



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO**  
nr uprawnień 5566  
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie  
Tel. 662 011 119  
email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
NIEZABUDOWANEJ**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566**

gmina Leśnica, miejscowość Raszowa



PIEKARY ŚL. 06.02.2020 r.





100



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	województwo opolskie, powiat strzelecki, gmina Leńnica, miejscowość Raszowa
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1125, położona w województwie opolskim, powiecie strzeleckim, gminie Leńnica, miejscowości Raszowa, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1S/00070592/5.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1125, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1S/00070592/5.</p>
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej na potrzeby postępowania upadłościowego
<b>Księga Wieczysta</b>	OP1S/00070592/5
<b>Działka nr Powierzchnia działki</b>	1125 obręb Raszowa 0,4720 ha
<b>Oszacowana wartość rynkowa netto nieruchomości</b>	<b>23 000 zł netto</b> <b>/dwadzieścia trzy tysiące złotych/</b>
<b>Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>18 400 zł netto</b> <b>/osiemnaście tysięcy czterysta złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	06.02.2020 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	06.02.2020 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*







## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>2</b>
<b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CEL WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....</b>	<b>4</b>
<b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....</b>	<b>5</b>
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.....</b>	<b>5</b>
<b>6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>5</b>
<b>6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE.....</b>	<b>7</b>
<b>6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>9</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....</b>	<b>16</b>
<b>7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU.....</b>	<b>18</b>
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....</b>	<b>18</b>
<b>8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....</b>	<b>18</b>
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....</b>	<b>18</b>
<b>8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.....</b>	<b>19</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>20</b>
<b>9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI.....</b>	<b>20</b>
<b>9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....</b>	<b>22</b>
<b>9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....</b>	<b>22</b>
<b>9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>23</b>
<b>10. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....</b>	<b>24</b>
<b>11. WNIOSKI Z WYCENY.....</b>	<b>24</b>
<b>12. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>25</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>25</b>





## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1125, położona w województwie opolskim, powiecie strzeleckim, gminie Leśnica, miejscowości Raszowa, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1S/00070592/5.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1125, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1S/00070592/5.

## **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej dla potrzeby postępowania upadłościowego.

## **4. Podstawy opracowania operatu**

### **4.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 31.01.2020 r.

### **4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **4.3. Podstawy metodologiczne wyceny**

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

### **4.4. Źródła danych merytorycznych**

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 03.02.2020 r.
- badanie księgi wieczystej OP1S/00070592/5 w dniu 06.02.2020 r.







- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu gminy Leśnica oraz powiatu strzeleckiego
- informacje uzyskane od Zlecającego
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

## 5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	06.02.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	03.02.2020 r.
Data na którą określono wartość	06.02.2020 r.
Data sporządzenia operatu	06.02.2020 r.

## 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

### 6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 06.02.2020 r. w księdze wieczystej nr OP1S/00070592/5 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1125	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 OPOLSKIE, STRZELECKI, LEŚNICA, RASZOWA	
Sposób korzystania		Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		OP1S / 00061148 / 2, 0,4720 HA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,4720 HA	1





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>			
<b>Właściciele</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	<b>PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OPOLE, 021833815</b>		
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		3
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA MAJĄTKU, WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 07.08.2019R., SYGN. AKT GU 114/19		
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			

Na geoportalu województwa opolskiego zawarto następujące dane:

Identyfikator  
działki 161104 [5.0086.1125](#)  
Województwo Opolskie  
Powiat Strzelecki  
Gmina LEŚNICA - OBSZAR WIEJSKI  
Obręb RASZOWA  
Numer działki 1125

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.





## 6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR XXXIII / 213 / 01 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNICY z dnia 10 września 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa w gminie Leśnica, zmieniona Uchwałą NR XIV/88/07 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 29 października 2007r. oraz Uchwałą NR XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 3 grudnia 2008r., określa teren na którym położona jest szacowana nieruchomość symbolem 14RP/RZ2 – co oznacza TERENY UPRAW POLOWYCH, ŁĄK I PASTWISK.

