

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0057 NOWE SMARCHOWICE,
DZIAŁKI NR 141, 143/1, 145/3, 146/6, 240/5 AM-1, DZ. NR 477/1 AM-2
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 11,0600 HA,
GMINA NAMYSŁÓW, POWIAT NAMYSŁOWSKI, WOJ. OPOLSKIE



Właściciel: **udział 1/1, Krzysztof Głąb**

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

Data sporządzenia operatu: **30 grudnia 2022r.**

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661



Operat szacunkowy nieruchomości Wyciąg

Opis nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • położona w miejscowości Nowe Smarchowice, gmina Namysłów, powiat namysłowski, woj. opolskie • oznaczona geodezyjnie jako działki nr 141, 143/1, 145/3, 146/6, 240/5 AM-1, dz. nr 477/1 AM-2, obręb 0057- Nowe Smarchowice, o łącznej pow. 11,0600 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIVb, RV, RVI, łąki trwałe: ŁIV, ŁV, grunty pod rowami: W. <p>Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Działka nr 240/5 nie posiada dostępu do drogi, pozostałe do dróg gruntowych. Obecnie nieruchomość stanowi grunty orne i łąki.</p> <p>Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00039946/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel i zakres wyceny:	Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na potrzeby syndyka.
Zastosowane podejście, metody:	<p>Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami. <p>Do określenia wartości drzewostanu zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podejście kosztowe - metodę kosztów odtworzenia - technikę wskaźnikową.
Wartość nieruchomości gruntowej:	WRN = 429 850 zł
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	WWS = 343 880 zł
Data określenia wartości:	6 listopada 2022r.
Data sporządzenia operatu:	30 grudnia 2022r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzecznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="text-align: right;">   </div>

SPIS TREŚCI:

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

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa

- położona w miejscowości Nowe Smarchowice, gmina Namysłów, powiat namysłowski, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działki nr 141, 143/1, 145/3, 146/6, 240/5 AM-1, dz. nr 477/1 AM-2, obręb 0057- Nowe Smarchowice, o łącznej pow. 11,0600 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIVb, RV, RVI, łąki trwałe: ŁIV, ŁV, grunty pod rowami: W.

Nieruchomość posiada urzędową Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00039946/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności działek gruntu.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 13 października 2022r. zawarta z Panem Marcinem Kubiczek ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice- syndyka masy upadłości, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

3.2. Podstawy prawne

- 3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.)
- 3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. 2021, poz. 555)
- 3.2.3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503).
- 3.2.4. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zaliczenia gmin i miast do okręgów podatkowych (Dz. U. 2001, nr 143, poz. 1614)
- 3.2.5. Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 3.3.1. Standardy zawodowe PFSRM
- 3.3.2. Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowego Zakładu Katastralnego w Namysławie
- 3.3.3. Księga wieczysta KW nr OP1U/00039946/5 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kluczborku.
- 3.3.4. Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5. Dane z Nadleśnictwa w Kup i Namysławie
- 3.3.6. Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe
 - własna baza danych.
- 3.3.7. Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **30 grudnia 2022r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **6 listopada 2022r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **6 listopada 2022r.**

Data oględzin nieruchomości: **6 listopada 2022r.**

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej

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

Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00039946/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: województwo opolskie, powiat namysłowski, gmina Nowe Smarchowice, miejscowość Nowe Smarchowice,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: numer działki 1. 477/1, 2. 146/6, 3. 145/3, 4. 240/5, 5. 141, 6. 143/1,

Obszar całej nieruchomości: 11,0600 ha

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

Dział II: **Własność:** *Właściciel:* wielkość udziału 1/1, *osoba fizyczna:* Krzysztof Głąb, imię ojca Stanisław, imię matki Danuta

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** **9.** *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, prowadzonej z wniosku wierzyciela, w sprawie Km 1094/18 przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa W.A.G. Payment Solutions, A.S. Spółka Akcyjna oddział w Polsce, siedziba Praga

10. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu do egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, przyłączył się wierzyciel, w sprawie egzekucyjnej Km 560/18, prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Idea Leasing Spółka Akcyjna, siedziba Wrocław

11. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (sprawa Km 694/18)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

12. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (sprawa Km 4787/18)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Santander Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

13. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (sprawa Km 4788/18)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Santander Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

14. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością, treść wpisu ogłoszenie upadłości Krzysztofa Głąb prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą "Vol-Tranz" Głąb Krzysztof; NIP 752-100-27-32, pesel 66111104895, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu V wydział gospodarczy, sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 marca 2020 r., sygn. akt V GU 256/19, które to postanowienie stało się skuteczne i wykonalne z dniem wydania

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: **9.** *inna podstawa:* wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1094/18, data wydania 2018-04-09, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

10. *inna podstawa:* wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 560/18, data wydania 2018-04-09, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

11. *inna podstawa:* wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 694/18, data wydania 2018-06-20, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

12. *inna podstawa:* wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności w egzekucji z nieruchomości, sygnatura KM 4787/18, data wydania 2018-12-14, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

