio z niskim popytem związanym z obostrzeniami epidemicznymi. Najwyższe wzrosty zanotowano w branżach mocno dotkniętych przez pandemię, takich jak hotelarstwo, gastronomia i turystyka. Analitycy Banku Pekao prognozują, że obroty w tych sektorach powinny osiągnąć latem br. wyższą nominalną wartość niż w latach ubiegłych.</p> <p>Jednocześnie, świetnie prosperujący jesienią i zimą przemysł zanotował wysokie tempo wzrostu również po zakończeniu lockdown'u. Przy czym wyniki sektora nie były już tak spektakularne, jak we wcześniejszych miesiącach. W czerwcu produkcja przemysłowa wzrosła o 18,4% rok do roku (0,2% miesiąc do miesiąca), po wzrostach rzędu 44,2% r/r w kwietniu i 29,8% r/r w maju. Lekkie wyhamowanie wynika prawdopodobnie z kilku przyczyn po stronie popytu, jak i podaży. Po pierwsze, nastąpiło ponowne przesunięcie części popytu konsumenckiego z towarów na usługi. Po drugie, podaż była hamowana przez gwałtowne wzrosty cen surowców i komponentów oraz ich niedobory, a także wynikające z tego zakłócenia w łańcuchach dostaw.</p> <p>Produkcja przemysłowa (zmiana % rok do roku) Inflacja (zmiana % cen towarów i usług rok do roku). Działalność produkcyjna jest w dalszym ciągu napędzana przez silny popyt krajowy i zagraniczny na trwałe dobra konsumpcyjne, takie jak artykuły RTV/AGD czy meble. Wzrost sprzedaży detalicznej w tym segmencie wyniósł 5% r/r w czerwcu. W przeciwieństwie do poprzednich miesięcy konsumenci zwiększyli również znacznie wydatki na odzież, tekstylia i obuwiu. Uzupełnianie garderoby było imponujące już w maju (wzrost o 46,1% r/r i 92,2% m/m), a w czerwcu zanotowano kolejny wzrost sprzedaży o 22,3% r/r. Farmaceutyki i kosmetyki były drugą kategorią dóbr pod względem wzrostu konsumpcji w czerwcu (17,5% r/r). Ogółem, sprzedaż detaliczna wzrosła w czerwcu o 8,6% r/r oraz o 3,5% m/m.</p> <p>Do grupy branż, które napędzają wzrost gospodarczy dołączyło również budownictwo. Od początku roku sektor ten rozpoczął odrabianie pandemicznych strat. Produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 4,4% r/r (12,2% m/m) w czerwcu i 4,7% r/r (10,2% m/m) w maju, pomimo wysokich cen artykułów budowlanych.</p> <p>Wzrost cen w Polsce utrzymał się w czerwcu na jednym z najwyższych poziomów w Unii Europejskiej. Inflacja wyniosła 4,1% r/r, co stanowiło drugi, za Węgrami (5,3%), najwyższy odczyt wśród krajów wspólnoty. Pomimo presji inflacyjnej, Narodowy Bank Polski utrzymał stopy procentowe na niezmiennym poziomie, w przeciwieństwie do wielu innych rynków Europy Środkowo Wschodniej, w tym do Czech, gdzie stopa referencyjna wzrosła w tym roku raz i do Węgier, gdzie podniesiono ją już w br. roku dwa razy.</p> <p>Jednym z ważnych czynników stojących za presją inflacyjną były rosnące płace. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w czerwcu br. o 9,8% r/r (2,9% m/m), przekraczając poziom sprzed pandemii Covid-19. Jest to rezultat niskiego bezrobocia oraz ożywienia gospodarczego. W czerwcu stopa bezrobocia powróciła do poziomu z kwietnia 2021 r. (5,9%), tym samym przywracając rynek pracownika, tj. sytuację, w której pracodawcy bardziej konkurują o pracowników niż ci drudzy o pracę.</p>
------------	--

