

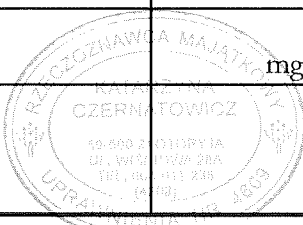
OPERAT SZACUNKOWY



Opinię sporządzono na zlecenie Syndyka Masy Upadłości
Roberta Głowackiego
na potrzeby postępowania upadłościowego Dłużnika Arkadiusza Dechnika

W opinii określono wartość rynkową udziału 1/28 w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 140/1 o powierzchni 9500m² (objęta księgą wieczystą LE1Z/00006413/7) zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi i kilkoma budynkami gospodarczymi, położona w obrębie Kozów (pod adresem Kozów 30, 31, 32), gmina Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie, według stanu i cen obowiązujących w dacie sporządzenia opinii.

autor opracowania:	rzecznawca majątkowy mgr inż. Katarzyna Czernatowicz uprawnienia nadane przez Ministra Budownictwa z dnia 4 października 2007 roku nr 4609 Członek Legnickiego i Wrocławskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
nazwa firmy wykonawcy:	NIERUCHOMOŚCI Katarzyna Czernatowicz ul. Wiśniowa 28a, 59-500 Złotoryja NIP : 694 159 2958 REGON : 520867682 tel. 608 011 238 e-mail: kczeratowicz@poczta.onet.pl
Podpis:	
Data sporządzenia opinii:	Złotoryja, dnia 18 maja 2024 r.

WYCIĄG	
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	
W opinii określono wartość rynkową udziału 1/28 w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 140/1 o powierzchni 9500m², dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1Z/00006413/7, zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi i kilkoma budynkami gospodarczymi, położona w obrębie Kozów (pod adresem Kozów 30, 31, 32, gmina Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie, według stanu i cen obowiązujących w dacie sporządzenia opinii. Zakres wyceny obejmuje oszacowanie gruntu i jego części składowych. Części wyłączone z zakresu wyceny to budynki w stanie do rozbiórki lub już zawalone nr ewid 172, 173, 177, 178. W oparciu o zapisy w księdze wieczystej i zapisy w ewidencji gruntów i budynków ustalono, że wyceniana nieruchomość nie jest objęta umowami zobowiązaniowymi, ograniczonymi prawami rzeczowymi czy innymi ograniczeniami prawnymi wpływającymi na wartość. Dla określenia wartości udziału 1/28 należało wycenić całą nieruchomość, a dopiero udział 1/28 w tak określonej wartości stanowi wartość rynkową udziału. Wycenie podlega udział w nieruchomości należący do Dłużnika. Udziały współwłaścicieli są łączne co oznacza, że formalnie nie dotyczą konkretnych części nieruchomości. Na nieruchomości nie była zawierana umowa quoad usum tj umowy podział nieruchomości wspólnej co do sposobu korzystania. Jedynie stan spokojnego władania wskazuje, którą powierzchnią budynków czy gruntu dysponują poszczególne osoby. Posiadane udziały nie pokrywają się dokładnie z wielkością zajmowanych powierzchni budynków. Dłużnik zajmuje od kilkadziesiąt lat (z wyłączeniem innych osób) wraz z matką Elżbieta Dechnik (2/28 - toczy się postępowanie upadłościowe u innego syndyka) i siostrą Urszulą Dechnik (udział 1/28) budynek mieszkalny nr 31 w tym części mieszkalne i gospodarcze.	
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI Działka nr 140/1 o powierzchni 9500m² oznaczona w ewidencji klasoużytkiem Br-RIIIa położona w obrębie 0005 Kozów, gmina Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie znajduje się we wschodniej części wsi przy gminnej drodze asfaltowej. We wsi dominuje zabudowa zagrodowa, ale buduje się też dużo nowych domów. Odległość do miasta Złotoryja wynosi 5km, odległość do drogi wojewódzkiej 1km, a do autostrady i drogi ekspresowej s3 9km, odległość do Legnicy wynosi 15km. Na działce znajdują się trzy budynki mieszkalne i kilka budynków gospodarczych. W opinii biegłej można wydzielić geodezyjnie działki pod budynkami. W środkowej części działki znajduje się główny zabytkowy budynek mieszkalny nr 30 wielorodzinny, w nim jest kilka mieszkań i zajmują je różne osoby. Obok stoi duża zabytkowa stodoła. W południowo wschodniej części działki znajduje się ciąg budynków: budynek mieszkalny nr 32 (nieużytkowany od kilkadziesiąt lat w posiadaniu Państwa Matusz), dalej długi budynek gospodarczy nr 174 (na połowie ma zawalony dach), a na końcu budynek mieszkalny nr 31 użytkowany przez rodzinę Dechnik. Budynki gospodarcze są nieużytkowane. Na centralnym podwórzu są dwa garaże nr 170 i 179. Pozostałe cztery budynki gospodarcze wykazane w ewidencji nr 172, 173, 177, 178 to obiekty o zerowej wartości. W budynkach mieszkalnych nie są wyodrębnione formalnie lokale. Wszystkie budynki są przedwojenne murowane w konstrukcji tradycyjnej. Ogólny stan techniczny na tle rynku dla budynków mieszkalnych przyjęto jako średni, a dla gospodarczych jako słaby. Powierzchnie budynków przyjęte do wyceny 2110m² w tym: 1. mieszkalne nr 30: 720m², nr 31: 160m², nr 32: 180m², razem 1060 m², 2. gospodarcze 1050m².	
CEL WYCENY	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/28 w prawie własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłościowej względem Dłużnika Arkadiusza Dechnik.
WARTOŚĆ RYNKOWA udziału 1/28 w działce nr 140/1	22 355 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	18 maja 2024 r.
AUTOR OPERATU	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Katarzyna Czernatowicz
PIECZĘĆ I PODPIS	 

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY
2. CEL WYCENY
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU
 - 3.1 Podstawy formalne
 - 3.2 Podstawy materialno-prawne
 - 3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU
5. UWARUNKOWANIA I ZAŁOŻENIA
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
 - 6.1 Stan prawny nieruchomości
 - 6.2 Opis lokalizacji ogólnej
 - 6.3 Oznaczenie nieruchomości na mapach
 - 6.4 Opis nieruchomości - stan faktyczny
7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
 - 8.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości
 - 8.2 Wybór podejścia i metody wyceny
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ dz 140/1
11. PODSUMOWANIE WYNIKU WYCENY
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE
13. ZAŁACZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

W opinii określono wartość rynkową udziału 1/28 w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 140/1 o powierzchni 9500m², dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1Z/00006413/7, zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi i kilkoma budynkami gospodarczymi, położona w obrębie Kozów (pod adresem Kozów 30, 31, 32, gmina Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie, według stanu i cen obowiązujących w dacie sporządzenia opinii.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie gruntu i jego części składowych. Części wyłączone z zakresu wyceny to budynki w stanie do rozbiórki lub już zawalone nr ewid 172, 173, 177, 178.

W oparciu o zapisy w księdze wieczystej i zapisy w ewidencji gruntów i budynków ustalono, że wyceniana nieruchomość nie jest objęta umowami zobowiązaniowymi, ograniczonymi prawami rzeczowymi czy innymi ograniczeniami prawnymi wpływającymi na wartość.

Dla określenia wartości udziału 1/28 należało wycenić całą nieruchomość, a dopiero udział 1/28 w tak określonej wartości stanowi wartość rynkową udziału. Wycenie podlega udział w nieruchomości należący do Dłużnika. Udziały współwłaścicieli są łączne co oznacza, że formalnie nie dotyczą konkretnych części nieruchomości. Na nieruchomości nie była zawierana umowa quoad usum tj umowny podział nieruchomości wspólnej co do sposobu korzystania. Jedynie stan spokojnego władania wskazuje, którą powierzchnią budynków czy gruntu dysponują poszczególne osoby. Posiadane udziały nie pokrywają się dokładnie z wielkością zajmowanych powierzchni budynków. Dłużnik zajmuje od kilkudziesięciu lat (z wyłączeniem innych osób) wraz z matką Elżbieta Dechnik (2/28 - toczy się postępowanie upadłościowe u innego syndyka) i siostrą Urszulą Dechnik (udział 1/28) budynek mieszkalny nr 31 w tym części mieszkalne i gospodarcze.

Do zniesienia współwłasności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku powierzchni lub wartości niezgodnych z posiadanymi udziałami mogą być konieczne dopłaty.

Zakładając, że budynki gospodarcze stanowią części wspólne, a Państwo Dechnik posiadający razem udział 14% zajmują powierzchnię ok 150 m² powierzchni mieszkalnej to zajmowana powierzchnia w stosunku do całej powierzchni mieszkalnej 1060m² daje stosunek bardzo zbliżony do posiadanego udziału. Zatem zachodzi duże prawdopodobieństwo, iż w przypadku ewentualnego zniesienia współwłasności w przyszłości Państwo Dechnik nie będą zobligowani do wyrównywania poprzez dopłaty, a przynajmniej nie w dużej wysokości.

Zaznacza się, że łatwiej zbyć będzie udział wszystkich Państwa Dechnik 1/28+1/28+2/28 jednocześnie niż osobno udziały każdego z nich.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/28 w prawie własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłościowej względem Dłużnika Arkadiusza Dechnik.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1 Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie z dnia 19 lutego 2024 r. Syndyka Masy Upadłości Roberta Głowackiego Upper Case Kancelaria Prawna, ul. Towarowa 35, 61-896 Poznań, dla firmy NIERUCHOMOŚCI Katarzyna Czernatowicz, ul. Wiśniowa 28a, 59-500 Złotoryja NIP 694 159 2958.

Autor operatu: mgr inż. Katarzyna Czernatowicz, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nadane przez Ministra Budownictwa z dnia 4 października 2007 roku nr 4609, Członek Legnickiego i Wrocławskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, wpisana na listę rzeczoznawców Związku Banków Polskich, uprawniona do Wyceny Przedsiębiorstw na podstawie dyplomu Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

3.2 Podstawy materialno-prawne

Przepisy prawne regulujące tryb i zasady wyceny:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)

Przepisy prawne regulujące inne uwarunkowania prawne i definicje związane z ustaleniem stanu nieruchomości:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Tekst jedn. Dz.U. z 2022 poz. 1520)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Tekst jedn. Dz. U. z 2023 poz. 1610 ze zm.)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Tekst jedn. Dz. U. 2023 r. poz. 146)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Tekst jedn. Dz. U. z 2023 Nr 1752)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

- Orzecznictwo sądowe
- Krajowe Standardy Wyceny – podstawowe (KSWP), specjalistyczne (KSWS) uchwały Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wypis z rejestru gruntów i budynków (kopie w załączeniu).
- Księga wieczysta prowadzona przez w Sąd Rejonowy w Złotoryi (wydruk w załączeniu).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja.
- Wizja lokalna, inwentaryzacja, dokumentacja fotograficzna (w załączeniu).
- Wgląd do aktów notarialnych umów sprzedaży gruntów zabudowanych dokonany w Starostwach Powiatowych, własna baza danych.
- Biura pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, Urząd Gminy.
- Prasa lokalna, portale internetowe, literatura fachowa.
- Materiały szkoleniowe kursów specjalistycznych dla rzeczoznawców majątkowych.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

4.1. Wycena została sporządzona w dniu <i>data opracowania i podpisania operatu</i>	18 maja 2024 r.
4.2. Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień <i>poziom cen</i>	18 maja 2024 r.
4.3. Wartość nieruchomości została określona według jej stanu na dzień <i>stan nieruchomości</i>	18 maja 2024 r.
4.4 Wizja lokalna (ogłędziny) została przeprowadzona w dniu	6 marca 2024 r.

W wizji lokalnej udział wzięli: biegła rzeczoznawca majątkowy Katarzyna Czernatowicz, Dłużnik/ współwłaściciel Arkadiusz Dechnik.

5. UWARUNKOWANIA PRAWNE

Zgodnie z art. 306 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe: Po ogłoszeniu upadłości syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i **oszacowania** masy upadłości oraz sporządzenia planu likwidacyjnego.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z UGN przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

6.1 Stan prawny nieruchomości

6.1.1 Księga wieczysta

Wydruk znajduje się w załączeniu do operatu.