- 13.** *inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności w egzekucji z nieruchomości, sygnatura KM 4788/18, data wydania 2018-12-14, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku*
- 14.** *orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, sygnatura akt V GU 256/19, data wydania orzeczenia 2020-03-09, nazwa sądu Sąd Rejonowy w Opolu V Wydział gospodarczy, sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, siedziba Opole*
Dział IV: Hipoteka: 3. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna zwykła, suma 100000,00, suma słownie sto tysięcy, waluta sumy zł, wierzytelność kredyt, termin zapłaty 2015-06-20, inne informacje umowa kredytowa nr 2196/609/051/10/00 z dnia 22 czerwca 2010 r. Hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 22 czerwca 2010 r.*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK S.A. 1 oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław
- 4.** *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 20000,00, suma słownie dwadzieścia tysięcy, waluta sumy zł, wierzytelność odsetki oraz inne kwoty należne, termin zapłaty 2015-06-20, inne informacje umowa kredytowa nr 2196/609/051/10/00 z dnia 22 czerwca 2010 r. Hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 22 czerwca 2010 r.*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK S.A. 1 oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław
- 5 (15).** *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna, suma 202500,00, suma słownie dwieście dwa tysiące pięćset, waluta sumy zł, wierzytelność kapitał kredytu, roszczenia o odsetki, opłaty i prowizje wynikające z umowy kredytu, koszty ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu, koszty dochodzenia roszczeń, roszczenia banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty kredytu, stosunek prawny umowa kredytu nr S0182497/01/00 z dnia 28.12.2012r.,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 Fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa
- 6.** *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna łączna, suma 270000,00, suma słownie dwieście siedemdziesiąt tysięcy, waluta sumy zł, wierzytelność zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku (w tym roszczenia o odsetki umowne, roszczenia o odsetki ustawowe lub umowne za opóźnienie w spłacie wierzytelności, roszczenia o przyznane koszty postępowania, roszczenia o opłaty za nieterminową płatność i inne opłaty naliczone zgodnie z tabelą opłat obowiązującą w banku, roszczenia o pokrycie różnic kursowych w przypadku zmiany waluty kredytu lub waluty indeksacji kredytu), stosunek prawny porozumienie zawarte w dniu 10.12.2013r. nr MG1334400046 o restrukturyzacji kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr MG1317100034 z dnia 20 czerwca 2013r.*
Inne informacje hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1U/00012487/8
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa
- Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-06-22, wystawca Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu 1 oddział w Namysłowie*
- 4.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-06-22, wystawca Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu 1 oddział w Namysłowie*
- 5.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2013-01-07, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu 1 oddział w Namysłowie*
- 6.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2013-12-10, wystawca Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie*
- 15.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 Fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny nr 702370000054/2022-07-19, data wydania 2022-07-19, wystawca adwokat Łukasz Feder - pełnomocnik INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 Fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny*

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	Namysłów													
Obręb	160602_5.0057, Nowe Smarchowice													
AM	1							2						
Nr działki	141	143/1		145/3		146/6			240/5			477/1		
Pow. działki ha	0,3000	1,7000		1,9900		4,7000			1,3000			1,0700		
Rodzaj użytku	ŁV	ŁIV	ŁV	RVI	ŁIV	RV	RVI	ŁIV	RIVb	RV	RVI	ŁIV	W	
Pow. użytku [ha]	0,30	1,15	0,55	1,47	0,52	0,90	1,94	1,86	0,38	0,35	0,57	1,04	0,03	
Nr KW	OP1U/00039946/5													

Charakter stanu władania: własność, udział 1/1, Głęb Krzysztof Stanisław, rodzice: Stanisław, Danuta, zam. 59-330 Krzyżowa 20a

Działki objęte są ochroną przyrody.

5.2. Otoczenie

Namysłów – gmina miejsko-wiejska w województwie opolskim, w powiecie namysłowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie opolskim.

Siedziba gminy to Namysłów.

Gmina Namysłów ma obszar 289,95 km², w tym:

- użytki rolne: 66%
- użytki leśne: 26%

Gmina stanowi 38,78% powierzchni powiatu

Nowe Smarchowice (niem. *Neu Marchwitz*) – wieś w Polsce, położona w województwie opolskim, w powiecie namysłowskim, w gminie Namysłów, ok. 8 km od Namysłowa. Mieszkańcy utrzymują się w 95% z pracy w 60 indywidualnych gospodarstwach rolnych.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa opolskiego. Integralnymi częściami wsi są przysiółki: Bławaciska, Halderze, Młynek, Piękna Studnia, Stanek, Zielony Dąb. Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Nieruchomość położona jest w zachodniej i wschodniej części wsi.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 141, 143/1, 145/3, 146/6, 240/5 AM-1, dz. nr 477/1 AM-2. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

5.3. Opis nieruchomości

Działki niezabudowane, nieogrodzone.

Kształt działek: prostokątny, wielokątny i trójkątny

Klasa użytku: gleby ome średniej jakości (RIVb), słabe (RV) i najsłabsze (RVI), użytki zielone średnie (ŁIV) i słabe (ŁV), rowy (W)

Kultura upraw: dz. nr 146/6, 145/3 i 240/5 stanowią grunty orne obsiane zbożem ozimym pozostałe stanowią teren łąk. Na dz. nr 146/6 w południowo wschodniej części na pow. 0,36 ha oraz na dz. nr 145/3 przy wschodniej granicy działki na pow. 0,0970 ha teren porasta drzewostan olszy czarnej.

W dniu oględzin nieruchomości ustalono skład gatunkowy i ilościowy drzewostanu:

- olsza czarna *OI* w wieku średnio 40 lat, o średniej pierśnicy \varnothing 25 cm i średniej wysokości $h=20$ m, II klasy bonit., stopień zadrzewienia $Z=0,6$, udział w zadrzewieniu 100%, drewno wielkowymiarowe, klasy jakości D, „ogólnego przeznaczenia”, pierwszej klasy grubości, **OI 40 lat, I bon, Z= 0,6, WD2, Wk wynosi 91,90**

Ukształtowanie terenu: teren płaski

Sąsiedztwo i otoczenie: tereny rolne, lasy, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Dostęp do nieruchomości: brak dostępu do dz. nr 240/5, do pozostałych z drogi gruntowej

Inne obciążenia: W zachodniej części działki nr 146/6 prowadzone są prace budowlane. Z informacji uzyskanych od Zamawiającego nie dostarczono żadnych dokumentów dotyczących inwestycji. Stąd wartość działki została wyceniona jak nieruchomość rolna.