Prognozy	Prognozy dla Polskiej gospodarki są coraz bardziej optymistyczne. Konsensus na podstawie ankiety Narodowego Banku Polskiego z czerwca i lipca br. wskazuje na wzrost realnego PKB na poziomie 4,8% w 2021 r. i 4,6% w 2022 r. Głównym zagrożeniem dla prognoz jest wysoce zaraźliwa mutacja wirusa Covid-19 Delta oraz stagnacja w programie szczepień, uniemożliwiająca osiągnięcie poziomu zapewniającego odporność zbiorową. Te dwa czynniki mogą doprowadzić do kolejnej fali infekcji jesienią i zimą 2021/22.																																																																																																			
Rynek nieruchomości rolnych	<p>Rynek obrotu gruntami rolnymi, w odróżnieniu od rynku gruntów pod zabudowę lub o charakterze mieszkaniowym czy komercyjnym, jest rynkiem dość specyficznym. Przede wszystkim nie jest aż tak aktywnym i płynnym rynkiem, co między innymi wynika z zaostrzonych regulacji prawnych wprowadzonych w 2016 r., które w istotny sposób ograniczyły stronę popytową. Ponadto rynek nieruchomości rolnych jest znacznie bardziej stabilny i mniej podatny na czynniki ekonomiczne czy spekulacje, jak ma to miejsce np. w przypadku mieszkań.</p> <p>Poniżej dane udostępnione przez GUS dotyczące średniej ceny 1 ha gruntu rolnego dla poszczególnych województw w II kwartale 2021:</p> <table border="1" data-bbox="481 741 1343 1496"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Województwo</th> <th colspan="4">Grunt orny</th> </tr> <tr> <th>ogółem</th> <th>dobry</th> <th>średni</th> <th>słaby</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="4" style="text-align: center;">w złotych za hektar</td> </tr> <tr> <td>Dolnośląskie</td> <td>40 683</td> <td>45 353</td> <td>41 344</td> <td>33 500</td> </tr> <tr> <td>Kujawsko-pomorskie</td> <td>58 732</td> <td>72 434</td> <td>58 831</td> <td>41 770</td> </tr> <tr> <td>Lubelskie</td> <td>39 616</td> <td>60 511</td> <td>38 506</td> <td>25 626</td> </tr> <tr> <td>Lubuskie</td> <td>31 826</td> <td>35 000</td> <td>32 857</td> <td>30 167</td> </tr> <tr> <td>Łódzkie</td> <td>43 782</td> <td>61 024</td> <td>46 043</td> <td>34 072</td> </tr> <tr> <td>Małopolskie</td> <td>42 285</td> <td>49 463</td> <td>37 526</td> <td>28 208</td> </tr> <tr> <td>Mazowieckie</td> <td>47 265</td> <td>65 340</td> <td>50 053</td> <td>37 250</td> </tr> <tr> <td>Opolskie</td> <td>51 146</td> <td>72 879</td> <td>49 909</td> <td>34 058</td> </tr> <tr> <td>Podkarpackie</td> <td>32 601</td> <td>40 908</td> <td>31 657</td> <td>21 029</td> </tr> <tr> <td>Podlaskie</td> <td>52 812</td> <td>83 500</td> <td>58 317</td> <td>40 393</td> </tr> <tr> <td>Pomorskie</td> <td>49 054</td> <td>63 333</td> <td>52 064</td> <td>42 087</td> </tr> <tr> <td>Śląskie</td> <td>40 967</td> <td>55 613</td> <td>42 167</td> <td>27 929</td> </tr> <tr> <td>Świętokrzyskie</td> <td>34 476</td> <td>43 903</td> <td>30 856</td> <td>20 000</td> </tr> <tr> <td>Warmińsko-mazurskie</td> <td>48 853</td> <td>63 125</td> <td>50 944</td> <td>39 200</td> </tr> <tr> <td>Wielkopolskie</td> <td>68 409</td> <td>87 581</td> <td>70 740</td> <td>48 622</td> </tr> <tr> <td>Zachodniopomorskie</td> <td>35 917</td> <td>53 333</td> <td>32 433</td> <td>25 617</td> </tr> <tr> <td>POLSKA</td> <td>47 510</td> <td>59 304</td> <td>48 675</td> <td>34 488</td> </tr> </tbody> </table>	Województwo	Grunt orny				ogółem	dobry	średni	słaby		w złotych za hektar				Dolnośląskie	40 683	45 353	41 344	33 500	Kujawsko-pomorskie	58 732	72 434	58 831	41 770	Lubelskie	39 616	60 511	38 506	25 626	Lubuskie	31 826	35 000	32 857	30 167	Łódzkie	43 782	61 024	46 043	34 072	Małopolskie	42 285	49 463	37 526	28 208	Mazowieckie	47 265	65 340	50 053	37 250	Opolskie	51 146	72 879	49 909	34 058	Podkarpackie	32 601	40 908	31 657	21 029	Podlaskie	52 812	83 500	58 317	40 393	Pomorskie	49 054	63 333	52 064	42 087	Śląskie	40 967	55 613	42 167	27 929	Świętokrzyskie	34 476	43 903	30 856	20 000	Warmińsko-mazurskie	48 853	63 125	50 944	39 200	Wielkopolskie	68 409	87 581	70 740	48 622	Zachodniopomorskie	35 917	53 333	32 433	25 617	POLSKA	47 510	59 304	48 675	34 488