Księga wieczysta nr		KW LE1Z/000 06413/7		
Źródło: https://ekw.ms.gov.pl/eukw/				
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę: Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Złotoryi				
DZIAŁ I	położenie: województwo dolnośląskie, powiat złotoryjski, gmina Złotoryja, miejscowość Kozów, obręb 0005 numer działki 140/1 , sposób korzystania użytki rolne zabudowane, powierzchnia 0,9500ha			
DZIAŁ I SP	brak wpisów			
DZIAŁ II				
Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	4 / 28	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, REGON)	GMINA ZŁOTORYJA, 39055512900000			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	FRANCISZEK MATUSZ, JAN, KATARZYNA			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	4 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIA WIĘZIK, WALENTY, JUSTYNA			
Lp. 4.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	4 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA KŁOSOWSKA, FRANCISZEK, MARIA			
Lp. 5.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	WIKTORIA ZAGROBELNA, WALENTY, MARIANNA			
Lp. 6.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	3 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA IRENA ZAGROBELNA, FRANCISZEK, KRYSZYNA, 54102013307			
Lp. 7.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	2 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA KATARZYNA DECHNIK, MIECZYSLAW, MARIA, 52072000462			
Lp. 8.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	URSZULA EWA DECHNIK, FRANCISZEK, ELŻBIETA, 77093005584			
Lp. 9.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 / 28	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARKADIUSZ FRANCISZEK DECHNIK, FRANCISZEK, ELŻBIETA, 79010705636			

wyceną objęty udział nr 11

DZIAŁ III (obciążenia)	INNY WPIS		na udziale Franciszka Matusz
	CIEŻAR REALNY W ILOŚCI 415,35 KWINTALI ŻYTA OD: JANA MATUSZA PO 83,07 KWINTALI ŻYTA Z TYTUŁU NIEZAPŁACONEJ CENY NABYCIA ZA NIERUCHOMOŚĆ NR 1 DZIAŁ I. O PODLEGAJĄCY SPŁACIE W 20 RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH, POCZYNAJĄC OD 1963 ROKU.		
	PAŃSTWOWY FUNDUSZ ZIEMI		na udziale Arkadiusza Dechnik
	OSTRZEŻENIE		
	W STOSUNKU DO WSPÓŁWŁAŚCICIELA TEJ NIERUCHOMOŚCI ARKADIUSZA FRANCISZKA DECHNIKA ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ OBEJMUJĄCA LIKWIDACJĘ MAJĄTKU, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
	UDZIAŁ ARKADIUSZA FRANCISZKA DECHNIKA		
DZIAŁ IV (hipoteka)			
Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)			2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	8070,90 (OSIEM TYSIĘCY SIEDZIEDZIESIĄT 90/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	10	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM OPATRZONYM KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI, NAKAZ ZAPŁATY WYDANY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE SYGN. AKT VI NC-E 1235191/11 Z DNIA 21.11.2011 R. OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	EOS INVESTMENT POLAND GMBH, HAMBURG	
na udziale Urszuli Dechnik			

Brak wzmianek o złożonych wnioskach. Hipoteka nie wpływa na wartość.

6.1.2 Ewidencja gruntów i budynków

Wypis z rejestru gruntów:

województwo dolnośląskie,
powiat złotoryjski,
jednostka ewidencyjna gmina Złotoryja,
obręb ewidencyjny 0005 Kozów

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ZŁOTORYJSKI
Jednostka ewidencyjna: ZŁOTORYJA - GMINA
Obręb ewidencyjny: 022606_2.0005, KOZÓW
Miejscowość: KOZÓW (idTERYT: 0368556)

Nr jednostki rejestrowej G63

Właściciel

UDZIAŁ: 2/7 GMINA ZŁOTORYJA REGON: 390647682 Siedziba: 59-500 ZŁOTORYJA AL. MIŁA 4
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK ELŻBIETA KATARZYNA rodzice: MIECZYŚLAW, MARIA Zam. KOZÓW 31
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK ELŻBIETA KATARZYNA rodzice: MIECZYŚLAW, MARIA Zam. KOZÓW 31
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK ARKADIUSZ FRANCISZEK rodzice: FRANCISZEK, ELŻBIETA Zam. KOZÓW 31
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK URSZULA EWA rodzice: FRANCISZEK, ELŻBIETA Zam. ZŁOTORYJA UL. GRUNWALDZKA 5 nr lok.6
UDZIAŁ: 1/7 WIĘZIK MARIA rodzice: WALENTY, JUSTYNA Zam. KOZÓW 30
UDZIAŁ: 1/7 MATUSZ FRANCISZEK rodzice: JAN, KATARZYNA Zam. KOZÓW 30
UDZIAŁ: 1/7 KŁOSOWSKA JANINA rodzice: FRANCISZEK, MARIA
UDZIAŁ: 3/28 ZAGROBELNA MAŁGORZATA IRENA rodzice: FRANCISZEK, KRYSTYNA
UDZIAŁ: 1/28 ZAGROBELNA WIKTORIA rodzice: WALENTY, MARIANNA

Część z osób wykazanych powyżej zmarła w tym: Franciszek Matusz, Wiktoria Zagrobelska, co wynika z informacji przekazanych przez Dłużnika na wizji lokalnej (informacja nie została weryfikowana przez biegłą - nie ma znaczenia dla sprawy).

KW	Adres	nr działki	Rodzaj użytków, klasa, powierzchnia (ha)	Powierzchnia działki (ha)
KW LE1Z/000 06413/7	Kozów 30-32	140/1	Br-RIIIa (grunty rolne zabudowane)	0,9500

Dodatkowy wpis: właściciel zabudowań Matusz Maria c. Aleksandra i Józefy ud. 1/7
(uwaga własna - nieuregulowany stan prawny)

Budynki				
Nr ewid. budynku	Rodzaj budynku	Ilość kondy- gna- cji	Powierz- chnia zabu- dowy	Uwagi
167	budynek mieszkalny	2	105 m2	adres nr 32 (nieużytkowany)
169	budynek mieszkalny	2	425 m2	adres nr 30 (wielorodzinny)
168	budynek mieszkalny	2	127 m2	adres nr 31 (użytkowany przez Dłużnika)
175	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1	488 m2	gospodarczy
174	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	2	512 m2	gospodarczy
170	pozostałe budynki niemieszkalne	1	62 m2	garaż
179	budynki transportu i łączności	1	39 m2	garaż
172	pozostałe budynki niemieszkalne	1	56 m2	ruina
173	pozostałe budynki niemieszkalne	1	12 m2	ruina
177	pozostałe budynki niemieszkalne	1	25 m2	ruina
178	pozostałe budynki niemieszkalne	1	23 m2	ruina

6.1.3 Analiza stanu prawnego

Na potrzeby niniejszego opracowania pozyskano ze Starostwa Powiatowego w Złotoryi z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej: wypis z rejestru gruntów i budynków.

W oparciu o zapisy w księdze wieczystej i zapisy w ewidencji gruntów i budynków ustalono, że wyceniana nieruchomość nie jest objęta umowami zobowiązaniowymi, ograniczonymi prawami rzeczowymi czy innymi ograniczeniami prawnymi wpływającymi na wartość, a w szczególności na wartość wycenianego udziału.

Stan w księdze wieczystej, stan w ewidencji gruntów i budynków oraz stan faktyczny nie różnią się, z tym że niektóre budynki ujawnione w ewidencji należy wykreślić, gdyż już nie istnieją.

Na tej samej nieruchomości prowadzone jest jednocześnie drugie postępowanie upadłościowe w stosunku to udziału 2/28 Pani Elżbiety Dechnik.

Udziały w działce nr 140/1 nie są związane z wyodrębnionymi częściami nieruchomości np z wyodrębnionymi lokalami. Na nieruchomości nie była też zawierana umowa quoad usum tj umowy podział nieruchomości wspólnej co do sposobu korzystania. Obecnie wg stanu spokojnego władania współwłaściciele są zgodni co do zajmowanych części.

6.2 Opis lokalizacji ogólnej

Gmina Złotoryja leży w powiecie złotoryjskim, w województwie dolnośląskim. Okoliczne Gminy to: Pielgrzymka, Zagrodno, Chojnów, Miłkowice, Krotoszyce, Męcinka, Świerzawa oraz Miasto Złotoryja. Całkowita powierzchnia Gminy wynosi 14 495 hektarów i składa się na nią 22 miejscowości. Gmina położona jest 20 km na południowy zachód od miasta Legnica. Od stolicy województwa – miasta Wrocław, Gmina oddalona jest o ok. 90 km.

Do kluczowych szlaków komunikacyjnych przebiegających przez teren Gminy Złotoryja wymienić należy autostradę A4 łączącą Wrocław z Jędrzychowicami. Ponadto przez teren Gminy przebiegają linie kolejowe nr: 284, 312, 316 i 342. Obecnie ruch pociągów osobowych pozostaje zawieszony. Obsługiwane są jedynie punkty spedycyjne dla transportu towarów. Na terenie Gminy Złotoryja nie jest organizowany transport zbiorowy. Mieszkańcy skorzystać mogą jednak z usług oferowanych przez przewoźników prywatnych.

Liczba ludności w Gminie w latach 2010-2020 zmniejszyła się o 2% i w 2020 roku wynosiła 6 994 osób, co stanowiło 16% mieszkańców powiatu. Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym corocznie stopniowo maleje.

Na terenie Gminy Złotoryja funkcjonują trzy punkty przedszkolne oraz trzy oddziały przedszkolne, które zlokalizowane są przy szkołach podstawowych. Łącznie, w roku szkolnym 2020/2021, punkty oraz oddziały przedszkolne na terenie Gminy Złotoryja, obsługiwały 170 dzieci. W Gminie nie funkcjonują żłobki gminne. Edukację na poziomie podstawowym zapewniają szkoły: Szkoła Podstawowa im. Stanisława Staszica w Wilkowie-Osiedlu, Szkoła Podstawowa w Gieraltowcu oraz Szkoła Podstawowa w Rokitnicy. W roku szkolnym 2020/2021 w szkołach podstawowych działających na terenie Gminy Złotoryja uczyło się łącznie 502 dzieci. Każda ze szkół posiada ponadto salę gimnastyczną – wyjątek stanowi Szkoła Podstawowa w Rokitnicy, która korzysta z sali zastępczej.

Kultura i sport Działalność kulturalna Gminy skupia się głównie wokół działalności Centrum Kultury i Biblioteki Gminy Złotoryja, z siedzibą w budynku świetlicy wiejskiej w Jerzmanicach – Zdroju 68 A. W Gminie Złotoryja funkcjonuje aż 20 świetlic wiejskich. Corocznie, sukcesywnie poprawiany jest stan techniczny i standard pomieszczeń świetlicowych oraz uzupełniane jest ich wyposażenie.

Za organizację opieki zdrowotnej odpowiedzialny jest Gminny Zespół Zakładów Opieki Podstawowej w Złotoryi z siedzibą w Gieraltowcu. Mieszkańcy Gminy Złotoryja wymagający pomocy medycznej, skorzystać mogą z jednej z trzech funkcjonujących na terenie Gminy jednostek, świadczących podstawową opiekę zdrowotną w miejscowości Gieraltowiec, Rokitnica i Wilków-Osiedle. Najbliższa stacja pogotowia znajduje się w Szpitalu Powiatowym im. A. Wolańczyka w Złotoryi, ul. Hoża 11. Gmina Złotoryja aktywnie prowadzi także politykę mieszkaniową, która kształtowana jest m.in. w oparciu o Uchwałę nr XXX/299/2021 Rady Gminy Złotoryja z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2021-2026 oraz Uchwałę nr XXXII/321/2021 Rady Gminy Złotoryja z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Na tle średnich wyników dla województwa i powiatu, Gmina Złotoryja charakteryzuje się niskim poziomem rozwoju przedsiębiorczości. Według danych opublikowanych przez GUS na terenie Gminy Złotoryja (na koniec 2020 roku) w bazie REGON zarejestrowanych było 839 podmiotów gospodarczych. Stanowiło to 16,3% wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie powiatu złotoryjskiego. Wśród największych podmiotów gospodarczych zlokalizowanych na terenie Gminy wyróżnia się: Mine Master Spółka z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Górniczo-Produkcyjne "BAZALT" S.A.

Urządzenia sieciowe Podmiotem odpowiedzialnym za zaopatrywanie (pobór, uzdatnianie, dystrybucję) mieszkańców Gminy w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych z jej terenu jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Złotoryi z siedzibą w Wilkowie-Osiedlu, przy ul. Kochanowskiego 1. Ścieki odprowadzane są do dwóch oczyszczalni, które są zlokalizowane w Lubiatowie i Złotoryi.

Gmina Złotoryja jako jedyna spośród analizowanych jednostek, osiągnęła pełny stopień zwodociągowania, zapewniając stuprocentowy udział korzystających z instalacji wodociągowej. W przypadku udziału korzystających z instalacji kanalizacyjnej wskaźnik ponownie osiągnął najwyższy wynik – 90,6% i był wyższy o 13,7 p.p. niż wskaźnik dla województwa dolnośląskiego, i o 22,2 p.p. niż wskaźnik dla powiatu złotoryjskiego. Jedynie stopień zgazyfikowania Gminy pozostawał niższy niż średnia dla powiatu i województwa. Zaznaczyć jednak należy, że wysoki poziom eksploatacji skutkować będzie w przyszłości wymianą wieloletnich już sieci.