Opis użytków:

dz. nr 141

Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	Pow. przelicz. [hap]
łąki trwałe	ŁV	0,3000	0,20	0,0600
Razem		0,3000		0,0600
Wskaźnik bonitacji		slaby		0,20

dz. nr 143/1

Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	Pow. przelicz. [hap]
łąki trwałe	ŁIV	1,1500	0,75	0,8625
łąki trwałe	ŁV	0,5500	0,20	0,1100
Razem		1,7000		0,9725
Wskaźnik bonitacji		slaby		0,57

dz. nr 145/3

Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	Pow. przelicz. [hap]
grunty orne	RVI	1,4700	0,20	0,2940
łąki trwałe	ŁIV	0,5200	0,75	0,3900
Razem		1,9900		0,6840
Wskaźnik bonitacji		slaby		0,34

dz. nr 146/6

Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	Pow. przelicz. [hap]
grunty orne	RV	0,9000	0,35	0,3150
grunty orne	RVI	1,9400	0,20	0,3880
łąki trwałe	ŁIV	1,8600	0,75	1,3950
Razem		4,7000		2,0980
Wskaźnik bonitacji		slaby		0,45

dz. nr 240/5

Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	Pow. przelicz. [hap]
grunty orne	RIVb	0,3800	0,80	0,3040
grunty orne	RV	0,3500	0,35	0,1225
grunty orne	RVI	0,5700	0,20	0,1140
Razem		1,3000		0,5405
Wskaźnik bonitacji		slaby		0,42

dz. nr 477/1

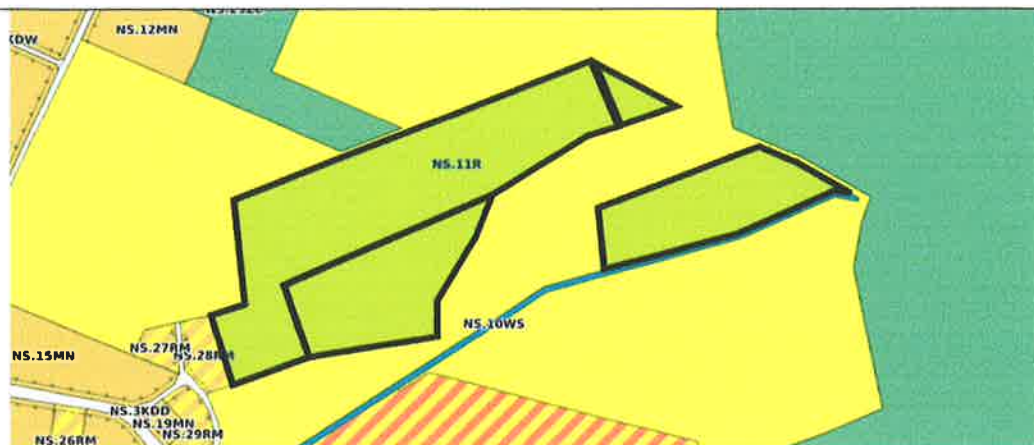
Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]	Wsp. przelicz	Pow. przelicz. [hap]
łąki trwałe	ŁIV	1,0400	0,75	0,7800
rowy	W	0,0300	0,20	0,0060
Razem		1,0700		0,7860
Wskaźnik bonitacji		slaby		0,73

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Namysłów zatwierdzony uchwałą Nr XXV/308/14 z dnia 27 czerwca 2014r. Rady Miejskiej w Namysławie. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu:

- dz. nr 477/1 symbolem NS.2R- grunt rolny
- dz. nr 141, 143/1, 145/3, 146/6 symbolem NS.11R- grunt rolny,
- dz. nr 240/5 symbolem NS.13R- grunt rolny

Nieruchomość położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich. *Publikacja: Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 11 kwietnia 2014r. poz. 1094.*



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną działką nr 141, 143/1, 145/3, 146/6, AM-1. Źródło:

<https://mapy.geoportal.gov.pl>



Rys. nr 2-3. Fragment rysunku planu z zaznaczoną dz. nr 477/1 AM-2 i 240/5 AM-1. Źródło:

<https://mapy.geoportal.gov.pl>

Wg zapisów w mpzp.:

Karta terenu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów					NOWE SMARCHOWICE
1. SYMBOL					
NS.1R	NS.2R	NS.3R	NS.4R	NS.5R	
NS.6R	NS.7R	NS.8R	NS.9R	NS.10R	
NS.11R	NS.12R	NS.13R	NS.14R		
2. PRZEZNACZENIE – teren rolniczy rozumiany jako grunt rolny					
3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
3.1 obowiązuje zakaz:					
a) budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych					
b) instalowania reklam wielkoformatowych					

....

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku działek rolnych

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

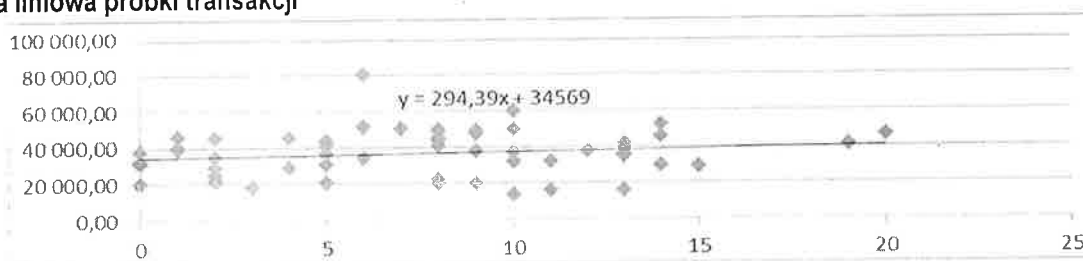
Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowego Zakładu Katastralnego w Namysłowie, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny przeznaczone pod uprawy polowe
- obszar rynku:** gmina Namysłów
- okres badania rynku:** 2021 – dzień wyceny
- popyt i podaż:** Występuje zainteresowanie nabywaniem gruntów rolnych. Obserwuje się nieznaczną przewagę popytu nad podażą. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi, wskaźnik bonitacji. Zainteresowanie nabywaniem tego rodzaju nieruchomości ogranicza się do podmiotów zamierzających poszerzyć posiadany areal gruntów rolnych.

7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu. Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie gminy. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022.

Regresja liniowa próbki transakcji



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

		t =	20
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	34 569,0
dla $x_2 =$	20	$y_2 =$	40 456,80
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	5 887,80
		$R = \Delta/y_1 =$	0,1700
		$r = R/t =$	0,0085

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,85%**. Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

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

Gdzie:

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

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

7.1.2. Analiza rynku

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości położonych na terenie gminy Namysłów.