*f) 1 ( 28 ) .RP/RZ2*

*1) Funkcja wiodąca - uprawy polowe , uprawy pod folią , szklarnie , łąki i pastwiska .*

*2) Funkcja uzupełniająca – urzędzenia produkcji i obsługi gospodarki rolnej , bazy gospodarcze zieleni.*

*3) Zasady zagospodarowania terenów: - w ramach funkcji wiodącej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania,*

*- dopuszcza się przekształcenia w inne formy zagospodarowania określone w ramach funkcji wiodącej,*

*- dla terenów 9.RP/RZ2 i 11.RP/RZ2, ustala się nakaz przestrzegania ustaleń dla strefy bezpieczeństwa drogi 02-L1/2, / oznaczonej na rys. planu jako strefa D / tzn. zakaz lokalizacji zabudowy i wszelkich elementów trwałego zagospodarowania w odległości 7,5 m liczonej od osi drogi /,*

*- ochrona zadrzewień śródpolnych i możliwość tworzenia nowych,*

*- dopuszcza się realizację obiektów hodowlanych pod warunkiem stosowania odpowiednich technologii w zakresie gospodarki wodnościekowej wg ustaleń § 18,*

*- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej,*

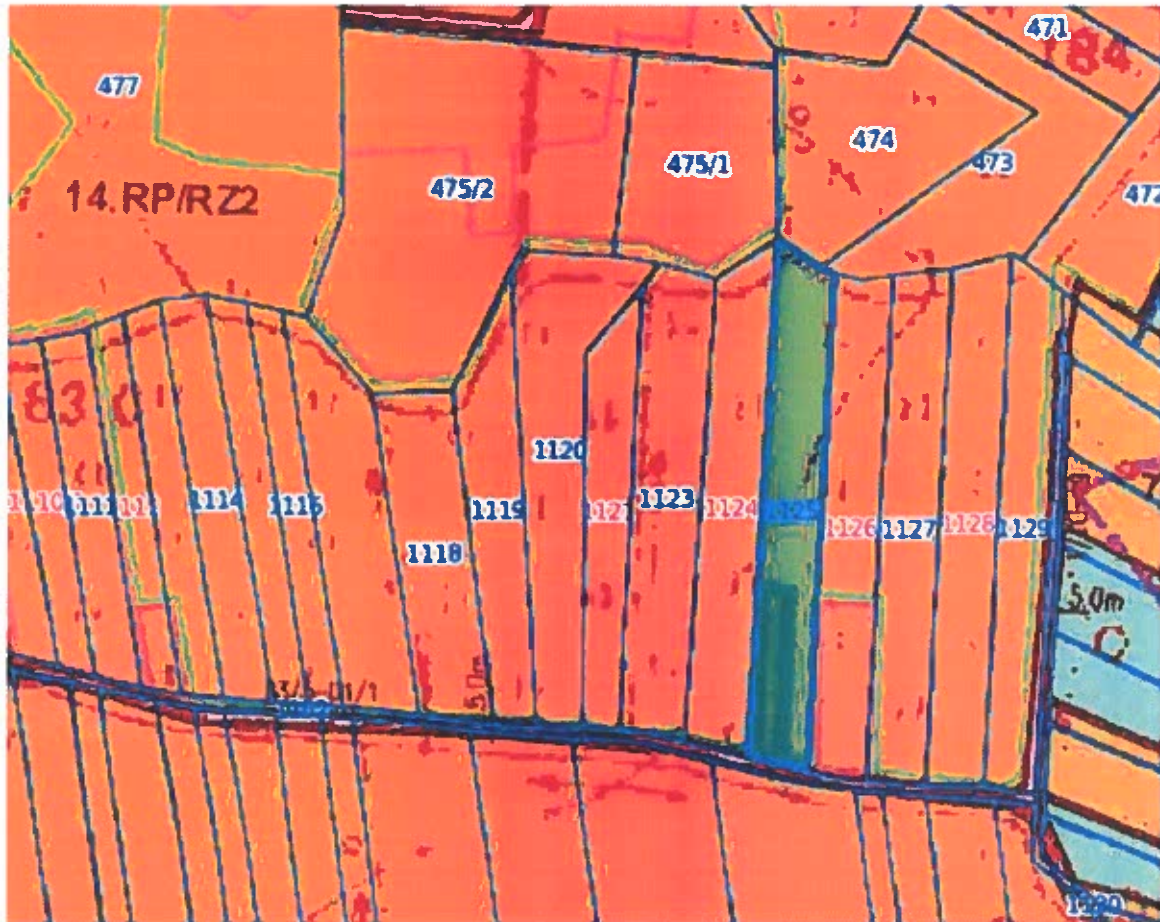
*- nakaz przeprowadzenia remontu rowów melioracyjnych, oczyszczenia ich i pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody.*