W Gminie Złotoryja w roku 2022 planowana jest budowa farmy wiatrowej położonej w miejscowościach: Kozów, Brennik oraz Wysok. Nie jest to jednak jedyny sposób pozyskiwania energii odnawialnej w Gminie. W Łaźnikach działa biogazownia o mocy 0,99 MW zasilana biogazem rolniczym. W Jerzmanicach-Zdroju planowana jest budowa małej elektrowni wodnej. Energię słońca natomiast wykorzystuje się na farmach fotowoltaicznych w miejscowościach Wysocko i Wilków. Zawarto umowę współpracy w zakresie przygotowania Strategii Rozwoju Klastra Energii „Podgórze Kaczawskie”. Zadaniem klastra będzie zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i poprawa jakości środowiska.

W latach 2015-2019 dochody Gminy Złotoryja corocznie się zwiększały z poziomu 26 mln zł w 2015 roku do 36 mln zł w 2019 roku. W 2019 r. dochód na 1 mieszkańca w Gminie Złotoryja wyniósł 5 011,16 zł (średnia dla powiatu złotoryjskiego to 4 789,29 zł). Na wielkość dochodów własnych Gminy Złotoryja największy wpływ mają m.in.: udział w podatku dochodowym od osób fizycznych PIT (ponad 5,4 mln zł w 2020 r.), podatek od nieruchomości (ponad 3,7 mln zł w 2020 r.), podatek rolny (ponad 2,1 mln zł) oraz podatek od czynności cywilnoprawnych (ponad 300 tys. zł).

Teren Gminy Złotoryja pokryty jest bogatymi i różnorodnymi formami przyrody. Niewątpliwie jednym z największych walorów przyrodniczych Gminy jest jej położenie w tzw. Krajinie Wygasłych Wulkanów. Aktualnie, wygasłe wulkany podlegają ochronie, a ich pozostałości (Wilcza Góra, Ostrzyca, Grodziec, Wielisławka) stanowią atrakcyjne urozmaicenie krajobrazu złotoryjskiego oraz popularną destynację wycieczek i podróży.

Istotnym atutem dla rozwoju walorów przyrodniczych i kulturowych w Gminie Złotoryja okazać może się przyjęta w 2021 r. „Koncepcja sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego” zwana Cyklostradą Dolnośląską, która stanowi załącznik do Uchwały nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przyjęcia dokumentu pt. Koncepcja sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA. Dla Gminy Złotoryja szczególnie ważna jest TRASA VIA REGIA stanowiąca część krajowej trasy nr 6.

Użytki rolne stanowią prawie 70% powierzchni Gminy, co pozwala stwierdzić, że Gmina Złotoryja posiada charakter typowo rolniczy. Na terenie Gminy występują grunty orne dobrych i bardzo dobrych klas bonitacyjnych. Lasy i grunty leśne zajmują ok. 16% powierzchni, a tereny pozostałe tj. drogi, wody, obszary zabudowane, nieużytki kamieniolomy 12%.

Gmina Złotoryja jest obszarem, na którym bardzo dobrze zachowało się bogactwo dziedzictwa kulturowego. Do najważniejszych obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie Gminy zaliczyć należy przede wszystkim obiekty takie jak: piec hutniczy w Leszczynie, kościół św. Jadwigi w Prusicach pokryty gontowym dachem, sąsiadującą z nim kaplicę nagrobną oraz ruiny zamku Henryka Brodatego w Rokitnicy. Gmina Złotoryja posiada duży zasób dziedzictwa lokalnego systematycznie dokumentowanego w Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Legnicy, która zawiera obecnie ponad 500 zabytków.

Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni Gminy Złotoryja ogółem w 2020 roku wyniósł zaledwie 7,55 %.

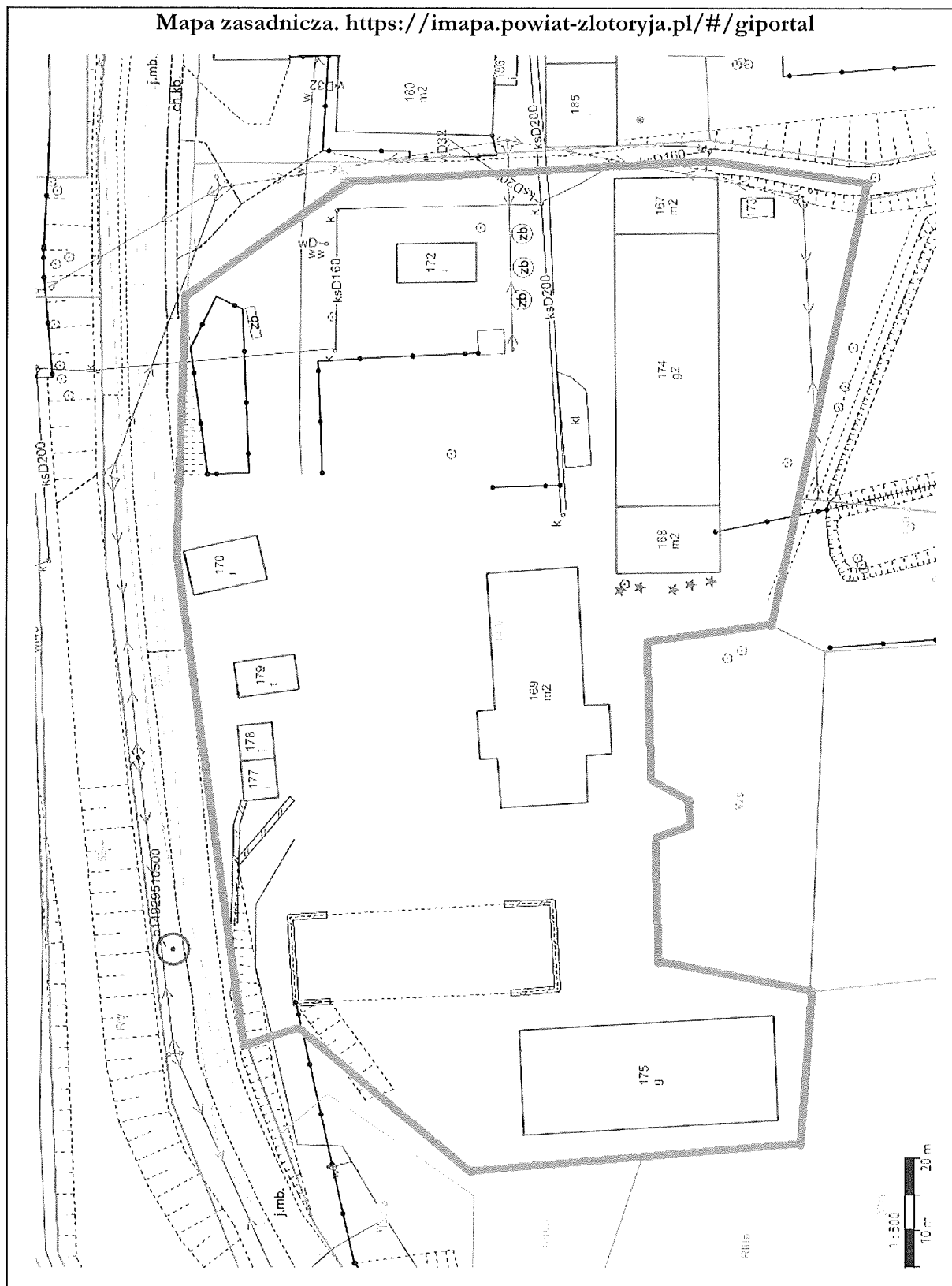
źródło: STRATEGIA ROZWOJU GMINY ZŁOTORYJA NA LATA 2021-2030

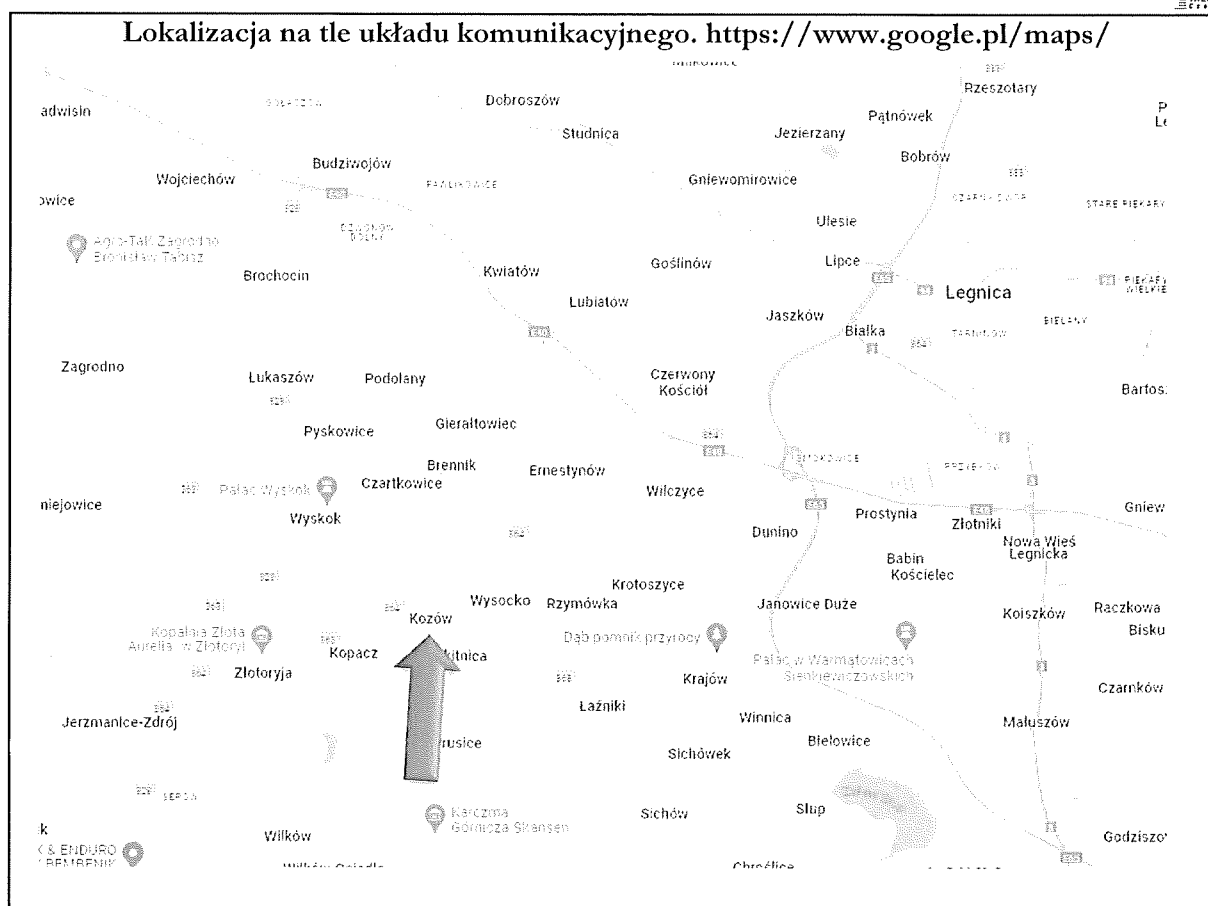
6.3 Oznaczenie nieruchomości na mapach

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



Lokalizacja na tle sąsiedztwa . <https://www.google.pl/maps/>Lokalizacja na tle miasta. <https://www.google.pl/maps/>





6.4 Opis nieruchomości - stan faktyczny

6.4.1 Ogólny opis nieruchomości

Działka nr 140/1 o powierzchni 9500m² oznaczona w ewidencji klasoużytkiem Br-RIIIa położona w obrębie 0005 Kozów, gmina Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie znajduje się we wschodniej części wsi przy gminnej drodze asfaltowej. We wsi dominuje zabudowa zagrodowa, ale buduje się też dużo nowych domów. Odległość do miasta Złotoryja wynosi 5km, odległość do drogi wojewódzkiej 1km, a do autostrady i drogi ekspresowej s3 9km, odległość do Legnicy wynosi 15km. Bezpośrednie otoczenie wycenianej działki stanowi zabudowa zagrodowa, kilka nowych domów i pola. Wjazd odbywa się z bocznym skarpą (częściowo przez inną działkę), gdyż poziom działki jest znacznie niższy od drogi. Działka ma kształt w miarę regularny. Wzdłuż całej północnej granicy biegnie ww. droga, przy południowej granicy na sąsiedniej działce jest mały stary staw.