W analizowanym okresie czasu na lokalnym rynku zanotowano kilkadziesiąt transakcji, których przedmiotem obrotu były nieruchomości przeznaczone pod uprawy polowe. Średnia powierzchnia działki rolnej w dużej próbie wyniosła 3,00 ha. Średnia cena jednostkowa wyniosła 36,8 tys. za jeden hektar. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, przydatność rolnicza oraz wskaźnik bonitacji gleb. Na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 15 transakcji, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [ha]	CENA ZA 1 ha [zł]	CENA ZAKTUALIZ 1 ha [zł]	wsk. bonitacyjny	
1	Namysłów	Krasowice	sty 21	60 000	1,5800	37 974,68	45 151,27	1,48	
2	Namysłów	Smogorzów	sty 21	60 000	1,9000	31 578,95	37 448,42	0,28	
3	Namysłów	Gluszyna	mar 21	92 000	2,6400	34 848,48	40 703,61	1,06	
4	Namysłów	Gluszyna	kwi 21	50 000	1,7300	28 901,73	33 454,72	0,8	
5	Namysłów	Mikowice	cze 21	100 000	3,2400	30 864,20	35 367,80	1,12	
6	Namysłów	Gluszyna	cze 21	40 000	1,0800	37 037,04	42 493,83	0,28	
7	Namysłów	Brzozowiec	sie 21	58 000	1,4100	41 134,75	46 251,23	1,24	
8	Namysłów	Mikowice	paź 21	165 000	4,3700	37 757,44	42 047,31	0,94	
9	Namysłów	Gluszyna	lis 21	90 000	2,4100	37 344,40	41 079,46	1,28	
10	Namysłów	Kowalowice	lis 21	30 000	0,9300	32 258,06	35 420,43	0,31	
11	Namysłów	Smarchowice Śląskie	sty 22	30 000	0,8500	35 294,12	38 184,12	1,29	
12	Namysłów	Ligota Książęca	lut 22	126 000	2,9900	42 140,47	45 447,79	0,81	
13	Namysłów	Brzezinka	lut 22	240 000	6,6600	36 036,04	38 813,21	0,98	
14	Namysłów	Nowe Smarchowice	lut 22	50 000	1,2600	39 682,54	42 695,77	0,91	
15	Namysłów	Ziemielowice	lip 22	52 670	1,2800	41 148,44	42 349,29	0,82	
					średnia	2,2887	36 266,76	40 460,55	
					min	0,8500	28 901,73	33 454,72	
					max	6,6600	42 140,47	46 251,23	
					ΔC = Cmax - Cmin			12 796,51	

data wyceny	lis 22
miesięczny wsp trendu	0,85%

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej:

6,6600 ha

Działka o powierzchni minimalnej:

0,8500 ha

*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi:

33 454,72 zł/ ha

*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi:

46 251,23 zł/ ha

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

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

- średnia powierzchnia działki:

2,2887 ha

- średnia cena 1 ha:

40 460,55 zł/ ha

7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną. Ustalono, iż powierzchnia nieruchomości oraz stan zagospodarowania nie miał wpływu na cenę jednostkową każdej z nieruchomości w tab. 2. Dodatkowo ustalono, iż położenie nieruchomości w Obszarze Chronionego Krajobrazu nie miało istotnego wpływu na cenę jednostkową każdej z nieruchomości podobnych. Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)		
		3	2	1
Lokalizacja nieruchomości	10%		korzystna	przeciętna
			nieruchomość leży na granicy terenów zabudowanych	nieruchomość nieznacznie oddalona od terenów zabudowanych
Przydatność rolnicza	35%	duża	średnia	mała
		grunt jednorodny	występują klasy użytków rolnych o zbliżonej bonitacji	występują rozbieżne od siebie klasy użytków rolnych,
Dostępność komunikacyjna	25%		dobra	dst
			dostęp do drogi urządzonej (np. asfaltowa, kostki brukowej, szutrowa)	dostęp do drogi gruntowej
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	30%	dobry	średni	słaby
		od 1,21	od 0,81 do 1,20	do 0,80

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne

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

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, **uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym**, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe

do wyceny nieruchomości zastosowano:

- podejście porównawcze

- metodę porównywania parami

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

p. 4. Metoda porównywania parami:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.

2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.

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

2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

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

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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

Do określenia wartości drzewostanu zastosowano:

- podejście kosztowe
- technikę wskaźnikową

Technika wskaźnikowa wyceny drzewostanów leśnych została wprowadzona do stosowania zapisami Standardu V.6 (obecnie posiada status tymczasowej noty interpretacyjnej TNI). Może być wykorzystana do określenia kosztów wyhodowania drzewostanu oraz do określenia wartości drewna na pniu. W przypadku szacowania wartości drewna może być do stosowania, gdy drzewostan leśny nie osiągnął jeszcze wieku bliskorębnego.

Wycena drzewostanu wg kosztów wyhodowania.

Koszty wyhodowania drzewostanu odnoszą się do upraw i młodników, tj. drzewostanów, które nie wytworzyły jeszcze sortymentów użytkowych drewna.

Wartość odtworzeniową drzewostanu określa się stosując wzór:

$$W_D = W_k * Z * P * C * U * k_1$$

gdzie:

W_D – wartość drzewostanu wg spodziewanej wartości drewna w złotych,

W_k – wskaźnik wartości 1 ha poszczególnych drzewostanów na pniu o pełnym zadrzewieniu odczytane z **Tablic wskaźników wartości drzewostanów z 2013r.**

Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – średnia cena sprzedaży 1 m³ drewna za pierwsze trzy kwartały 2022r. uzyskana z Nadleśnictwa Kup,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego o koszty pozyskania i zrywki obliczony ze wzoru:

$$U = 1 - (K_p + K_z) / C$$

k_1 – współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanów ustaloną na podstawie kryteriów podanych w instrukcji urzędowania lasu, w zależności od jakości drzewostanu przyjmuje następujące wartości:

$k_1 = 1,0$ jakość bardzo dobra i dobra,

$k_1 = 0,9$ jakość zadowalająca,

$k_1 = 0,8$ jakość zła.