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

Fragment rysunku planu miejscowego<sup>1</sup>



<sup>1</sup> [http://bip.miedzylesie.pl/download/attachment/31176/za14\\_domaszkow.jpeg](http://bip.miedzylesie.pl/download/attachment/31176/za14_domaszkow.jpeg)







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna

##### Powiat Strzelecki



Powiat strzelecki położony jest w południowo – zachodniej Polsce, w województwie opolskim. Powiat strzelecki graniczy z innymi powiatami województwa opolskiego:

- a. od południa z kędzierzyńsko – kozielskim,
  - b. od zachodu z krapkowickim i opolskim,
  - c. od północy z oleskim,
- oraz z powiatami województwa śląskiego:
- d. od wschodu z lublinieckim, tarnogórskim i gliwickim.

W skład powiatu strzeleckiego wchodzi: gmina wiejska Izbicko, gmina wiejska Jemielnica, miasto i gmina Kolonowskie, miasto i gmina Leśnica, miasto i gmina Strzelce Opolskie, miasto i gmina Ujazd, miasto i gmina Zawadzkie.

Podział powiatu strzeleckiego na gminy<sup>2</sup>



<sup>2</sup> <http://bip.powiatstrzelecki.pl/download/attachment/12986/strategia-rozwoju-powiatu-strzeleckiego-na-lata-2014-2020.pdf>





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

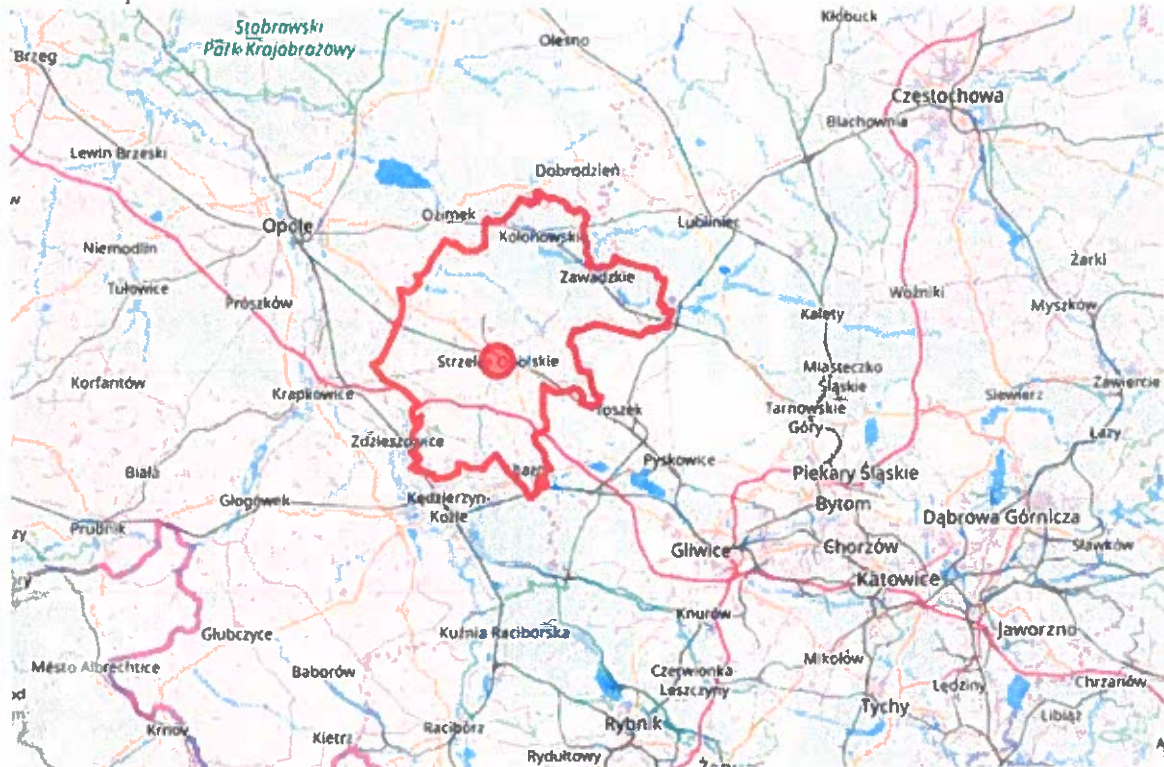
NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Położenie powiatu<sup>1</sup>