Na działce znajdują się trzy budynki mieszkalne i kilka budynków gospodarczych w większości są one wolnostojące ulokowane w różnych częściach działki. Teren wokół budynków jest porośnięty trawami i krzakami, częściowo użytkowany a częściowo zaniedbany. Komunikacja wewnątrz odbywa się drogą gruntową. Brak ogrodzenia. Nie są wydzielone w sposób widoczny strefy, całość posesji stanowi raczej przestrzeń wspólną. W opinii biegłej można wydzielić geodezyjnie działki pod budynkami, ewentualnie z ustanowieniem służebności, jednak prawdopodobnie zgodę musi wyrazić konserwator zabytków.

W środkowej części działki znajduje się główny budynek mieszkalny nr 30 wielorodzinny, w nim jest kilka mieszkań i zajmują je różne osoby. Budynek jest ujęty jako dwór z połowy XIX w. Obok po zachodniej stronie stoi duża zabytkowa stodoła - budynek wolnostojący równoległy do granicy zachodniej. Przy nim są fundamenty innej rozebranego budynku gospodarczego (wykreślony z ewidencji). W południowo wschodniej części działki znajduje się ciąg budynków: patrząc od strony wschodniej budynek mieszkalny nr 32 (nieużytkowany od kilkudziesięciu lat w posiadaniu Państwa Matusz), dalej długi budynek gospodarczy nr 174 (na połowie ma zawalony dach), a na końcu budynek mieszkalny nr 31 użytkowany przez rodzinę Dechnik.

Budynki gospodarcze tj ww. stodoła nr 175 i budynek nr 174 były użytkowane wspólnie przez mieszkańców całej posesji, obecnie od wielu lat ze względu na zły stan są nieużytkowane. Dodatkowo w północnej części działki na centralnym podwórzu są dwa garaże nr 170 i 179. Pozostałe cztery budynki gospodarcze wykazane w ewidencji nr 172, 173, 177, 178 są w stanie ruiny nie nadają się do użytkowania lub w ogóle już nie istnieją (dlatego nie ujęto ich w wycenie - jako obiekty o zerowej wartości). Obok garaży stoi też tzw. blaszak tymczasowy.

W budynkach mieszkalnych nie są wyodrębnione formalnie lokale.

Wszystkie budynki są przedwojenne murowane w konstrukcji tradycyjnej. Ogólny stan techniczny na tle rynku dla budynków mieszkalnych przyjęto jako średni, a dla gospodarczych jako słaby.

Uzbrojenie działki w sieci infrastruktury technicznej.

Wykonane jest przyłącze energii elektrycznej.

Przez północną część działki przebiega sieć wodociągowa gminna, ale nie wykonano przyłącza, budynki są zaopatrywane w wodę z własnej studni z hydroforem. We wsi nie ma kanalizacji gminnej ogólnospławnej. Jest kanalizacja sanitarna lokalna do wspólnego szamba na dz. 140/1.

Przy granicy z działką nr 140/2 w ostatnich latach wybudowano nową przepompownię, która obsługuje okoliczne domy w tej części wsi. Aktualny przebieg sieci, przyłączy i sposób zaopatrywania w media może generować ustanowienie służebności w szczególności przy ewentualnym zniesieniu współwłasności.

6.4.2 Zestawienie powierzchni budynków

Budynki przyjęte do wyceny					
Nr ewid. budynku	Rodzaj budynku	Ilość kondygnacji	Powierzchnia zabudowy	"Powierzchnia wyceny"	Uwagi własne
167	budynek mieszkalny	2	105 m ²	180 m ²	adres nr 32 (nieużytkowany)
169	budynek mieszkalny	2	425 m ²	720 m ²	adres nr 30 (wielorodzinny)
168	budynek mieszkalny	2	127 m ²	270m ² w tym:	adres nr 31 (użytkowany przez Dłużnika)
				160 m ²	część mieszkalna: 1 piętro i poddasze z pomiarów własnych 140m ² w decyzji o podatku od nier. 132m ²
				110 m ²	część gospodarcza na parterze w decyzji o podatku od nier. 112m ²
175	gospodarczy	1	488 m ²	415 m ²	stodoła
174	gospodarczy	2	512 m ²	435 m ²	między mieszkalnymi nr 168 i 167
170	gospodarczy	1	62 m ²	55 m ²	garaż
179	gospodarczy	1	39 m ²	35 m ²	garaż
razem powierzchnie mieszkalne przyjęte do wyceny				1060 m ²	
razem powierzchnie gospodarcze przyjęte do wyceny				1050 m ²	
razem powierzchnie przyjęte do wyceny				2110 m ²	
Budynki gospodarcze pominięte w wycenie: nr ewid. 172, 173, 177, 178.					

"Powierzchnia wyceny" jest jednostką porównawczą w niniejszej opinii. Można ją, na potrzeby uproszczenia, nazwać w innych częściach operatu "powierzchnią użytkową". Jednak nie należy jej interpretować ani mylić z definicją powierzchni użytkowej podaną w normach technicznych czy przepisach prawnych np. dotyczących podatku od nieruchomości, najmu czy projektowania. Podana w niniejszej opinii "powierzchnia wyceny/użytkowa" nie stanowi też podstawy wpisu w księdze wieczystej czy ewidencji gruntów i budynków. Powierzchnia użytkowa może być obliczana dla celów projektowych, podatkowych, najmu lokali i innych. Stosuje się wówczas inne zasady i inne normy. W zależności od celu i zastosowanej normy obliczeniowej można uzyskać różne wyniki.

W niniejszej opinii powierzchnia użytkowa budynków została ustalona w sposób uproszczony i przybliżony wyłącznie na potrzeby przyjęcia jej jako jednostki porównawczej w procesie wyceny. Powierzchnia użytkowa ustalona jest na podstawie powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji i jednolitego współczynnika pomniejszającego - uwzględniającego ściany i klatki schodowe. Taką metodę zastosowano też dla obliczenia powierzchni użytkowej budynków porównawczych. Umożliwiło to ustandaryzowanie powierzchni wycenianych i porównawczych.

W odniesieniu do budynków porównawczych w większości przypadków brak było informacji o pow. użytkowej w aktach notarialnych i księgach wieczystych. Tam gdzie powierzchnia użytkowa była podana problemem był brak możliwości zweryfikowania poprawności określonej powierzchni użytkowej oraz ustalenia wg jakiej zasady i normy została obliczana powierzchnia użytkowa transakcji porównawczych. Ewentualna weryfikacja powierzchni użytkowej musiałaby się wiązać z koniecznością dokonywania inwentaryzacji obiektów podobnych co zważywszy na obszerność baz informacyjnych z praktycznego punktu widzenia nie jest ani możliwe ani też uzasadnione z punktu widzenia wyceny nieruchomości.

6.4.3 Opis budynku mieszkalnego nr ewid 168 adres 31

Budynek mieszkalny jednorodzinny nr ewid. 168 adres Kozów 31 jest murowany w konstrukcji tradycyjnej przedwojenny w zabudowie zagrodowej. Budynek zabytkowy z końca XIXw. Jest trzykondygnacyjny, w tym parter z pomieszczeniami gospodarczymi, piętro mieszkalne i poddasze w części mieszkalne a w części nieużytkowe. Pod budynkiem jest mała piwnica. Budynek ma dach dwuspadowy. Rzut w kształcie prostokąta. Jest zwarty z przyległym budynkiem gospodarczym nr ewid 174. Z pomieszczeń na parterze jest przejście do budynku gospodarczego, ale ten ma zawalony dach. Wejście do pomieszczeń gospodarczych na parterze jest od frontu czyli od północy, dodatkowo jest tam brama garażowa. W garażu jest kanał rewizyjny. Pomieszczenia są użytkowane, ale nie były nigdy remontowane.

Wejście na 1 piętro odbywa się schodami zewnętrznymi umiejscowionymi przy elewacji bocznej zachodniej. Schody są drewniane przedwojenne osłonięte obudową w formie ganku. Na 1 piętrze jest mieszkanie, w skład którego wchodzi przedpokój, niezależna kuchnia z oknami, pokój przechodni z oknem, pokój niezależny z oknem, łazienka z wc z oknem, z łazienki wchodzi się do ciemnego pomieszczenia gospodarczego wydzielonego ścianką w płyt pilśniowych. Na poddasze wchodzi się z przedpokoju schodami drewnianymi przedwojennymi. Jest tam przedpokój, dwa pokoje i pomieszczenia strychowe. Pomieszczenia na poddaszu są nieużytkowane ok kilkudziesięciu lat. Mieszkanie na 1 piętrze jest zamieszkałe. Obecnie mieszka tam Arkadiusz Dechnik i Elżbieta Dechnik. Mieszkanie jest ogrzewane, elementy wykończenia i wyposażenia są w niskim standardzie przestrzale i zużyte.

Ściany budynku są murowane z cegły, z bloczków i piaskowca. Strop nad parterem jest ceramiczny na belkach żeliwnych. Strop nad piętrem jest drewniany, więźba dachowa drewniana przedwojenna kryta starą dachówką ceramiczną, brak rynien i rur spustowych. W pokryciu są ubytki, prześwity, co powoduje przeciekanie i wilgoć oraz grzyb na stropie. Brak jest izolacji w budynku czy to na fundamentach czy na elewacji czy na dachu. Tynki elewacyjne są stare nakrapiane, przedwojenne. Stolarka okienna i drzwiowa jest drewniana stara przedwojenna. W budynku jest instalacja wod-kan i elektryczna. Instalacje są stare. W mieszkaniu jest centralne ogrzewanie, piec na węgiel jest w łazience, dodatkowo w kuchni jest piecopodkowa kaflowa, w pokojach piece kaflowe. Gaz do kuchenki z butli. W łazience jest wanna, miska ustępowa.

W mieszkaniu na podłogach jest wykładzina pcv i płytki ceramiczne, na ścianach stare tynki cementowo-wapienne i lamperia malowana farbą olejną, w przedpokoju boazeria, na sufitach kasetony styropianowe. Drzwi wewnętrzne są drewniane z oszkleniem w średnim stanie.

Na poddaszu na podłodze stare deski, tynki z ubytkami.

Cały budynek wymaga pilnego kapitalnego remontu, choć nadaje się do użytkowania i nie zagraża bezpieczeństwu użytkowników. Brak jest ewidentnych uszkodzeń czy pęknięć elementów konstrukcyjnych widocznych gołym okiem.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 127m². Do wyceny przyjęto powierzchnię gospodarczą parteru 110m², powierzchnię mieszkalną piętra i poddasza 160m². Z pomiarów własnych wynika, iż powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 piętrze i pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu wynosi 140m² (100+40). Z decyzji o podatku od nieruchomości wynika pow. parteru 112m² i powierzchnia mieszkalna 132m².

6.4.4 Opis budynku mieszkalnego nr ewid 169 adres 30

Budynek mieszkalny nr ewid. 169 adres Kozów 30 jest murowany w konstrukcji tradycyjnej, przedwojenny (dwór z XIX w. zabytkowy) w zabudowie zagrodowej wolnostojący, częściowo podpiwniczony. Jest wielorodzinny, dwukondygnacyjny, w tym parter i 1 piętro, a dodatkowo jest poddasze strychowe. Budynek ma dach dwuspadowy, rzut w kształcie prostokąta. Na parterze i piętrze są mieszkania. Większość użytkowana, a część to pustostany (w tym gminne).

W związku z tym, iż pomieszczenia będące w posiadaniu i we władaniu Dłużnika znajdują się w innym budynku, oględziny w budynku nr 30 ograniczyły się do oceny pobieżnej z zewnątrz.

Budynek nr 30 zajmują inni współwłaściciele nieruchomości. Taki stan spokojnego władania nie rodzi konfliktów w zakresie użytkowania. Współwłaściciele inni niż rodzina Państwa Dechnik nie są stronami postępowania i nie byli oni wzywani na wizję lokalną.

Stan ogólny budynku mieszkalnego nr 30 jest lepszy od budynku nr 31.

Budynek ma wejście główne od frontu z podwórza od północy. Dodatkowo jest wyjście od tyłu.

Ściany są murowane z cegły (na części z piaskowca), stropy i schody ceramiczne i drewniane, więźba dachowa drewniana, na dachu wykonana była przekładka, jest nowa dachówka ceramiczna. Podczas remontu dachu wykonano też nowe rynny i rury spustowe. Elewacja ma stare tynki, miejscami odnowione wiele lat temu, a miejscami silnie zawilgocone. Nie widać pęknięć. Stolarka okienna drewniana przedwojenna i w niektórych mieszkaniach wymieniona na współczesną.

Powierzchnia zabudowy 425m², powierzchnia mieszkalna przyjęta do wyceny 720m².