W przypadku gdy wyceniany drzewostan jest zmieszany gatunkowo, wartość drzewostanu określa się ze wzoru:

$$W_D = [\sum (W_k * Z_i)] * C * P_{ha} * U * k_i$$

gdzie:

Z_i – cząstkowy stopień zadrzewienia dla i -tego gatunku, przy spełnieniu warunku, że suma cząstkowych zadrzewień daje stopień zadrzewienia całego drzewostanu.

Stopień zadrzewienia w drzewostanach określa się jako stosunek miąższości rzeczywistej drzewostanu do miąższości określonej na podstawie tablic zasobności w zależności od gatunku, wieku i bonitacji.

$$Z = V_{rzecz(1ha)} / V_{tab(1ha)}$$

gdzie:

$V_{rzecz(1ha)}$ – miąższość rzeczywista drzewostanu ustalona dla określonego gatunku,

$V_{tab(1ha)}$ – miąższość drzewostanu ustalona na podstawie Tablic Zasobności i Przyrostu Drzewostanów opracowanych przez B. Szymkiewicza, na podstawie gatunku, wieku i bonitacji

Parametry drzewostanów ustalane podczas pomiarów i obliczeń wstępnych:

- pierśnica drzewa (mierzona na wysokości 1,3m),
- wysokość drzewa (faktyczna wysokość) [m],
- wiek drzewostanu szacunkowo (średni) na podstawie tablic z relacji wysokości i pierśnicy dla danego gatunku
- bonitacja drzewostanu ustalana na podstawie relacji wysokości i wieku drzew w drzewostanie (Tablice zasobności 2002r.)
- stopień (wskaźnik zadrzewienia) określany z dokładnością do 0,1 stosując wzory:
- dla drzewostanów w wieku do 20 lat

$$Z = (P - \Delta P) / P$$

gdzie:

P – powierzchnia młodnika lub uprawy w ha,

ΔP – powierzchnia luk w drzewostanie wymagających uzupełnień i dolesień,

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla części nieruchomości przeznaczonych pod uprawy polowe

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 33 454,72 zł/ ha

Cena max - 46 251,23 zł/ ha

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 12 796,51$ zł/ ha

Tabela nr 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja nieruchomości	25%	3 199,13
Przydatność rolnicza	30%	3 838,95
Dostępność komunikacyjna	15%	1 919,48
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	30%	3 838,95
	100%	12 796,51

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana- dz. nr 141, 477/1			
Nowe Smarchowice, gm. Namysłów			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja nieruchomości	przeciętna	1	nieruchomość nieznacznie oddalona od terenów zabudowanych
Przydatność rolnicza	duża	3	grunt jednorodny
Dostępność komunikacyjna	dst	1	dostęp do drogi gruntowej
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	slaby	1	Dla dz. nr 141 = 0,20; dla dz. nr 477/1 = 0,73

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana- dz. nr 143/1, 145/3, 146/6			
Nowe Smarchowice, gm. Namysłów			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja nieruchomości	przeciętna	1	nieruchomość nieznacznie oddalona od terenów zabudowanych
Przydatność rolnicza	średnia	2	występują klasy użytków rolnych o zbliżonej bonitacji
Dostępność komunikacyjna	dst	1	dostęp do drogi gruntowej
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	slaby	1	Dla dz. nr 143/1 = 0,57; dla dz. nr 145/3 = 0,34; dla dz. nr 146/6 = 0,45

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana- dz. nr 240/5			
Nowe Smarchowice, gm. Namysłów			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja nieruchomości	przeciętna	1	nieruchomość nieznacznie oddalona od terenów zabudowanych
Przydatność rolnicza	średnia	2	występują klasy użytków rolnych o zbliżonej bonitacji
Dostępność komunikacyjna	zła	0	brak dostępu do drogi
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	slaby	1	0,42

Nieruchomości przyjęte do porównania:

- (tab. Nr 2, poz. 12) Obręb: Ligota Książęca, Pow. 2,9900 ha, Cena: 126 000 zł, Cena jednostkowa 1 ha – 42 140,47 zł, sprzedana w lutym 2022r., klasa użytku: RIVa, RIVb, RV, wsk. bonit. 0,81 średni
- (tab. Nr 2, poz. 13) Obręb: Brzezinka, Pow. 6,6600 ha, Cena: 240 000 zł, Cena jednostkowa 1 ha – 36 036,04 zł, sprzedana w lutym 2022r, klasa użytku: RIVa, RIVb, wsk. bonit. 0,98 średni
- (tab. Nr 2, poz. 15) Obręb: Ziemielowice, Pow. 1,2800 ha, Cena: 52 670 zł, Cena jednostkowa 1 ha – 41 148,44 zł, sprzedana w lipcu 2022r, klasa użytku: LIII, LIV, wsk. bonit. 0,82 średni

Cechy rynkowe	Ligota Książęca		Brzezinka		Ziemielowice	
Lokalizacja nieruchomości	korzystna	2	korzystna	2	przeciętna	1
Przydatność rolnicza	średnia	2	średnia	2	średnia	2
Dostępność komunikacyjna	dobra	2	dst	1	dst	1
Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	średni	2	średni	2	średni	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwoty na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Ligota Książęca			Brzezinka			Ziemielowice		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							126 000			240 000			52 670
	Uzyskana cena 1 ha (zł)							42 140,47			36 036,04			41 148,44
	Powierzchnia nieruchomości (ha)							2,9900			6,6600			1,2800
	Data wyceny/ transakcji				lis 22			lut 22			lut 22			lip 22
	Cena 1ha zaktualizowana (zł)							45 447,79			38 813,21			42 349,29
1	Lokalizacja nieruchomości	10%	1 279,65	1 279,65	1	2	-1	-1 279,65	2	-1	-1 279,65	1	0	0,00
2	Przydatność rolnicza	35%	4 478,78	2 239,39	3	2	1	2 239,39	2	1	2 239,39	2	1	2 239,39
3	Dostępność komunikacyjna	25%	3 199,13	3 199,13	1	2	-1	-3 199,13	1	0	0,00	1	0	0,00
4	Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	30%	3 838,95	1 919,48	1	2	-1	-1 919,48	2	-1	-1 919,48	2	-1	-1 919,48
	ΔC = Cmax-Cmin		12 796,51	Suma poprawek				-4 158,87			-959,74			319,91
	Skorygowana cena 1 ha							41 288,92			37 853,47			42 669,20
	Wartość prawa własności 1 ha pow. jako średnia (zł)										40 603,86			
	Powierzchnia nieruchomości (ha) dz. nr 141										0,3000			
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)										12 181,16			