Dotrzeć do powiatu jest niezwykle łatwo za sprawą autostrady A4 oraz dróg krajowych nr 88 i 94. Na terenie powiatu znajdują się dwa węzły autostradowe Olszowa, Nogawczyce skąd w przeciagu godziny można dotrzeć do Wrocławia (130 km) i dalej, aż do zachodniej granicy. Natomiast udając się w kierunku wschodnim, zaledwie w kilkadziesiąt minut można dotrzeć na obszar Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego z miastami takimi jak: Gliwice (40 km), Katowice (70 km) oraz z międzynarodowym portem lotniczym Katowice-Pyrzowice. Autostrada A4 jest głównym połączeniem południowej i południowo - zachodniej części kraju ze wschodnią granicą. Arteriami komunikacyjnymi powiatu są drogi krajowe i wojewódzkie. Sieć komunikacyjną uzupełniają drogi powiatowe i gminne. Obok transportu kołowego występuje dobrze rozwinięta sieć kolejowa. W skład jej wchodzi cztery linie przechodzące przez powiat (Opole - Częstochowa, Opole - Gliwice, Fosowskie - Tarnowskie Góry).

Strukturę przestrzenną Powiatu Strzeleckiego charakteryzują:

- a. występujące obszary zabudowy miejskiej (miasta Strzelce Opolskie, Zawadzkie, Leśnica, Ujazd, Kolonowskie),
- b. występowanie obszarów Natura 2000,

<sup>1</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/2662769#map=9/50.4528/18.4616> na zasadzie otwartej licencji





- c. wysoki stopień zalesienia,
- d. obecność dużych zakładów przemysłowych,
- e. przebieg szlaków kolejowych i drogowych o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym.

Struktura przestrzenna powiatu wynika z jej rozwoju oraz działań antropogenicznych współczesnych.

Szkielet struktury przestrzennej powiatu wyznaczają:

- a. układ komunikacyjny (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne),
- b. linie kolejowe,
- c. doliny rzek,
- d. przebiegające sieci elektroenergetyczne i gazowe, które ze względu na strefy techniczne i zagrożenia wyłączają znaczne ilości terenów z zabudowy (tereny wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Powiat strzelecki zajmuje powierzchnię 744 km<sup>2</sup>, co stanowi 7,9% powierzchni województwa opolskiego oraz 0,24% powierzchni Polski.

Szacowana nieruchomość położona jest w powiecie strzeleckim, w gminie Leśnica.



Gmina Leśnica leży w południowo - zachodniej części powiatu strzeleckiego. Obejmuje obszar 95 km<sup>2</sup> (podzielony na 11 sołectw), który zamieszkuje populacja złożona z 8 018 osób. Jest to gmina o charakterze typowo rolniczym – użytki rolne zajmują 76% jej powierzchni. Na terenie gminy znajduje się Park Krajobrazowy Góra św. Anny, na szczycie której znajduje się bazylika pod jej wezwaniem.

Leśnica graniczy od strony wschodniej z gminą Ujazd, od południa z miastem Kędzierzyn-Koźle, od zachodu z gminą Zdzeszowice, a od północy z gminą Strzelce Opolskie. Głównym ośrodkiem usługowym oraz siedzibą administracji samorządowej jest miasto Leśnica. Obsługą gminy w zakresie oświaty ponadgimnazjalnej, podstawowej ochrony zdrowia, wymiaru sprawiedliwości, urzędu pracy i ubezpieczeń społecznych, a także obsługi ponadlokalnych dróg publicznych, ochrony przeciwpożarowej (zawodowej) i sanitarno-epidemiologicznej oraz obsługi geodezyjnej zapewnia miasto powiatowe Strzelce Opolskie oraz miasto wojewódzkie Opole. Na terenie Gminy Leśnica znajduje się 21 miejscowości: miasto Leśnica z siedzibą władz Gminy, z czego 11 posiada status sołectwa. Podział administracyjny gminy przedstawia się następująco:

- Leśnica - miasto,
- Kowalików – część miasta Leśnica,
- Księżą Wieś - część miasta Leśnica,
- Stoki - część miasta Leśnica,





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

- Czarnocin - wieś,
- Dolna - wieś,
- Góra Świętej Anny - wieś,
- Kadłubiec - wieś,
- Krasowa - wieś,
- Lichynia - wieś,
- Granica – przysiółek wsi Lichynia,
- Łąki Kozielskie - wieś,
- Poręba - wieś, - Raszowa - wieś,
- Kurzawka – przysiółek wsi Raszowa,
  - Rokicie – część wsi Raszowa,
  - Wysoka - wieś,
- Zalesie Śląskie - wieś.
  - Dolnica – osada wsi Zalesie Śląskie,
  - Popice – przysiółek wsi Zalesie Śląskie,
  - Stanięcín – osada wsi Zalesie Śląskie.