6.4.5 Opis budynku mieszkalnego nr ewid 167 adres 32

Budynek mieszkalny jednorodzinny nr ewid. 167 adres Kozów 32 jest murowany w konstrukcji tradycyjnej, przedwojenny w zabudowie zagrodowej zwarty z przyległym w szeregu budynkiem gospodarczym nr ewid. 174.

Jest dwukondygnacyjny, w tym parter i 1 piętro, a dodatkowo jest poddasze strychowe. Budynek ma dach dwuspadowy, rzut w kształcie prostokąta. Na parterze i piętrze jest mieszkanie. Całość nieużytkowana od kilkudziesięciu lat i wymaga kapitalnego remontu.

W związku z tym, iż pomieszczenia będące w posiadaniu i we władaniu Dłużnika znajdują się w innym budynku, oględziny w budynku nr 30 ograniczyły się do oceny pobieżnej z zewnątrz.

Budynek nr 32 zajmują inni współwłaściciele nieruchomości – P. Matusz. Taki stan spokojnego władania nie rodzi konfliktów w zakresie użytkowania. Współwłaściciele inni niż rodzina Państwa Dechnik nie są stronami postępowania i nie byli oni wzywani na wizję lokalną. Budynek nr 32, mimo iż nie jest zamieszkały, jest zamknięty i zabezpieczony przez dostępem osób trzecich.

Stan ogólny budynku mieszkalnego nr 32 jest gorszy od budynku nr 31.

Powierzchnia zabudowy 105m², powierzchnia mieszkalna przyjęta do wyceny 180m².

Budynek ma wejście główne od wschodu w elewacji bocznej.

Ściany są murowane z cegły i bloczków, stropy i schody ceramiczne i drewniane, więźba dachowa drewniana, na dachu eternit (płyty faliste azbestowe do utylizacji). Brak rynien i rur spustowych. Elewacja ma stare tynki, miejscami zawilgocone z ubytkami. Nie widać pęknięć. Stolarka okienna drewniana przedwojenna.

6.4.6 Opis budynku gospodarczego nr ewid 175

Budynek gospodarczy (stodoła) nr ewid. 175 (zabytkowy z XIX w.) jest murowany w konstrukcji tradycyjnej, przedwojenny w zabudowie zagrodowej wolnostojący, parterowy. Rzut w kształcie prostokąta. Dach dwuspadowy. Całość nieużytkowana od kilkunastu lat i wymaga remontu. Mieszkańcy i współwłaściciele nieruchomości dawniej użytkowali budynek wspólnie.

Ściany są murowane z cegły i piaskowca, więźba dachowa drewniana, na dachu stara dachówka ceramiczna z ubytkami. Brak rynien i rur spustowych. Elewacja ma tynki przedwojenne z ubytkami. Mury miejscami silnie zawilgocone. Stolarka drewniana przedwojenna (dwie bramy z desek). Powierzchnia zabudowy 488m², powierzchnia przyjęta do wyceny 415m².

6.4.7 Opis budynku gospodarczego nr ewid 174

Budynek gospodarczy nr ewid. 174 jest murowany w konstrukcji tradycyjnej, przedwojenny w zabudowie zagrodowej zwarty w szeregu z budynkiem mieszkalnym nr 31 i 32 (pomiędzy tymi budynkami). Jest parterowy (w ewidencji błędnie wpisano dwukondygnacyjny), na części jest poddasze nieużytkowe. Rzut w kształcie prostokąta.

Powierzchnia zabudowy 512m², powierzchnia przyjęta do wyceny 435m².

Na części o powierzchni ok 240m² budynek ma zawalony dach, pozostały tylko ściany, wnętrze porośnięte krzakami. Budynek na pozostałej części ma dach dwuspadowy. Całość nieużytkowana od kilkudziesięciu lat i wymaga kapitalnego remontu.

Mieszkańcy i współwłaściciele nieruchomości dawniej użytkowali budynek wspólnie.

Ściany są murowane z cegły i z bloczków, jedna ściana szczytowa z desek, więźba dachowa drewniana, na dachu stara dachówka ceramiczna, na połaci południowej braki w pokryciu na 50% powierzchni. Brak rynien i rur spustowych. Elewacja ma wybrakowane tynki. Stolarka drewniana przedwojenna.

6.4.7 Opis pozostałych budynków gospodarczych nr ewid 170, 179, 172, 173, 177, 178

Budynki gospodarcze nr ewid 170, 179 są ujęte w wycenie mają powierzchnie zabudowy 62m² i 39m² (powierzchnia przyjęta do wyceny 55m² i 35m²). Budynki są przy północnej granicy działki na podwórzu centralnym użytkowane jako garaże. Są wolnostojące, parterowe, przedwojenne, murowane w konstrukcji tradycyjnej z cegły, bloczków i piaskowca, stropodachy jednospadowe drewniane kryte papą i eternitem, bez rynien i rur spustowych. Bramy garażowe z desek. Elewacja bez tynków. Budynki nieremontowane od kilkudziesięciu lat.

Budynki gospodarcze nr ewid 172, 173, 177, 178 nie są ujęte w wycenie. Nr 172 i 173 zawałił się lub został rozebrany. Nr 177 i 178 to małe obiekty (pz. 25m² i 23m²) przy wjeździe na posesję. Nie są zdadne do użytku. Jeden drewniany o całkowicie zamortyzowanej konstrukcji, drugi murowany z cegły i piaskowca ze zwichrowanym stropodachem częściowo załamany, a ściany z licznymi spękaniami i odchyleniami. Ich remont jest nieekonomiczny. Przyjęto wartość zerową.

6.4.8 Zużycie techniczne budynków

Rzeczoznawca majątkowy w procesie określania wartości nieruchomości musi sam, na podstawie własnej wiedzy i doświadczenia oraz oględzin obiektu, dokonać indywidualnej oceny stanu technicznego obiektu i jego elementów. Różne źródła podają różne wartości przewidywanych (projektowanych) okresów trwałości obiektów budowlanych. Do określania stopnia zużycia budynków liczbowego (%) lub opisowego można zastosować kilka metod np. wzory Rossa (czasowe) lub metoda średnioważonego zużycia technicznego, w tym: metoda szczegółowa, elementów skalonych, wskaźnikowa. Natomiast biegła dokonała oceny stanu technicznego obiektów w sposób wizualny. Przy wycenie biegła uwzględniła wiek obiektów, trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, sposób użytkowania i warunki eksploatacyjne, wady oraz prowadzoną gospodarką remontową. Uwzględniono zużycie poszczególnych elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacji (odstępstwo dotyczy budynków z brakiem dostępu). W różnych opracowaniach można znaleźć nieco odmienne klasyfikacje stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku. Przykładowy zamieszczam poniżej.

Klasyfikacja stanu technicznego	% zużycie elementu	Kryterium oceny elementu
dobry	0 – 15%	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.
średni	16 – 30 %	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
dostateczny	31 – 50 %	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
dopuszczający	51 – 70 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
zły	71 – 100 %	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbioru i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

Ocena stanu technicznego budynków na potrzeby niniejszej wyceny nieruchomości dokonana zostanie w skali trzy stopniowej. Nie dokonywano oceny % stopnia zużycia, a jedynie oceny opisowej. Stan techniczny budynków nie był oceniany liczbowo, a ujęty został jako atrybut. Jest to ocena na tle rynku w stosunku do nieruchomości porównawczych. Ocena "dobra" nie zawsze pokrywa się z nomenklaturą (nazewnictwem) sugerowanym w klasyfikacjach technicznych (takich jak powyżej) tj. w opracowaniach branżowych i eksperckich.

Przyjęto, iż wyceniane budynki są w słabym i średnim stanie technicznym. W przypadku budynków gospodarczych największy wpływ na taką ocenę ma stan budynku nr 174 na części 240m² z zawalonym dachem.

7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla celów wyceny nieruchomości stosuje się art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, iż rzeczoznawca uwzględnia przeznaczenie w planie miejscowym.

Zgodnie z Art. 154. UGN

- 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.
- W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się **na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**.
- W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się **faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy**.

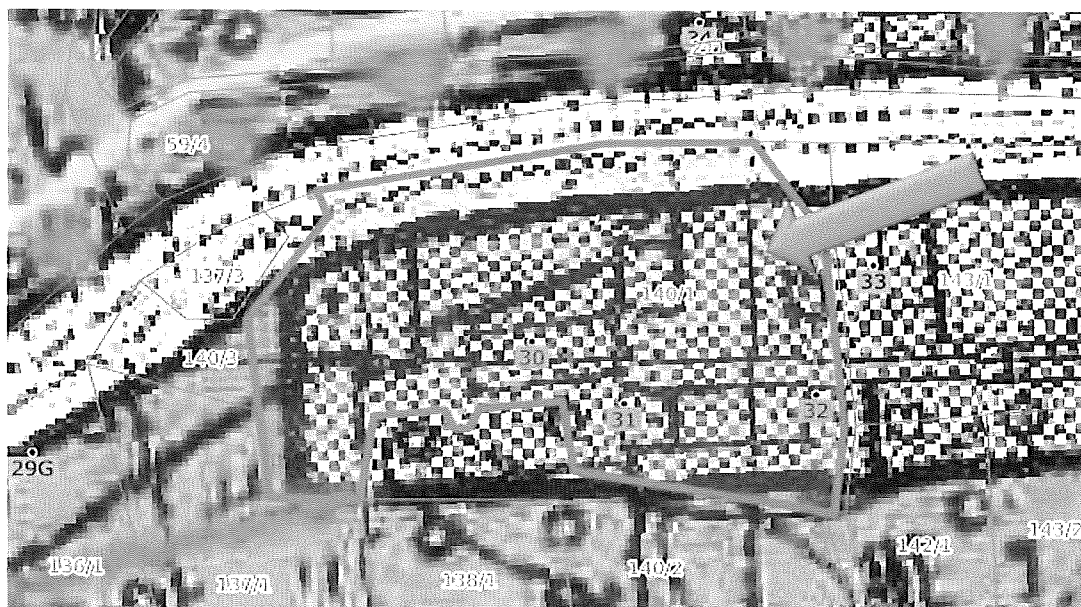
Na terenie obrębu Kozów w Gminie Złotoryja nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani plan ogólny. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/139/2015 Rady Gminy Złotoryja z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja dla terenu w obrębie Kozów przedmiotowy teren objęty jest ww. Studium. Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. Uchwały działka nr 140/1 położona jest na obszarze oznaczonym jako tereny rolne zainwestowane, osadnicze.

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: "Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, **przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy."

Zgodnie z art. 4 ust. 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Dla przedmiotowego terenu nie została wydana taka decyzja. Studium nie jest podstawą do wydania pozwolenia na budowę.

Obowiązująca od 24 września 2023 r. reforma planistyczna wprowadza nowe, mniej korzystne reguły wydawania decyzji (WZ). Stare, dotychczasowe zasady teoretycznie mają obowiązywać do 1 stycznia 2026 r. Wystarczy jednak, że gmina uchwali plan ogólny (zastępujący studium) i skończy się okres przejściowy. Razem z wejściem w życie planu ogólnego zaczynają bowiem obowiązywać nowe zasady wydawania warunków. Może być też i tak, że gminy nie zdążą uchwalić ogólnych planów w terminie i nowe zasady nie wejdą w życie. Wówczas będzie paraliż inwestycyjny (jeżeli nie będzie dla danego terenu miejscowego planu). Reformę planistyczną przewiduje, że do spraw dotyczących wydania warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych, decyzją ostateczną przed wejściem jej w życie, stosuje się stare przepisy. Na starych zasadach warunki zabudowy wydawane są na czas nieokreślony. Reforma planistyczna zezwala na wydawanie takich warunków tylko na 5 lat. Dotychczas warunki były wydawane na podstawie studium, czyli aktu polityki przestrzennej, którego zapisy są bardzo ogólnikowe i pozwalają na dużo więcej, niż nowe przepisy. Po wejściu w życie planu ogólnego warunki zabudowy będzie można wydawać tylko w wypadku nieruchomości znajdujących się na obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w tym planie. Gmina będzie mogła go wyznaczyć, ale nie musi tego robić.

Nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.