Województwo	Grunt orny																																																																																																			
	ogółem	dobry	średni	słaby																																																																																																
	w złotych za hektar																																																																																																			
Dolnośląskie	40 683	45 353	41 344	33 500																																																																																																
Kujawsko-pomorskie	58 732	72 434	58 831	41 770																																																																																																
Lubelskie	39 616	60 511	38 506	25 626																																																																																																
Lubuskie	31 826	35 000	32 857	30 167																																																																																																
Łódzkie	43 782	61 024	46 043	34 072																																																																																																
Małopolskie	42 285	49 463	37 526	28 208																																																																																																
Mazowieckie	47 265	65 340	50 053	37 250																																																																																																
Opolskie	51 146	72 879	49 909	34 058																																																																																																
Podkarpackie	32 601	40 908	31 657	21 029																																																																																																
Podlaskie	52 812	83 500	58 317	40 393																																																																																																
Pomorskie	49 054	63 333	52 064	42 087																																																																																																
Śląskie	40 967	55 613	42 167	27 929																																																																																																
Świętokrzyskie	34 476	43 903	30 856	20 000																																																																																																
Warmińsko-mazurskie	48 853	63 125	50 944	39 200																																																																																																
Wielkopolskie	68 409	87 581	70 740	48 622																																																																																																
Zachodniopomorskie	35 917	53 333	32 433	25 617																																																																																																
POLSKA	47 510	59 304	48 675	34 488																																																																																																
Rynek lokalny	<p>Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:</p> <ol style="list-style-type: none"> Rodzaj rynku – obrót nieruchomościami gruntowymi rolnymi Obszar rynku – powiat oławski, gmina Brzezimierz Okres badania cen – 3 lata wstecz od daty wyceny <p>W toku analizy rynku stwierdzono, iż poniżej zestawione cechy nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne mają naistotniejszy wpływ na kształtowanie się cen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Lokalizacja – uwzględniono odległość od zwartej zabudowy wsi, dojazd oraz dostępność komunikacyjna Wskaźnik bonitacji gleb – stosunek hektarów przeliczeniowych do hektarów fizycznych grunt Stan użytkowy – uwzględniono kształt działki, nachylenie, przeszkody fizyczne występujące na jej terenie jak słupy energetyczne, zadrzewienia, ciek wodne itp. Powierzchnia 																																																																																																			

Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych

W wyniku analizy rynku wyodrębniono transakcje na nieruchomościach podobnych i zestawiono je w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Miejscowość	Powierzchnia działki [ha]	Cena	Cena/ha
1	2018-12-07	Owczary	4,5300	181 200	40 000
2	2018-12-19	Niemil	5,2900	211 600	40 000
3	2018-12-19	Niemil	3,6800	184 000	50 000
4	2018-12-27	Grodziszowice	4,9485	250 000	50 500
5	2018-12-28	Goszczyzna	1,0000	59 375	59 400
6	2018-12-28	Goszczyzna	1,0066	59 767	59 400
7	2019-01-25	Kończyce	1,5892	105 000	66 100
8	2019-02-07	Skrzypnik	1,7889	70 000	39 100
9	2019-02-15	Goszczyzna	7,9622	504 000	63 300
10	2019-02-20	Goszczyzna	5,7563	345 000	59 900
11	2019-07-22	Skrzypnik	1,1215	50 000	44 600
12	2020-09-30	Wyszonowice	1,1864	55 000	46 400

C_{min}	C_{max}	$C_{\text{śr}}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
39 100 zł	66 100 zł	51 558 zł	27 000 zł

9. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

9.1. Rodzaj określonej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

9.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Cel wyceny,
- Wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych,
- Wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości,
- Informacje rynkowe o stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

9.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach

transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

10.1. Określenie cech rynkowych

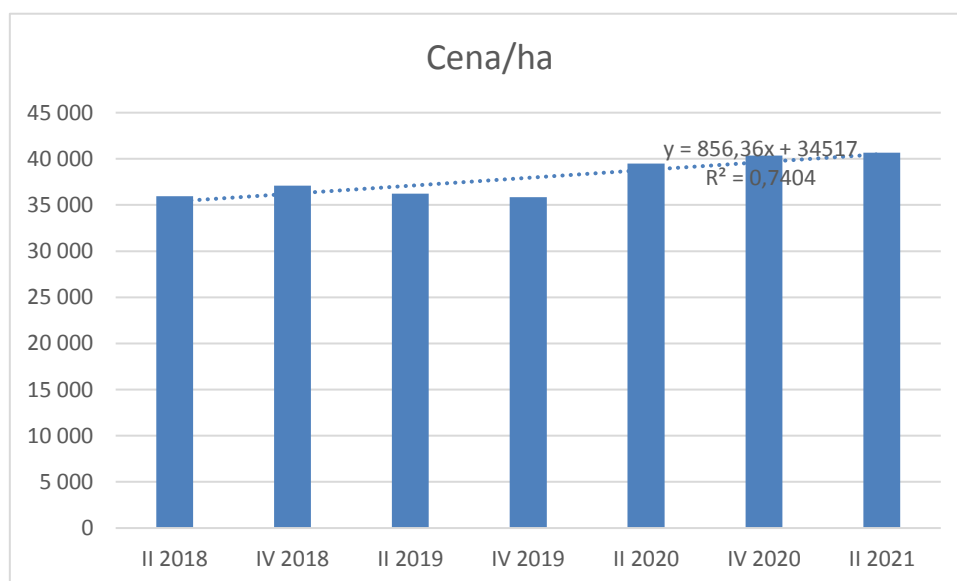
W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: odległość od zwartej zabudowy wsi, dojazd oraz dostępność komunikacyjna
	Dobra	
	Średnia	
Wskaźnik bonitacji gleb	Bardzo wysoki	od 1,65
	Wysoki	Od 1,35 do 1,64
	Średni	Do 1,34
Stan użytkowy	Korzystny	Uwzględniono: kształt działki, nachylenie, przeszkody fizyczne występujące na jej terenie jak słupy energetyczne, zadrzewienia, cieki wodne itp.
	Średnio korzystny	
Powierzchnia	Duża	Powyżej 5 ha
	Średnia	Między 2 ha a 5 ha
	Mała	Poniżej 2 ha