Położenie gminy Leśnica<sup>4</sup>



<sup>4</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/2727134#map=9/50.3549/18.3946>







Na terenie gminy Leśnica znajduje się Park Krajobrazowy „Góra Świętej Anny”, który swym zasięgiem obejmuje miejscowości: Leśnica, Czarnocin, Zalesie Śląskie, Lichynia, Kadłubiec, Poręba, Góra Świętej Anny, Dolna. Park zajmuje wraz z otuliną powierzchnię 13 725 ha, w tym park właściwy zajmuje 5 051 ha. Utworzenie Parku Krajobrazowego „Góra Świętej Anny” miało na celu szczególną ochronę jego walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oraz zapewnienie warunków dla zgodnego z wymogami ekologii rozwoju przestrzennego. Rejon góry Świętej Anny prezentuje także wielkie wartości kulturowe. Zlokalizowana na szczycie bazylika św. Anny wraz z klasztorem franciszkanów stanowi centralne miejsce pielgrzymkowe Śląska Opolskiego.

W strukturze użytkowania gruntów gminnych dominują użytki rolne. Użytkowanie gruntów w gminie przedstawia się następująco:

L.P.	Rodzaj	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
<b>1.</b>	<b>Użytki rolne</b>	<b>7157</b>	<b>75,7</b>
	Grunty orne	5844	61,8
	Sady	225	2,4
	Łąki trwałe	646	6,8
	Pastwiska trwałe	395	4,2
	Grunty rolne zabudowane	-	-
	Grunty pod stawami	-	-
	Grunty pod rowami	47	0,5
<b>2.</b>	<b>Grunty leśne</b>	<b>1478</b>	<b>15,6</b>
	Lasy	1399	14,8
	Grunty zadrzewione i zakrzewione	79	0,8
<b>3.</b>	<b>Grunty zabudowane</b>	<b>743</b>	<b>7,9</b>
	Tereny mieszkalne	278	2,9
	Tereny przemysłowe	-	-
	Inne tereny zabudowane	-	-
	Tereny niezabudowane	13	0,1
	Tereny rekreacyjne	91	1,0
	Tereny komunikacyjne	361	3,9
<b>4.</b>	<b>Grunty pod wodami</b>	<b>12</b>	<b>0,1</b>
<b>5.</b>	<b>Inne</b>	<b>60</b>	<b>0,7</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>9450</b>	<b>100</b>

Źródło: <http://bip.lesnica.pl/download/attachment/1762/strategia-rozwoju-gminy-lesnica-na-lata-2011-2021.pdf>





Cechą zdecydowanie niekorzystną jest zbyt mały areal większości indywidualnych gospodarstw rolnych. Utrzymanie rolnictwa na obszarze gminy oraz zwiększenie dochodowości gospodarstw rolnych w powiązaniu z przetwórstwem i rynkiem regionalnym wymaga wzmocnienia w polu strategicznym „Rolnictwo i przetwórstwo” następujących procesów: uporządkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez koncentrację gruntów rolnych, ochrony gruntów rolnych i leśnych, zalesienia nieprzydatnych użytków rolnych; wzrostu liczby dużych gospodarstw rolnych, rozwoju gospodarstw rolnych nastawionych na działy specjalne produkcji rolnej (ogrodnictwo, warzywnictwo i hodowla ryb); rozwoju i modernizacji bazy przetwórczej w powiązaniu z regionalnym rynkiem zbytu; rozwoju specjalistycznych usług dla gospodarstw rolnych oraz zwiększenia specjalistycznych szkoleń dla rolników. Struktura użytkowania gruntów w gminie Leśnica zdecydowanie odbiega od wartości średnich charakteryzujących powiat strzelecki, a w mniejszym stopniu również województwo opolskie. Areal użytków rolnych jest największy w powiecie, ok. 1,5-krotnie większy niż wartość średnia dla powiatu. Użytki rolne stanowią również większy udział niż wartość średnia w Województwie. Zalesienie gminy jest dla odmiany wyjątkowo niskie, najniższe w powiecie, niemal trzykrotnie niższe niż wartość średnia powiatowa i niemal dwukrotnie niższe niż wartość średnia wojewódzka i krajowa.