Wartość rynkowa nieruchomościprzyjęto: **WR1 = 12 180 zł**słownie złotych: **dwanaście tysięcy sto osiemdziesiąt**

Powierzchnia nieruchomości (ha) dz. nr 477/1	1,0700
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)	43 446,13

Wartość rynkowa nieruchomościprzyjęto: **WR2 = 43 450 zł**słownie złotych: **czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt**

Tabela 6.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwoty na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Ligota Książęca			Brzezinka			Ziemielowice		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							126 000			240 000			52 670
	Uzyskana cena 1 ha (zł)							42 140,47			36 036,04			41 148,44
	Powierzchnia nieruchomości (ha)							2,9900			6,6600			1,2800
	Data wyceny/ transakcji				lis 22			lut 22			lut 22			lip 22
	Cena 1ha zaktualizowana (zł)							45 447,79			38 813,21			42 349,29
1	Lokalizacja nieruchomości	10%	1 279,65	1 279,65	1	2	-1	-1 279,65	2	-1	-1 279,65	1	0	0,00
2	Przydatność rolnicza	35%	4 478,78	2 239,39	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
3	Dostępność komunikacyjna	25%	3 199,13	3 199,13	1	2	-1	-3 199,13	1	0	0,00	1	0	0,00
4	Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	30%	3 838,95	1 919,48	1	2	-1	-1 919,48	2	-1	-1 919,48	2	-1	-1 919,48
	ΔC = Cmax-Cmin		12 796,51	Suma poprawek				-6 398,26			-3 199,13			-1 919,48
	Skorygowana cena 1 ha							39 049,53			35 614,08			40 429,81
	Wartość prawa własności 1 ha pow. jako średnia (zł)										38 364,47			
	Powierzchnia nieruchomości (ha) dz. nr 143/1										1,7000			
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)										65 219,60			

Wartość rynkowa nieruchomościprzyjęto: **WR3 = 65 220 zł**słownie złotych: **sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście dwadzieścia**

Powierzchnia nieruchomości (ha) dz. nr 145/3	1,9900
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)	76 345,30

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: WR4 = 76 350 zł
słownie złotych: **siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt**

Powierzchnia nieruchomości (ha) dz. nr 146/6	4,7000
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)	180 313,01

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: WR5 = 180 310 zł
słownie złotych: **sto osiemdziesiąt tysięcy trzysta dziesięć**

Tabela 7.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwoty na jedn (zł)	Nieruchomość wyceńniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Ligota Książęca			Brzezinka			Ziemielowice		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							126 000			240 000			52 670
	Uzyskana cena 1 ha (zł)							42 140,47			36 036,04			41 148,44
	Powierzchnia nieruchomości (ha)							2,9900			6,6600			1,2800
	Data wyceny/ transakcji				lis 22			lut 22			lut 22			lip 22
	Cena 1ha zaktualizowana (zł)							45 447,79			38 813,21			42 349,29
1	Lokalizacja nieruchomości	10%	1 279,65	1 279,65	1	2	-1	-1 279,65	2	-1	-1 279,65	1	0	0,00
2	Przydatność rolnicza	35%	4 478,78	2 239,39	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
3	Dostępność komunikacyjna	25%	3 199,13	3 199,13	0	2	-2	-6 398,26	1	-1	-3 199,13	1	-1	-3 199,13
4	Jakość gleb, wartość wskaźnika bonitacji	30%	3 838,95	1 919,48	1	2	-1	-1 919,48	2	-1	-1 919,48	2	-1	-1 919,48
	ΔC = Cmax-Cmin		12 796,51	Suma poprawek				-9 597,39			-6 398,26			-5 118,61
	Skorygowana cena 1 ha							35 850,40			32 414,95			37 230,68
	Wartość prawa własności 1 ha pow. jako średnia (zł)										35 165,34			
	Powierzchnia nieruchomości (ha) dz. nr 240/5										1,3000			
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)										45 714,94			

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: WR6 = 45 710 zł
słownie złotych: **czterdzieści pięć tysięcy siedemset dziesięć**

Stopień nasilenia cechy: nr 3 „dostępność komunikacyjna” jest gorszy niż odpowiedni w transakcji o najniższej cenie. W tym przypadku - w szacowaniu zastosowano ekstrapolację wartości odpowiedniego współczynnika korygującego (podstawa: p.6.4. Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości).

9.3. Wycena zadrzewienia.

Założenia do wyceny:

- wskaźnik wartości w m³ drewna netto Wk odczytany na podstawie tablic zasobności z 2013r.
- koszty pozyskania i zrywki wg informacji uzyskanych w nadleśnictwie wynoszące łącznie 70 zł,
- średnia cena C 1 m³ drewna wynosi 333,24 zł
- wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki wynosi:

$$U = 1 - 70 \text{ zł} / 333,24 \text{ zł} = 0,79$$

Szacowanie wartości istniejącego zadrzewienia przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 8.

Nr działki	gatunek drzewa	Wskaźnik wartości w m ³ drewna netto Ws / Wk	stopień zadrzewienia Zi	powierzchnia zadrzewienia P (ha)	współczynnik k	średnia cena sprzedaży drewna C [zł]	Wartość zadrzewienia W ₀ (zł)
146/6	Ol	91,90	0,6	0,360	1	333,24	6 610,00
145/3				0,097	1		1 780,00
SUMA							8 390,00
Koszty zrywki i pozyskania						70 zł	0,79
Razem wartość drzewostanu na pniu netto							
Razem				6 628,10	PRZYJĘTO		6 630 zł

słownie złotych: sześć tysięcy sześćset trzydzieści

9.4. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

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

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

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko bądź wieś, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: średnia
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: bardzo dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 85%.

Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość stanowi teren rolny, który jest pożądanym terenem wśród rolników. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

$$WWS = WRN \times 0,80 = 429\,850 \text{ zł} \times 0,80 = 343\,880 \text{ zł}$$

słownie złotych: trzysta czterdzieści trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Nowe Smarchowice, gmina Namysłów jako przedmiotu prawa własności działki gruntu nr 141, 143/1, 145/3, 146/6, 240/5 AM-1, dz. nr 477/1 AM-2, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 6 listopada 2022r. wynosi:**

WRN = 429 850 zł

słownie złotych: *czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS = WRN x 0,85 = 429 850 zł x 0,85 = 343 880 zł

słownie złotych: *trzysta czterdzieści trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt*

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

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

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

10.5. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wylączy się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. W operacie ze względu na ustawowy obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej zostały zamieszczone ogólne dane, które zostały uznane za wystarczające.
7. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 30 grudnia 2022r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



<p>STAROSTA NAMYSŁOWSKI Plac Wolności 12 A 46-100 Namysłów</p>		<p>Województwo: województwo opolskie Powiat: powiat namysłowski Jednostka ewidencyjna: gmina Namysłów Obręb ewidencyjny: 160602_5.0057, NOWE SMARCHOWICE</p>					
<p>G.6621.1.1798.2022</p>							
<p>Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-11-03 10:27:19</p>							
<p>Jednostka rejestrowa gruntów: 160602_5.0057.G155</p>							
<p>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</p>							
<p>UDZIAŁ: 1/1</p>		<p>charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1</p>					
<p>Głęb Krzysztof Stanisław rodzice: Stanisław, Danuta PESEL: 66111104895 Zam. 59-330 Krzyżowa 20a</p>							
<p>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</p>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Polożenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	141		Łąki trwałe	ŁV	0.3000	0.3000	39946
<p>Identyfikator działki: 160602_5.0057.AR_1.141 Działka objęta formą ochrony przyrody</p>							
1	143/1		Łąki trwałe Łąki trwałe	ŁIV ŁV	1.1500 0.5500	1.7000	39946
<p>Identyfikator działki: 160602_5.0057.AR_1.143/1 Działka objęta formą ochrony przyrody</p>							
1	145/3		Grunty orne Łąki trwałe	RVI ŁIV	1.4700 0.5200	1.9900	39946
<p>Identyfikator działki: 160602_5.0057.AR_1.145/3 Działka objęta formą ochrony przyrody</p>							
1	146/6		Grunty orne Grunty orne Łąki trwałe	RV RVI ŁIV	0.9000 1.9400 1.8600	4.7000	39946
<p>Identyfikator działki: 160602_5.0057.AR_1.146/6 Działka objęta formą ochrony przyrody</p>							
1	240/5		Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIVb RV RVI	0.3800 0.3500 0.5700	1.3000	39946
<p>Identyfikator działki: 160602_5.0057.AR_1.240/5 Działka objęta formą ochrony przyrody</p>							
2	477/1		Łąki trwałe Grunty pod rowami	ŁIV W	1.0400 0.0300	1.0700	39946
<p>Identyfikator działki: 160602_5.0057.AR_2.477/1 Działka objęta formą ochrony przyrody</p>							
<p>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 11.0600</p>							

W dniu: 2022-11-03

dokument sporządzony przez: Magdalena Rawiak

(podpis)



Signed by /
Podpisano przez:

Adrian Tomasz
Stopa

Date / Data:
2022-11-03 10:31

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

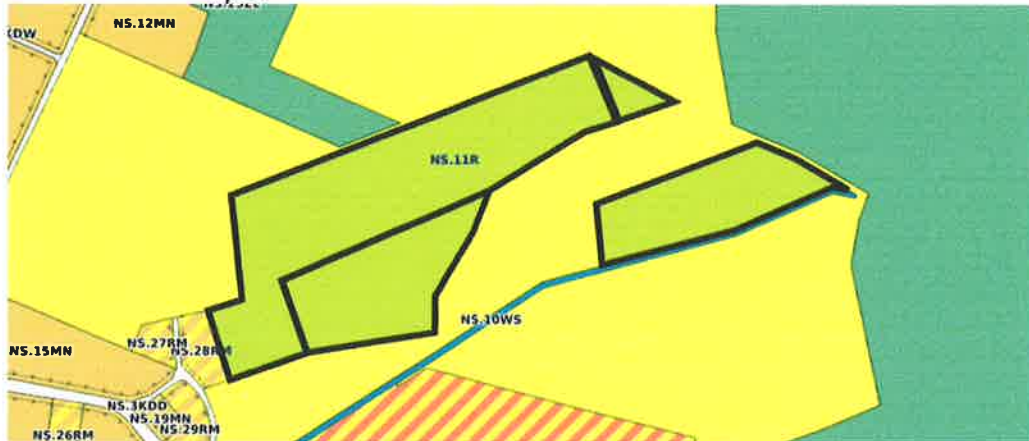
Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia w dokumentach planistycznych

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Namysłów zatwierdzony uchwałą Nr XXV/308/14 z dnia 27 czerwca 2014r. Rady Miejskiej w Namysławie.

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu:

- dz. nr 477/1 symbolem NS.2R- grunt rolny
- dz. nr 141, 143/1, 145/3, 146/6 symbolem NS.11R- grunt rolny,
- dz. nr 240/5 symbolem NS.13R- grunt rolny

Nieruchomość położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 11 kwietnia 2014r. poz. 1094.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną działką nr 141, 143/1, 145/3, 146/6, AM-1. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>



Rys. nr 2-3. Fragment rysunku planu z zaznaczoną dz. nr 477/1 AM-2 i 240/5 AM-1. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Wg zapisów w mpzp.:

Karta terenu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Namysłów					NOWE SMARCHOWICE
1. SYMBOL.					
NS.1R	NS.2R	NS.3R	NS.4R	NS.5R	
NS.6R	NS.7R	NS.8R	NS.9R	NS.10R	
NS.11R	NS.12R	NS.13R	NS.14R		
2. PRZEZNACZENIE teren rolniczy rozumiany jako grunt rolny					
3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
3.1 obowiązuje zakaz:					
a) budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych					
b) instalowania reklam wielkoformatowych					

.....