Obiekty o walorach kulturowych:

Dwór	nr 30	około połowy XIX
Budynek gospodarczy	nr 30	2-ga połowa XIX
Stodoła	nr 30	2-ga połowa XIX
Dom mieszkalny	nr 31	koniec XIX

Wymagane uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Nie odnotowano na badanym rynku sprzedaży udziałów w podobnych nieruchomościach. Dla określenia wartości udziału 1/28 należało więc wycenić całą nieruchomość, a dopiero udział 1/28 w tak określonej wartości stanowi wartość rynkową udziału. Wycenie podlega udział w nieruchomości należący do Dłużnika. Udziały współwłaścicieli są łączne co oznacza, że formalnie nie dotyczą konkretnych części nieruchomości. Na nieruchomości nie była zawierana umowa quoad usum tj umowy podziału nieruchomości wspólnej co do sposobu korzystania, nie wydzielano lokali, nie dokonywano podziału geodezyjnego, nie zniesiono współwłasności. Jedynie stan spokojnego władania wskazuje, którą powierzchnią budynków czy gruntu dysponują poszczególne osoby. Posiadane udziały nie pokrywają się dokładnie z wielkością zajmowanych powierzchni budynków. Dłużnik zajmuje od kilkudziesięciu lat (z wyłączeniem innych osób) wraz z matką Elżbieta Dechnik (2/28 - toczy się postępowanie upadłościowe u innego syndyka) i siostrą Urszulą Dechnik (udział 1/28) budynek mieszkalny nr 31 w tym części mieszkalne i gospodarcze.

8.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości nieruchomości

Szacowana nieruchomość jest przeznaczona i wykorzystywana na cele mieszkalno-gospodarcze. Taka funkcja jest najbardziej prawdopodobna i stanowi jednocześnie najkorzystniejszy (optymalny) sposób jej użytkowania. Ze względu na powyższe wartością określoną w niniejszym opracowaniu jest wartość rynkowa dla **optymalnego sposobu użytkowania** jest tożsama z wartością rynkową dla **aktualnego sposobu użytkowania**.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 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.

8.2 Wybór podejścia i metody wyceny wartości rynkowej nieruchomości

Uwzględniając rodzaj i sposób użytkowania nieruchomości oraz funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Wybór podejścia porównawczego determinuje rodzaj określanej wartości oraz występująca na rynku dostateczna ilość transakcji, których przedmiotem były **działki zabudowane budynkami mieszkalno-gospodarczymi**, a także fakt, iż ich ceny oraz czynniki je kształtujące są możliwe do zdefiniowania.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Po uwzględnieniu stanu rynku w badanym segmencie, do wyceny opiniowanych nieruchomości, jako najbardziej uzasadnioną, zastosowano **metodę porównywania parami**.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- 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 cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 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
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 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.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Jako jednostkę porównawczą przyjęto: 1m² powierzchni użytkowej budynków - zasadę ustalania pow. użytkowej opisano w pkt 6.4.2.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

9.1 Analiza mikroekonomiczna relacji popytowo-podażowych

Segment badanego rynku wyodrębniono w oparciu o charakter wycenianej nieruchomości tj. działki nr 140/1 o powierzchni gruntu 9500m² zabudowana budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1060m² i budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej 1050m².

Rodzaj rynku wyodrębniono na podstawie kryterium jednorodności pod względem stanu nieruchomości (zgodnie z u. o g. n. stan otoczenia, zagospodarowania, techniczny i prawny), przeznaczenia oraz powierzchni.

Segment badanego rynku:	rynek praw własności nieruchomości gruntowych zabudowanych: * budynkami mieszkalnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą, pochodzącymi z okresu przedwojennego * o powierzchni gruntu od 1200 m² do 12 000 m² * powierzchni domu min. 150 m² i powierzchnia budynków gospodarczych min. 150 m²
Okres monitorowania:	06.2021-05.2024
Obszar monitorowania:	tereny wiejskie: powiat złotoryjski, legnicki, bolesławiecki, jaworski, kwówecki

Obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji względem ośrodków o większym stopniu urbanizacji oraz kryterium zbliżonej architektury otoczenia. Przyjęty obszar analizy wynika z charakteru wycenianej nieruchomości oraz koniunktury na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych starymi budynkami. Zależy również od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości podobnymi.

Rozszerzenie obszaru badania było konieczne ze względu na nieliczne transakcje na rynku lokalnym. Z tego samego względu wydłużono okres analiz.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości § 3. ust 3. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomości podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

Początkowo jako obszar rynku przyjęto teren gminy Złotoryja. Na terenie gminy Złotoryja odnotowano zbyt mało transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. Następnie rozszerzono rynek na teren okolicznych gmin i powiatów w środkowej części woj. dolnośląskiego. Na tak określonym rynku odnotowano kilkadziesiąt sprzedaży nieruchomości wiejskich zabudowanych budynkami mieszkalno-gospodarczymi w zabudowie zagrodowej, choć wśród całego wolumenu transakcji duże powierzchnie budynków odnotowano w mniejszej ilości przypadków.

Podstawę analizy stanowi obserwacja rynku przez pryzmat ilości zawartych transakcji, wysokości cen transakcyjnych, ilości ofert kupna i sprzedaży oraz przeciętnego czasu ekspozycji nieruchomości.

Po stronie popytowej występuje na tym segmencie głównie nabywca o przeciętnych możliwościach finansowych, wspierający się z reguły środkami pochodzącymi z kredytu bankowego. Jest to rynek postrzegany przede wszystkim przez pryzmat kapitałochłonności.

Wyceniana nieruchomość jest nietypowa ze względu na dużą powierzchnię budynków w szczególności w skład nieruchomości wchodzi trzy budynki mieszkalne, w tym jeden kilkunastopiętrowy. Tak dużych obiektów na rynku praktycznie się nie sprzedaje. Takie nieruchomości są dzielone na mniejsze albo poprzez podział geodezyjny albo przez wydzielenie lokali. Nawet na rynku regionalnym odnotowano znikomą ilość transakcji obiektami mieszkalno-gospodarczymi o powierzchniach użytkowych budynków większych niż 1000m².

Poddano analizie rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą na terenach wiejskich. Analizowano obiekty przedwojenne w zabudowie zagrodowej. Są to często tzw. ośrodki gospodarcze. Większość z nich wymaga znacznych nakładów. Na badanym rynku jest wiele ofert sprzedaży opustoszałych gospodarstw, gdzie zarówno budynek gospodarczy jak i budynek mieszkalny są w stanie prawie dewastacji - one nie znajdują nabywców nawet przez kilka lat. Często budynki, które kwalifikują się do rozbiórki, objęte są ochroną konserwatorską, co stanowi mankament i utrudnienie. Niektóre tego typu nieruchomości są nabywane są finalnie ze względu na cenność gruntu. Takich nie przyjmowano do bazy porównawczej. Ich ceny są niższe niż 100000zł.

Na rynku ofertowym nieruchomości podobnych zaobserwowano, że sprzedający oczekują wygórowanych kwot i ceny są ofertowe wyższe o ok 20% od cen transakcyjnych jakie osiągają w trakcie negocjacji cenowych. Czas oczekiwania na nabywcę domów w zabudowie zagrodowej z budynkami gospodarczymi, które najczęściej wymagają remontów wynosi od 1 roku do kilku lat. Duże powierzchnie budynków wiejskich generują potrzebę dużych nakładów i jeszcze rzadziej znajdują nabywców. Im większe powierzchnie użytkowe budynków gospodarczych tym niższa cena jednostkowa. W badanym segmencie podaż przewyższa popyt, a obrót jest ograniczony.

Obiekty podobne do wycenianego nabywane były na badanym rynku za ceny od 100 000 zł do ok 400 000 zł. Cena łączna zależy przede wszystkim od powierzchni budynków. Wyższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości zadbane, po częściowych remontach.

Przy założonych kryteriach powierzchniowych utworzono zestawienie nieruchomości podobnych pkt 10.1. Ceny w zbiorze wyniosły od 222 zł/m² do 487 zł/m² powierzchni użytkowej budynków, a **średnia 352 zł/m²**.

Odrzucono ceny skrajnie odstające i transakcje zawarte w szczególnych warunkach.

9.2 Wyznaczenie korekty cen ze względu na upływ czasu

Przyjęcie wskaźnika trendu z rynków kapitałowego i finansowego np. inflacja nie nadaje się do opisu trendu rynku nieruchomości. Ze względu na stosunkowo niewielką liczbę dokonywanych odsprzedaży, technika powtórnych sprzedaży ma poważne ograniczenia i jej zastosowanie jest bardzo ryzykowne. Z kolei zastosowanie analizy par sprzedaży nieruchomości podobnych polega na porównaniu cen nieruchomości o zbliżonych cechach, sprzedanych w pewnym odstępie czasu. Na badanym obszarze nie można odnaleźć nieruchomości bardzo podobnych różniących się tylko datą sprzedaży. Domy wiejskie różnią się zbyt wieloma cechami. Niejednorodny rynek nieruchomości zabudowanych przedwojennych nie pozwala na wyciągnięcie uzasadnionych wniosków. Ze względu na niejednorodny segment rynku nie zastosowano metody regresji liniowej na własnej bazie danych, ani metody ceteris paribus. Nie ma podstaw do ustalenia trendu cenowego.

Przyjęto stabilizację cen w czasie i cen nie aktualizowano (trend 0%). Niezasadnym było przełożenie trendu cenowego z innego segmentu np. mieszkań, gruntów niezabudowanych czy nowych domów jednorodzinnych na rynek starych nieruchomości mieszkhalno-gospodarczych. Po przeanalizowaniu stanu rynku nieruchomości stwierdza się, że zachwiania gospodarczo-polityczne w Polsce i na świecie wprowadzały niepewność inwestowania. Niestabilna i dynamiczna sytuacja gospodarcza i geopolityczna powoduje, iż trudno ocenić w jakiej fazie cyklu koniunkturalnego był rynek nieruchomości wiejskich w ostatnich dwóch czy trzech latach.

9.3 Czynniki wpływające na wartość nieruchomości i ich wagi

Popyt jest kształtowany przez kilka czynników. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, analiz własnych oraz wizji terenowych wynika, iż wśród cech determinujących zakup nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, nabywcy określają zwykle następujące atrybuty: lokalizacja ogólna, otoczenie, dojazd, wielkość, wiek i stan techniczny budynków oraz wielkość i stan działki.

Właściwe wychwycenie cech różnicujących i ustalenie atrybutów wpływających na wartość możliwe było dzięki przeprowadzeniu wywiadu wśród potencjalnych nabywców i sprzedających (np. deweloperów), w biurach obrotu nieruchomościami, wśród ekspertów (inni rzeczoznawcy, stowarzyszenia, ankiety), na podstawie analiz własnych i wizji terenowych, poprzez obserwacje rynków analogicznych i równoległych (*).

Ograniczając kryterium wyboru zastosowano zespół cech wspólnych charakterystycznych zarówno dla nieruchomości wycenianej, jak i dla grupy nieruchomości porównawczych do procesu wyceny:

Cechy rynkowe i ich wagi:		
1	Lokalizacja	15%
2	Stan budynku mieszkalnego	30%
3	Wielkość budynków	20%
4	Stosunek powierzchni budynków	10%
5	Stan budynków gospodarczych	15%
6	Powierzchnia działki	10%
razem		100%

Wpływ takich cech jak forma władania, przeznaczenie został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, więc cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Pominięto pozostałe cechy cenotwórcze, które w nieznacznym ułamku mają wpływ na cenę, zwłaszcza w obrębie wyselekcjonowanej bazy transakcji porównawczych. Ich wpływ jest znikomy.

Lokalizacja ma małą wagę gdyż, wszystkie nieruchomości porównawcze pochodziły z podobnych terenów wiejskich i znajdowały się w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Wpływ poszczególnych czynników na cenę wyrażono poprzez wagi cech. Do wyznaczenia wag cech wyrażających procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości, zastosować można kilka metod. Na podstawie Noty interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.”

„3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

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

Z uwagi na zróżnicowanie nieruchomości w badanym segmencie nie było możliwości wyprowadzenia wag w sposób analityczny lub w sposób statystyczny na podstawie własnej bazy porównawczej i przyjęcie na tej podstawie racjonalnych wniosków. Wagi cech ustalono na podstawie *wyniady jw. i analizy własnych (*)* uwzględniając relacje występujące w obrębie bazy porównawczej.