Szacowana nieruchomości położona jest w miejscowości Raszowa, około 1,5 km od centrum wsi. Lokalizacja jest typowo rolnicza. Sąsiedztwo stanowią użytki rolne oraz tereny zadrzewione.

Położenie nieruchomości<sup>5</sup>



<sup>5</sup> <http://sip.gison.pl/lesnica>





### Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej poprzez działki stanowiące użytek dr i będących własnością lub współwłasnością gminy.

### Opis działki

Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 1125 ma powierzchnię 4720 m<sup>2</sup> i kształt wydłużony o wymiarach około 24 m x 190 m. Na nieruchomości nie występują żadne utrudnienia mające wpływ na użytkowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.

Szacowana nieruchomość<sup>6</sup>



<sup>6</sup><http://sip.gison.pl/lesnica>





## 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określanej najczęściej przez całościowy stosunek wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na niewpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar gminy Osjaków pod kątem obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu rolnym i pokrewnym. Okres analizy zawiera się między styczniem 2018 r. a grudniem 2019 r. Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów niezabudowanych jest rynkiem średnio rozwiniętym, w badanym okresie zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej, zawarte możliwie blisko daty wyceny, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

Obręb	Data	Rep	Cena	Pow.	Cena jedn.
Zalesie Śl.	21.02.2018	2128/2018	25000	5400	4,63
Zalesie Śl.	21.02.2018	2151/2018	15500	4220	3,67
Lichynia	08.03.2018	2827/2018	7500	1700	4,41
Raszowa	05.04.2018	4051/2018	31000	7267	4,27
Czarnocin	06.04.2018	4197/2018	40000	7630	5,24
Zalesie Śl.	16.04.2018	4528/2018	175000	29594	5,91
Raszowa	27.04.2018	4938/2018	180000	24954	7,21
Wysoka	30.05.2018	6354/2018	28000	6690	4,19
Wysoka	24.01.2019	554/2019	6700	1280	5,23
Zalesie Śl.	12.02.2019	1604/2019	22000	5590	3,94
Poręba	12.02.2019	1632/2019	125000	19080	6,55
Lichynia	25.03.2019	3428/2019	50000	9455	5,29
Wysoka	21.03.2019	543/2019	6000	2300	2,61
Zalesie Śl.	08.04.2019	4028/2019	16000	21778	0,73
Zalesie Śl.	17.04.2019	4505/2019	13000	2500	5,20





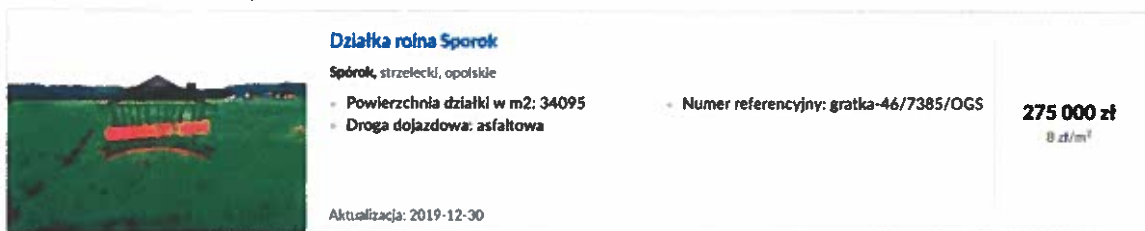


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

Zalesie Śl.	29.05.2019	6414/2019	14000	3510	3,99
Kadłubiec	10.06.2019	6948/2019	153000	36279	4,22
Wysoka	02.07.2019	1366/2019	7000	2500	2,80
Wysoka	06.09.2019	10974/2019	40000	8827	4,53
Kadłubiec	12.11.2019	14418/2019	521760	130440	4,00
Czarnocin	05.12.2019	15715/2019	7000	2360	2,97
Dolna	16.12.2019	16237/2019	200000	40800	4,90

W trakcie analizy stwierdzono, że transakcja o cenie jednostkowej 0,73 zł znacznie odbiega od przeciętnych cen za tego typu nieruchomości co sugeruje, że warunki zawarcia transakcji mogły być nierynkowe oraz, że nieruchomość będąca przedmiotem transakcji w dniu 27.04.2018 r. jest częściowo przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną oraz usługową. Transakcje te zaznaczono na szaro i nie będą one brane pod uwagę w dalszej części opracowania.