10.2. Analiza trendu czasowego

Analizę zmiany poziomu cen w badanym okresie wykonano w oparciu o dane GUS dotyczące średniej ceny 1 ha ziemi rolnej ogółem w województwie dolnośląskim. Dane publikowane są co drugi kwartał:

Kwartał	Cena/ha	Wskaźnik zmiany cen
II 2018	35 947	
IV 2018	37 085	3,17%
II 2019	36 222	-2,33%
IV 2019	35 839	-1,06%
II 2020	39 484	10,17%
IV 2020	40 339	2,17%
II 2021	40 683	0,85%



W badanym okresie cena i ha wzrosła o **13,17%**, co daje miesięczny wzrost na poziomie **0,37%**.

10.1. Zaktualizowanie cen na dzień wyceny

Do zaktualizowania cen transakcyjnych nieruchomości wziętych do porównań użyto poniższego wzoru:

$$C_{akt} = C_t * \left(1 + \frac{T_r * t}{100} \right)$$

gdzie:

C_t – cena transakcji

T_r – współczynnik zmiany cen (na miesiąc)

t – liczba miesięcy między datą transakcji, a datą wyceny

Lp.	Data	Miejscowość	Powierzchnia działki [ha]	Cena	Zaktualizowana cena/ha
1	2018-12-07	Owczary	4,5300	181 200	44 736
2	2018-12-19	Niemil	5,2900	211 600	44 736
3	2018-12-19	Niemil	3,6800	184 000	55 920
4	2018-12-27	Grodziszowice	4,9485	250 000	56 479
5	2018-12-28	Goszczyzna	1,0000	59 375	66 433
6	2018-12-28	Goszczyzna	1,0066	59 767	66 433
7	2019-01-25	Kończyce	1,5892	105 000	73 926
8	2019-02-07	Skrzypnik	1,7889	70 000	43 585
9	2019-02-15	Goszczyzna	7,9622	504 000	70 561
10	2019-02-20	Goszczyzna	5,7563	345 000	66 771
11	2019-07-22	Skrzypnik	1,1215	50 000	48 891
12	2020-09-30	Wyszonowice	1,1864	55 000	48 460

C_{min}	C_{max}	$C_{\text{śr}}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
43 585 zł	73 926 zł	57 244 zł	30 341 zł

10.2. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja	30%	9102
2	Wskaźnik bonitacji gleb	40%	12137
3	Stan użytkowy	15%	4551
4	Powierzchnia	15%	4551
razem		100%	30 341

10.3. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{max} = 73\,926 \text{ zł/ha}$$

$$C_{min} = 43\,585 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 57\,244 \text{ zł/ha}$$

$$W_d = C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,761$$

$$W_g = C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,291$$

10.4. Nadanie cech nieruchomości wycenianej

Lp	Cecha	Ocena
1	Lokalizacja	Bardzo dobra
2	Wskaźnik bonitacji gleb	Bardzo wysoki
3	Stan użytkowy	Korzystny
4	Powierzchnia	Mała

10.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja	30%	0,228	0,387	0,308
Wskaźnik bonitacji gleb	40%	0,305	0,517	0,517
Stan użytkowy	15%	0,114	0,194	0,194
Powierzchnia	15%	0,114	0,194	0,194
Razem	100%	0,761	1,291	1,212
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/ha]				57 244
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/ha]				69 375
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [ha]				5,6167
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				389 659
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				390 000

Wartość rynkowa gruntu wynosi:

$$W_R = 390\ 000\ \text{zł}$$

10.6. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej. Powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono czynniki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w powiecie i gminie
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości oraz jej stan

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny, lokalne uwarunkowania ekonomiczne, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,8.

$$W_{sw} = 390\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 312\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{sw} = 312\ 000\ \text{zł}$

11. WYNIK KOŃCOWY

Wartość odtworzeniowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

390 000 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

312 000 zł

Słownie: trzysta dwanaście tysięcy złotych

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

12. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.