Zgodnie z Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości § 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen. 3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ dz 140/1

10.1 Analiza bazy transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi

Lp	Data	Obręb	Gmina	Cena (zł)	Powierzchnia działki (m2)	Powierzchnia użytkowa budynków (m2)	Stosunek pow. budynków gosp. do mieszkalnego	Cena zł/m2 pow. użytkowej budynków	Akt
1	12.12.2022	0003 - Grzybiany	Kunice	380 000	4 700 m2	1 710 m2	2,91	222,22	4271
2	01.02.2023	0003 - Kondratów	Męcinka	150 000	3 200 m2	675 m2	1,47	222,22	510
3	03.02.2023	0016 - Wądroże Małe	Wądroże Wielkie	135 500	2 597 m2	575 m2	1,11	235,65	498
4	12.08.2022	0007 - Gaszów	Lwówek Śląski	170 000	4 738 m2	700 m2	1,57	242,86	6155
5	05.01.2022	0008 - Paszowice	Paszowice	260 000	4 500 m2	1 070 m2	0,70	242,99	84
6	27.10.2022	0018 - Radłówka	Lwówek Śląski	100 000	7 100 m2	395 m2	1,09	253,16	1744
7	18.08.2023	0001 - Belczyna	Wleń	170 000	4 900 m2	590 m2	0,75	288,14	1067
8	27.09.2022	0022 - Skala	Lwówek Śląski	140 000	9 700 m2	480 m2	0,64	291,67	7366
9	05.01.2022	0010 - Milkowice	Milkowice	218 000	6 600 m2	690 m2	0,62	315,94	81
10	30.08.2021	0011 - Pątnówek - Bobrów	Milkowice	150 000	5 300 m2	470 m2	1,49	319,15	8587

11	30.06.2023	0006 - Sędzimirów	Piel- grzymka	126 000	1 500 m2	380 m2	1,07	331,58	1988
12	30.09.2022	0007 - Twardocice	Piel- grzymka	120 000	2 800 m2	355 m2	0,74	338,03	5050
13	22.09.2021	0013 - Wągorodno	Ruja	240 000	9 970 m2	680 m2	1,56	352,94	5755
14	17.02.2022	0008 - Piotrowice	Męcinka	135 000	2 753 m2	380 m2	0,72	355,26	964
15	29.03.2022	0027 Stare Jarosławice	Bole- sławiec	350 000	6 900 m2	950 m2	0,72	368,42	1916
16	18.11.2022	0003 - Kondratów	Męcinka	202 000	8 100 m2	540 m2	1,00	374,07	15047
17	18.03.2022	0003 - Kondratów	Męcinka	130 000	3 400 m2	340 m2	0,89	382,35	1594
18	25.10.2022	0008 - Parzyce	Nowo- grodziec	280 000	3 936 m2	725 m2	2,06	386,21	12394
19	24.01.2023	0017 - Rokitki	Chojnów	220 000	3 500 m2	555 m2	0,45	396,40	282
20	01.04.2022	0001 - Dobrzejów	Milkowice	175 000	4 766 m2	430 m2	1,36	406,98	4738
21	18.12.2021	0002 - Głuchowice	Milkowice	200 000	4 004 m2	480 m2	2,16	416,67	4398
22	06.04.2022	0003 - Nowa Wieś Grodziska	Piel- grzymka	250 000	5 200 m2	600 m2	0,82	416,67	2982
23	05.07.2023	0009 - Nowa Wieś Złotoryjska	Złotoryja	240 000	5 170 m2	570 m2	0,80	421,05	4522
24	15.09.2021	0003 - Gniewo- mirowice	Milkowice	225 000	7 200 m2	530 m2	1,42	424,53	9225
25	22.09.2023	0001 - Bełczyna	Wleń	220 000	3 700 m2	515 m2	0,75	427,18	1370
26	24.04.2023	0005 - Męcinka	Męcinka	220 000	1 361 m2	485 m2	1,28	453,61	1871
27	20.10.2021	0015 - Warmatowice Sienk.	Krotoszyce	370 000	5 100 m2	770 m2	0,60	480,52	16796
28	18.11.2021	0010 - Różyniec	Gromadka	285 000	3 670 m2	585 m2	1,41	487,18	14966
MINIMALNA				100 000	1 361	340	0,45	222,22 zł/m2	
MAKSYMALNA				380 000	9 970	1 710	2,91	487,18 zł/m2	
ΔC				280 000	8 609	1 370	2,46	264,96 zł/m2	
ŚREDNIA				209 339	4 870	615	1,15	351,92 zł/m2	
wyceniana					9 500	2 110	0,99		

Na szaro zaznaczono trzy nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej. Dobór nieruchomości porównawczych podyktowany był zoptymalizowanym podobieństwem na tle określonych atrybutów, w szczególności pod względem wielkości budynków.

10.2 Opisy nieruchomości podobnych

Lp	Data	Obręb	Gmina	Cena (zł)	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia użytkowa budynków (m ²)	Stosunek pow. budynków gosp. do mieszkalnego	Cena zł/m ² pow. użytkowej budynków	Akt
A	12.12.2022	0003 - Grzybiany	Kunice	380 000	4 700 m ²	1 710 m ²	2,91	222,22	4271
Akt not. Nr 4271/22. Budynki przedwojenne w zabudowie zagrodowej. Mieszkalny 435m² powierzchni użytkowej, a gospodarcze 1265m² pu. Wieś oddalona od Legnicy o 4,5km. We wsi buduje się dużo nowych domów, blisko jest jezioro i tereny rekreacyjne. Działka jest w centrum wsi przy drodze asfaltowej obok świetlicy. Teren płaski, kształt regularny. Na działce jest jeden budynek mieszkalny wolnostojący kilkunastopiętrowy i kilka dużych budynków gospodarczych wolnostojących. Budynki murowane z cegły. Budynek mieszkalny nieużytkowany i nieremontowany od kilkadziesiąt lat. Dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem, z dachem mansardowym. Budynki gospodarcze z dachami dwuspadowymi drewnianymi. Nie wykazują uszkodzeń ewidentnych, nieremontowane, ale zdadne do użytku.									
B	29.03.2022	0027 Stare Jarosławice	Bolesławiec	350 000	6 900 m ²	950 m ²	0,73	368,42	1916
Akt not. Nr 1916/22. Budynki przedwojenne w zabudowie zagrodowej. Mieszkalny 550m² powierzchni użytkowej, a gospodarcze 400m² pu. Odległość do Bolesławca 7km. Wieś przy drodze gminnej. Buduje się mało nowych domów. Działka w centrum wsi, przy drodze asfaltowej, wjazd utrudniony ze względu na skarpy. Wykonane przyłącza wod-kan, energia. Budynki z cegły, kamienia i piaskowca. Dachy dwuspadowe kryte starą dachówką. Budynki wolnostojące ułożone na podwórzu na kształt litery U. Jeden gospodarczy bez dachu. Drugi wymaga wzmocnienia ścian i dachu, nieremontowany. Mieszkalny dwukondygnacyjny z poddaszem. Po częściowym remoncie, część okien wymieniona kilkanaście lat temu, elewacja otynkowana. Budynek zamieszkały ogrzewany. Standard wykończenia niski. Dachówka stara.									
C	20.10.2021	0015 - Warmatowice Sienk.	Krotoszyce	370 000	5 100 m ²	770 m ²	0,60	480,52	16796
Akt not. Nr 16796/21. Budynki przedwojenne w zabudowie zagrodowej. Mieszkalny 480m² powierzchni użytkowej, a gospodarcze 290m² pu. Wieś oddalona od Legnicy o 5km. Odległość do autostrady i drogi S3 to 5km. We wsi buduje się umiarkowana ilość nowych domów. We wsi jest pałac z parkiem. Działka w centrum wsi przy drodze asfaltowej. Teren niezabudowany możliwy do nowej zabudowy. Na działce jest jeden budynek gospodarczy wolnostojący i dwa mieszkalne w zabudowie zwartej z nieczynną świetlicą oraz małe garaże. Budynki murowane z cegły. Budynek gospodarczy utrzymany w stanie dostatecznym, poddany bieżącym konserwacjom. Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne (elewacja i dach nieremontowane, ale nie wykazują ubytków). Jeden mieszkalny nieużytkowany od kilku lat (z ok 1960r.), drugi przedwojenny wykończony współcześnie.									

10.3 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dobór cech i ich wag uzależniony jest między innymi od doboru jednostki porównawczej. Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W tabeli poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Cechy rynkowe	
ocena	opis
Lokalizacja	
To atrakcyjność wsi i jej charakter. Mało atrakcyjne to tereny z przewagą zabudowy starej zagrodowej poniemieckiej albo po PGR-owskiej. Wsie atrakcyjniejsze to te, w których widoczny jest trend wnoszenia nowej zabudowy, w tym osiedli willowych oraz występują odrestaurowane obiekty np. na cele agroturystyczne - one przyciągają kolejnych inwestorów. Ważny jest też dojazd do wsi i do działki - czy komfortowy czy utrudniony. Znaczenie ma tu też odległość do tras ponadlokalnych. Przy czym bezpośrednie sąsiedztwo trasy o dużym natężeniu ruchu jest uciążliwe. Ma znaczenie odległość do miasta oraz bliskość zaplecza socjalno bytowego: szkoła, sklep, przystanek, kościół, administracja, usługi, usługi medyczne. Bierze się tu również pod uwagę sąsiedztwo bezpośrednie (estetyczne, zadbane czy zdewastowane). Sąsiedztwo uciążliwe to np. zakłady przemysłowe, tereny zalewowe.	
dobra	wieś z dobrym dostępem do zaplecza socjalno - bytowego i do tras komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, sąsiedztwo spokojne, nieuciążliwe, otoczenie o dobrej estetyce, dojazd dogodny, blisko do miasta lub wieś stanowiąca siedzibę gminy, we wsi dużo nowych domów
średnia	wieś o charakterze pośrednim, pośrednio położona w stosunku do miast, trasy o znaczeniu ponadlokalnym w pewnym oddaleniu, sąsiedztwo o przeciętnej estetyce, zaplecze socjalno bytowe w sąsiedniej miejscowości
słaba	wieś o przewadze starej zabudowy zagrodowej, odległość do miasta lub do siedziby gminy znaczna, brak dostępu do zaplecza socjalno-bytowego, w oddaleniu od tras ponadlokalnych, wieś słabo skomunikowana, sąsiedztwo zdekapitalizowane o słabej estetyce lub uciążliwe, niekompatybilne z funkcją nieruchomości, wjazd na działkę utrudniony np. przez sąsiednie nieruchomości lub z wąskiej drogi
Stan budynku mieszkalnego	
To ocena nieruchomości budynkowej w sensie wymaganych nakładów inwestycyjnych w zakresie prac remontowych (wyposażenia w instalacje, konieczności wymiany pokrycia dachu, ewentualnie więźby dachowej, wymaganego osuszania murów, wykonania izolacji, wymiany stolarki, wykończenia wnętrz). Ma tu znaczenie jakość dotychczasowej prowadzonej gospodarki remontowej. Ma tu znaczenie również technologia budowy związana często z wiekiem budynku. Standard wnętrz to nie tylko stopień zużycia elementów wykończenia, ale także funkcjonalność wnętrz, rozkład pomieszczeń, a także wysokości pomieszczeń. W budynkach wiejskich poniemieckich zdarza się, że wysokości są zaniżone tj poniżej 2,2m.	
dobry	Budynek zamieszkały, ogrzewany, po częściowym remoncie np. dachu, elewacji, stolarki czy wnętrz. Funkcjonalność wnętrz standardowa.
średni	cechy pośrednie, wskazany remont, większość elementów zużyta, ale nadaje się do użytkowania
słaby	Budynek przedwojenny do pilnego całkowitego remontu. Niezamieszkały i nieremontowany od kilkudziesięciu lat. Elementy konstrukcyjne wykazują stany awaryjne. Pęknięcia, wilgoć. Nie nadaje się do użytkowania. Funkcjonalność wnętrz pogorszona..
Wielkość budynków	
Zaobserwowano na rynku zależność ceny od powierzchni budynków. Generalnie: im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa (efekt skali). Duże powierzchnie generują potrzebę dużych nakładów i rzadziej znajdują nabywców. Zgodnie z ekonomiczną zasadą rzadkości: im czegoś więcej tym taniej jednostkowo (jednostka porównawcza zł/m ²). Relacja cena do powierzchni jest odwrotnie proporcjonalna. Jest to cecha ciągła - występuje tu zależność liniowa (następuje interpolacja lub ekstrapolacja). Ekstrapolacja polega na tym, że wyceniany obiekt ma daną cechę wykraczającą poza zakres próbki reprezentatywnej. W przypadku nieprzeciętnych obiektów ekstrapolacja jest sposobem na uwzględnienie niestandardowych cech. Wprowadzone korekty niwelują różnice w powierzchniach budynków wycenianych i porównawczych. Interpolacja opiera się na zasadzie, że wyceniany obiekt mieści się w środkowym przedziale próbki.	
największa powierzchnia (najgorsza)	1710 m²
najmniejsza pow. (najlepsza)	340 m²