Podaż na lokalnym rynku rozumianym jako obszar powiatu strzeleckiego, określono, na podstawie anonsów w popularnych portalach nieruchomościowych, na kilkanaście ofert. Przykładowe oferty:



**Działka rolna Spórok**  
Spórok, strzelecki, opolskie  
• Powierzchnia działki w m<sup>2</sup>: 34095  
• Droga dojazdowa: asfaltowa  
• Numer referencyjny: gratka-46/7385/OGS  
**275 000 zł**  
0 zł/m<sup>2</sup>  
Aktualizacja: 2019-12-30



**Działka, 27 920 m<sup>2</sup>, Piotrówka**  
Działka na sprzedaż: Piotrówka, strzelecki, opolskie  
♥ Dodaj do ulubionych  
27 920 m<sup>2</sup> 3 zł/m<sup>2</sup> **69 800 zł**  
Nieruchomości Żurowska



**Oferta dla Rolników !!!!!**  
Działka na sprzedaż: Szczepanek, strzelecki, opolskie  
♥ Dodaj do ulubionych  
10 755 m<sup>2</sup> 6 zł/m<sup>2</sup> **64 500 zł**  
Nieruchomości Żurowska

Okres ekspozycji na rynku tego typu nieruchomości wynosi około 12 miesięcy.





## **7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu**

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomości podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku jest zerowy.

## **8. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **8.1. Definicja wartości rynkowej**

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu rolnym i pokrewnym są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.

### **8.2. Wybór podejścia i metody wyceny**

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 mówi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej





oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

### **8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie stawek cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ),
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
- 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.

## 9. Określenie wartości nieruchomości

### 9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości. Z analizy tego typu nieruchomości wynika, że ceny gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu usługowym i pokrewnym zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych: lokalizacji, otoczenia, warunków dojazdu, szczegółowych zapisów planu miejscowego, kształtu i wielkości działki oraz warunków zagospodarowania. Istotny jest także rodzaj nabywanego prawa.







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

Cecha	Ocena	Opis cechy	Waga cechy
Położenie w odniesieniu do siedliska	korzystna	Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od zabudowy siedliskowej	30%
	przeciętna	Nieruchomość położona w dalszej odległości od zabudowy siedliskowej	
	niekorzystna	Nieruchomość położona bardzo daleko od zabudowy siedliskowej	
Kształt działki	korzystne	Regularny, kwadrat prostokąt, swobodna praca maszyn rolniczych	20%
	przeciętne	o regularnych proporcjach boków umożliwiającą racjonalne wykorzystanie powierzchni, utrudniona praca maszyn rolniczych	
	niekorzystne	Nieregularny, zachwiane proporcje boków, brak możliwości racjonalnego wykorzystania, bardzo utrudniona praca maszyn	
Droga dojazdowa	korzystna	Dojazd bez utrudnień drogami utwardzonymi	10%
	przeciętna	Dojazd z drobnymi utrudnieniami, drogi częściowo utwardzone	
	niekorzystna	Dojazd z dużymi utrudnieniami drogi nie utwardzone	
Kultura rolna	korzystna	Wszystkie zabiegi wykonywane w terminie, ziemia uprawiana	10%
	przeciętna	Nie wszystkie zabiegi wykonywane w terminie, ziemia czasowo uprawiana	
	niekorzystna	Brak wykonywanych zabiegów, ziemia nie uprawiana	
Warunki użytkowania	korzystne	bez utrudnień takich jak słupy, ciekły wodne, śródpolne zadrzewienia itp.	30%
	przeciętne	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	niekorzystne	warunki utrudniające pełne wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (np. ciekły wodne, słupy, duże różnice w wysokości terenu)	





## 9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

### Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2019-03-21

Cena transakcyjna: 6000 zł

Powierzchnia: 2300 m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa: 2,61 zł

Nieruchomość położona w obrębie Wysoka, działka długa i wąska, o wymiarach około 11 x 219 m. Stanowi użytek RIVb, nieużytkowa rolniczo. Przeznaczenie w planie – rolne bez prawa zabudowy rolniczej.

### Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2019-02-12

Cena transakcyjna: 125 000 zł

Powierzchnia: 19080 m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa: 6,55 zł

Nieruchomość położona w obrębie Poręba, około 500 metrów od siedlisk, kształt prostokąta o wymiarach około 56 x 355 m, bez utrudnień w zagospodarowaniu, równa, płaska, użytkowana rolniczo, stanowiąca użytki LsIV, PsIV, RIIIb, RIVa, RIVb. Przeznaczenie w planie – teren użytków rolnych – uprawy polowe, teren lasów i zadrzewień.