Notatka z badania księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.
Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1U/00039946/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: województwo opolskie, powiat namysłowski, gmina Nowe Smarchowice, miejscowość Nowe Smarchowice,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: numer działki 1. 477/1, 2. 146/6, 3. 145/3, 4. 240/5, 5. 141, 6. 143/1,

Obszar całej nieruchomości: 11,0600 ha

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

Dział II: Własność: *Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna: Krzysztof Głąb, imię ojca Stanisław, imię matki Danuta*

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia: 9. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, prowadzonej z wniosku wierzyciela, w sprawie Km 1094/18 przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa W.A.G. Payment Solutions, A.S. Spółka Akcyjna oddział w Polsce, siedziba Praga

10. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu do egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, przyłączył się wierzyciel, w sprawie egzekucyjnej Km 560/18, prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Idea Leasing Spółka Akcyjna, siedziba Wrocław

11. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (sprawa Km 694/18)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

12. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (sprawa Km 4787/18)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Santander Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

13. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (sprawa Km 4788/18)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Santander Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

14. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością, treść wpisu ogłoszenie upadłości Krzysztofa Głąb prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą "Vol-Tranz" Głąb Krzysztof; NIP 752-100-27-32, pesel 66111104895, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu V wydział gospodarczy, sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 marca 2020 r., sygn. akt V GU 256/19, które to postanowienie stało się skuteczne i wykonalne z dniem wydania

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 9. inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1094/18, data wydania 2018-04-09, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

10. inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 560/18, data wydania 2018-04-09, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

11. inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 694/18, data wydania 2018-06-20, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

12. inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności w egzekucji z nieruchomości, sygnatura KM 4787/18, data wydania 2018-12-14, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

13. inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności w egzekucji z nieruchomości, sygnatura KM 4788/18, data wydania 2018-12-14, wystawca Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Maciej Kaczmarzyk Kancelaria Komornicza w Kluczborku

14. orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, sygnatura akt V GU 256/19, data wydania orzeczenia 2020-03-09, nazwa sądu Sąd Rejonowy w Opolu V Wydział gospodarczy, sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, siedziba Opole

Dział IV: Hipoteka: 3. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki roszczenia) hipoteka umowna zwykła, suma 100000,00, suma słownie sto tysięcy, waluta sumy zł, wierzytelność kredyt, termin zapłaty 2015-06-20, inne informacje umowa kredytowa nr 2196/609/051/10/00 z dnia 22 czerwca 2010 r. Hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 22 czerwca 2010 r.

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK S.A. 1 oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław

4. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 20000,00, suma słownie dwadzieścia tysięcy, waluta sumy zł, wierzytelność odsetki oraz inne kwoty należne, termin zapłaty 2015-06-20, inne informacje umowa kredytowa nr 2196/609/051/10/00 z dnia 22 czerwca 2010 r. Hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 22 czerwca 2010 r.

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK S.A. 1 oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław

5 (15). Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna, suma 202500,00, suma słownie dwieście dwa tysiące pięćset, waluta sumy zł, wierzytelność kapitał kredytu, roszczenia o odsetki, opłaty i prowizje wynikające z umowy kredytu, koszty ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu, koszty dochodzenia roszczeń, roszczenia banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty kredytu, stosunek prawny umowa kredytu nr S0182497/01/00 z dnia 28.12.2012r., **Wierzyciel hipoteczny:** Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 Fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa

6. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna łączna, suma 270000,00, suma słownie dwieście siedemdziesiąt tysięcy, waluta sumy zł, wierzytelność zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku (w tym roszczenia o odsetki umowne, roszczenia o odsetki ustawowe lub umowne za opóźnienie w spłacie wierzytelności, roszczenia o przyznane koszty postępowania, roszczenia o opłaty za nieterminową płatność i inne opłaty naliczone zgodnie z tabelą opłat obowiązującą w banku, roszczenia o pokrycie różnic kursowych w przypadku zmiany waluty kredytu lub waluty indeksacji kredytu), stosunek prawny porozumienie zawarte w dniu 10.12.2013r. nr MG1334400046 o restrukturyzacji kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr MG1317100034 z dnia 20 czerwca 2013r.

Inne informacje hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1U/00012487/8

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: **3. Inna podstawa:** wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-06-22, wystawca Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu 1 oddział w Namysłowie

4. Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-06-22, wystawca Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu 1 oddział w Namysłowie

5. Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2013-01-07, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu 1 oddział w Namysłowie

6. Inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2013-12-10, wystawca Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie

15. Inna podstawa: wskazanie podstawy wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 Fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny nr 702370000054/2022-07-19, data wydania 2022-07-19, wystawca adwokat Łukasz Feder - pełnomocnik INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 Fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny



Dokumentacja fotograficzna:



Fot. Nr 1. Dojazd i sąsiedztwo nieruchomości.



Fot. Nr 2. Stan nieruchomości- dz. nr 145/3 i 146/6.



Fot. Nr 3. Stan nieruchomości- prace budowlane na dz. nr 146/6.



Fot. Nr 4. Stan nieruchomości- dz. nr 141.



Fot. Nr 5. Stan nieruchomości- dz. nr 143/1.



Fot. Nr 6. Stan nieruchomości- dz. nr 240/5.



Fot. Nr 7. Dojazd i sąsiedztwo nieruchomości- dz. nr 477/1.



Fot. Nr 8. Stan nieruchomości- dz. nr 477/1.

 *Smilek*



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw
Majątkowych Sabina Ziótkowska**

45-828 Opole, Przylesie 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012508

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

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

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