## 9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 21 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

$$C_{\min} = 2,61 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 6,55 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} = 4,43 \text{ zł/m}^2$$





Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2,61}{4,43} = 0,5892$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{6,55}{4,43} = 1,4798$$

#### 9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena nieruchomości

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,5892	1,4798	
Położenie	30,00%	0,1768	0,4439	0,3104
Kształt działki/ek	20,00%	0,1178	0,2960	0,2069
Droga dojazdowa	10,00%	0,0589	0,1480	0,1035
Kultura rolna	10,00%	0,0589	0,1480	0,0589
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,1768	0,4439	0,4439
Suma	100,00%	0,5892	1,4798	1,1236
Średnia cena m2	4,43 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	4,97 zł			
Powierzchnia nieruchomości	4720,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	23 479 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 23 000 zł netto /dwadzieścia trzy tysiące złotych/**





## 10. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$W_w = 23\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 18\ 400\ \text{zł}$$

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 18 400 zł netto /osiemnaście tysięcy czterysta złotych/**

## 11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod uprawy rolne, położonej w gminie Międzyzlesie, o powierzchni 10000 m<sup>2</sup> wynosi na dzień wyceny **23 000 zł netto /dwadzieścia trzy tysiące złotych/**. Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości jak również mieści się w zakresie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości, a także w zakresie cen ofertowych. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.



Small, faint, illegible markings or text located in the lower-left quadrant of the page.





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

## 12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

## 13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1S/00070592/5 w dniu 06.02.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

**Operat szacunkowy został opracowany przez:**





11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1S/00070592/5**, STAN Z DNIA 2020-02-06 11:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
-----------------------------	----------	-------------------	----------

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	<b>1125</b>		1	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	<b>1</b> OPOLSKIE, STRZELECKI, LEŚNICA, RASZOWA		
Sposób korzystania	<b>Ł - ŁĄKI TRWAŁE</b>			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	<b>OP1S / 00061148 / 2, 0,4720 HA</b>			

Obszar całej nieruchomości	<b>0,4720 HA</b>	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
----------------------------	------------------	-------------------	----------

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
<b>1</b>	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2014-08-29, STAROSTA STRZELECKI, STRZELCE OPOLSKIE; 5-6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1S/00002801/16/001, 2016-04-29 12:44:51, 2016-05-10-14.50.22.000876, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1S/00070592/5**, STAN Z DNIA 2020-02-06 11:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV**

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1S/00070592/5**, STAN Z DNIA 2020-02-06 11:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OPOLE, 021833815				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2776/2016, 2016-04-29, MARCIN BRYŁA, OPOLE; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1S/00002801/16/001, 2016-04-29 12:44:51, 2016-05-10-14.50.22.000876, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1S/00070592/5**, STAN Z DNIA 2020-02-06 11:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	3
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA MAJĄTKU, WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 07.08.2019R., SYGN. AKT GU 114/19	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA MAJĄTKU</b> , GU 114/19, 2019-08-07, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, OPOLE; 22-24 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1S/00011067/19/001, 2019-08-14 14:19:00, 2019-08-14-15.01.42.280599, TAK, 17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1S/00070592/5**, STAN Z DNIA 2020-02-06 11:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV**

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**







1	Okres ubezpieczenia: od 01.03.2019 r. do 29.02.2020 r.	
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE E-mail: hsbjko@gmail.com	Telefon: +48662011119 REGON: 240437870
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE E-mail: hsbjko@gmail.com	Telefon: +48662011119 REGON: 240437870
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		

5	Składka łączna: 132,81 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 132,81 Termin płatności: 12.03.2019
---	--

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki  
64 1240 6960 3014 0110 1544 1192  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

7 Warunki ubezpieczenia  
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1630).  
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczonym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia  
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
3.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (razmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
5.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
6.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się wskazać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podjęciu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
8.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu

przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
9.  Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie umożliwiające określenie preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.  
10. W zakresie, w jakim podaję przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 15a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę  
Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorów 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorów 13, 02-673 Warszawa; Linki TU SA - Linki Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1017655498/1689/pc:100000198193068/BE20

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiste albo pocztową poczynając w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-675 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiste do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentami jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia standardowych niniejszej Polisy

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
E-mail: [hsbojko@gmail.com](mailto:hsbojko@gmail.com)  
Telefon: +48 662011119

Data zawarcia umowy: 26.02.2019 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wyroków sądu i jest dla mnie korzystna. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA  
SZELUK-BOJKO

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)