Stosunek powierzchni budynków	
Z związku z tym, iż jednostką porównawczą jest 1m2 powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej działce, należy uwzględnić stosunek powierzchni gospodarczej do powierzchni mieszkalnej. Im więcej substancji mieszkaniowej w ogólnej powierzchni tym lepiej, gdyż jest to ta część składowa, która ma większy wpływ na cenę i generuje wyższą wartość. Im mniejsza powierzchnia budynków gospodarczych w stosunku do powierzchni budynku mieszkalnego tym lepiej, budynek mieszkalny pełni główną funkcję. Budynki mieszkalne są warte więcej niż gospodarcze.	
Jest to cecha ciągła - występuje tu zależność liniowa odwrotnie proporcjonalna (następuje interpolacja lub ekstrapolacja). Cechę tą wyrażono poprzez stosunek powierzchni budynku gospodarczego do powierzchni budynku mieszkalnego.	
największy powierzchnia (najgorszy)	2,91
najmniejszy pow. (najlepszy)	0,45
Stan budynków gospodarczych	
dobry	budynki nie wykazują większych uszkodzeń czy ubytków, pełnią istotne funkcje (możliwa adaptacja na inny cel), niektóre elementy konstrukcyjne są po remocie, mogą być użytkowane w całości
średni	budynki nieremontowane, ale bez uszkodzeń lub budynki częściowo remontowane, ale wymagają nadal pilnych nakładów
słaby	budynki wymagają pilnych remontów, dach ugięty lub ściany mają spekania, tynki są wybrakowane, występuje wilgoć, nieremontowane od wielu lat, na części grożą awarią lub nie mogą być użytkowane z innych względów
Powierzchnia działki	
Ze względu na to, że jednostką porównawczą przyjętą do wyceny jest 1m2 powierzchni użytkowej budynków, zależność ceny od wielkości działki należy uwzględnić dodatkowo. Grunt poza obrysem budynków jest postrzegany jako dodatkowy atut, bez którego nieruchomość znacznie traci na atrakcyjności. Bardzo małe działki pomniejszają atrakcyjność nieruchomości. Działka duża przestrzenna umożliwia usytuowanie dodatkowej infrastruktury towarzyszącej np zieleni urządzonej, utwardzonych placów, małej architektury ogrodowej, placów manewrowych, parkingów, terenów rekreacyjnych lub kolejnych budynków. Występuje tu zależność wprost proporcjonalna. Następuje interpolacja. Cecha ciągła. Im większa działka tym lepiej.	
największa powierzchnia (najlepsza)	9970 m2
najmniejsza pow. (najgorsza)	1361 m2

10.4 Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

LP	CECHA RYNKOWA	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	A	B	C
			0003 - Grzybiany	0027 Stare Jarosławice	0015 - Warmatowice Sienk.
1	Lokalizacja	średnia	dobra	słaba	dobra
2	Stan budynku mieszkalnego	średni	słaby	dobry	dobry
3	Wielkość budynków	2110 m2	1710 m2	950 m2	770 m2
4	Stosunek powierzchni budynków	0,99	2,91	0,73	0,60
5	Stan budynków gospodarczych	słaby	średni	słaby	dobry
6	Powierzchnia działki	9 500	4700	6900	5100

Dla cechy nr 3 następuje ekstrapolacja. Dla cechy nr 2 "stan budynku mieszkalnego" należało co do zasady uwzględnić stan wszystkich trzech budynków mieszkalnych na wycenianej działce, w tym ich wnętrza. Jednakże w stosunku do budynków nr 30 i 32 biegła miała możliwość tylko oglądu z zewnątrz, gdyż budynki te zajmowane są przez osoby trzecie niebędące stronami postępowania. Budynek nr 32 jest nieużytkowany od kilkudziesięciu lat, zamknięty. Stan oceniono na podstawie oglądu z zewnątrz i zeznań Dłużnika. Budynek nr 30 jest użytkowany i zamieszkały przez kilka rodzin. Zakłada się stan wewnątrz dostateczny. Natomiast stan budynku nr 31 oceniono wewnątrz osobiście i on w opinii biegłej jest pośredni. W związku z tym, że wycenie podlega udział Dłużnika, a zajmuje on pomieszczenia w średnim stanie technicznym - przyjęto na potrzeby wyceny ogólnie stan techniczny budynków mieszkalnych: "średni", jest to też ocena na tle zbioru transakcji podobnych. Takie założenie wydaje się być słuszne z uwagi na to, że potencjalny nabywca udziału wejdzie w posiadanie pomieszczeń w budynku nr 31.

9.5 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

L P	Cechy rynkowe				Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)		
							A	B	C
1	Lokalizacja				15%	39,74	-19,87	19,87	-19,87
2	Stan budynku mieszkalnego				30%	79,49	39,75	-39,75	-39,75
3	Wielkość budynków				20%	52,99	-15,48	-44,89	-51,86
	różnica powierzchni						-400	-1160	-1340
	min	340	max	1710	różnica		1370		
	jednostkowa wartość skokowa						0,038700 zł		
4	Stosunek powierzchni budynków				10%	26,50	20,69	-2,80	-4,20
	różnica						1,92	-0,26	-0,39
	min	0,45	max	2,91	różnica		2,46		
	jednostkowa wartość skokowa						10,7594 zł		
5	Stan budynków gospodarczych				15%	39,74	-19,87	0,00	-39,74
6	Powierzchnia działki				10%	26,50	14,88	8,06	13,64
	różnica powierzchni						-4800 m ²	-2600 m ²	-4400 m ²
	min	1361m ²	max	9970m ²	różnica		8609m ²		
	jednostkowa wartość skokowa						0,0031zł/m ²		
	Σ=				100%	264,96	20,10	-59,51	-141,77

10.6 Obliczenie wartości nieruchomości - dz. 140/1

	cena A	cena B	cena C
CENY TRANSAKCYJNE (zł/m ²)	222,22	368,42	480,52
POPRAWKI	20,10	-59,51	-141,77
CENY POPRAWIONE (zł/m ²)	242,32	308,91	338,75
ŚREDNIA (zł/m ²)	296,66		
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKÓW (m ²) - jako jednostka odniesienia	2 110 m ²		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ działka nr 140/1 (zł)	625 953 zł		

Określona wartość uwzględnia założenie, że niektóre budynki gospodarcze wykazane w ewidencji są bezwartościowe. Ich powierzchnie nie przyjęto do wyceny, gdyż stanowią ruiny - są w stanie dewastacji, zawalone lub w stanie kwalifikującym je jedynie do rozbiórki. W większości budynki te należy wykreślić z ewidencji. Pozostałe budynki gospodarcze przyjęto do wyceny, jednak ich stan techniczny również nie jest dobry, nie są użytkowane, wymagają licznych napraw.

Powierzchnia użytkowa "powierzchnia wyceny" jest podana w przybliżeniu, tak jak dla transakcji porównawczych.

Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości, stwierdza się, że określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

Oszacowana wartość odzwierciedla ceny transakcyjne z rynku podobnych obiektów położonych w podobnej okolicy. Oszacowana wartość jest na poziomie niższym od średniej ceny wśród podobnych budynków sprzedanych na terenach wiejskich. Mankamentem jest całkowita powierzchnia budynków, która jednocześnie wpływa na ogólną wartość nieruchomości.

Oszacowana wartość łączna nieruchomości jest wyższa od najwyższych cen wśród podobnych nieruchomości jakie zostały sprzedane na badanym rynku, co wynika z ponadprzeciętnej powierzchni budynków. Mimo, iż budynki wymagają remontów, to ich substancja nadaje się do wykorzystania.

Cena całkowita (wartość łączna) obejmuje budynki i grunt. Oszacowana wartość w przeliczeniu na grunt wynosi 66 zł/m² gruntu i jest na poziomie średniej ceny działek budowlanych niezabudowanych w gminie Złotoryja.

Wartość nieruchomości byłaby wyższa, gdyby dokonano podziału geodezyjnego oraz wydzielienia lokali mieszkalnych. Grunt można by podzielić z wyodrębnieniem budynków przy ustanowieniu służebności i zniesieniu współwłasności. Jednak obecnie stan prawny ma negatywny wpływ na wartość.

11. PODSUMOWANIE WYNIKU WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 140/1 o powierzchni 9500m² zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi i kilkoma budynkami gospodarczymi przedwojennymi położona w obrębie Kozów pod adresem Kozów 30, 31, 32 w gminie Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi prowadzi księgę wieczystą KW nr LE1Z/000 06413/7 oszacowana według stanu nieruchomości i według cen rynkowych na dzień wyceny, na potrzeby postępowania upadłościowego wynosi:

625 953 zł

(słownie : sześćset dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote)

Jest to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Jest to wartość odpowiadająca realiom wolnego rynku i odzwierciedla aktualny stan rynku nieruchomości.

W tym udział 1/28 Dłużnika / współwłaściciela nieruchomości Pana Arkadiusza Dechnik, wynosi:

22 355 zł

(słownie : dwadzieścia dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt pięć złotych)

Dla określenia wartości udziału 1/28 należało wycenić całą nieruchomość, a dopiero udział 1/28 w tak określonej wartości stanowi wartość rynkową udziału. Wycenie podlegał udział w nieruchomości należący do Dłużnika.

Udziały współwłaścicieli są łączne co oznacza, że formalnie nie dotyczą konkretnych części nieruchomości. Na nieruchomości nie była zawierana umowa quoad usum tj umowy podział nieruchomości wspólnej co do sposobu korzystania, nie wydzielano lokali, nie dokonywano podziału geodezyjnego, nie zniesiono współwłasności. Jedynie stan spokojnego władania wskazuje, którą powierzchnią budynków czy gruntu dysponują poszczególne osoby. Posiadane udziały nie pokrywają się dokładnie z wielkością zajmowanych powierzchni budynków. Dłużnik zajmuje od kilkudziesięciu lat (z wyłączeniem innych osób) wraz z matką Elżbieta Dechnik (2/28 - toczy się postępowanie upadłościowe u innego syndyka) i siostrą Urszulą Dechnik (udział 1/28) budynek mieszkalny nr 31 w tym części mieszkalne i gospodarcze.

Do zniesienia współwłasności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku powierzchni lub wartości przydzielonych części niezgodnych z posiadanymi udziałami mogą być konieczne wyrównania poprzez dopłaty.

Zakładając, że budynki gospodarcze stanowią części wspólne, a Państwo Dechnik posiadający razem udział 14% zajmują powierzchnię ok 150 m² powierzchni mieszkalnej to zajmowana powierzchnia w stosunku do całej powierzchni mieszkalnej 1060m² daje stosunek bardzo zbliżony do posiadanego udziału. Zatem zachodzi duże prawdopodobieństwo, iż w przypadku zniesienia współwłasności Państwo Dechnik nie będą zobligowani do wyrównywania poprzez dopłaty, a przynajmniej nie w dużej wysokości.

Zaznacza się, że łatwiej zbyć będzie udział wszystkich Państwa Dechnik 1/28+1/28+2/28 jednocześnie niż osobno udziały każdego z nich.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

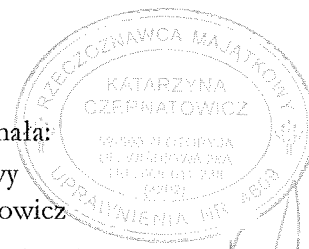
1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko do celów określonych w punkcie 2.
3. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej (**część budynków tylko z zewnątrz**) oraz na dokumentach i materiałach pozyskanych przez biegłego we własnym zakresie oraz informacjach przekazanych przez Dłużnika na wizji lokalnej.
5. Dane o transakcjach sprzedaży, wykorzystane w opinii podlegają ochronie prawnej i stanowią tajemnicę zawodową stosownie do art. 175 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
6. Określona w operacie wartość jest kwotą netto i nie zawiera podatku VAT.
7. Ocena stanu technicznego obiektów nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy takiej publikacji.

13. ZAŁĄCZNIKI

- 1 Dokumentacja fotograficzna.
- 2 Księga wieczysta wydruk elektroniczny.
- 3 Wypis z rejestru gruntów i budynków.
- 4 OC, uprawnienia.

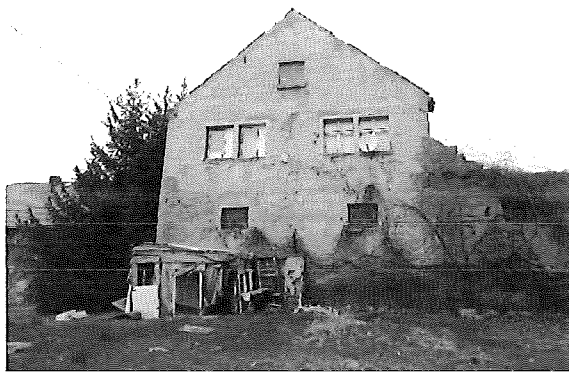
Operat szacunkowy wykonała:
rzeczoznawca majątkowy
mgr inż. Katarzyna Czernatowicz

uprawnienia nadane przez Ministra Budownictwa
z dnia 4 października 2007 roku nr 4609



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA -
załącznik do operatu szacunkowego / opinii biegłego sądowego

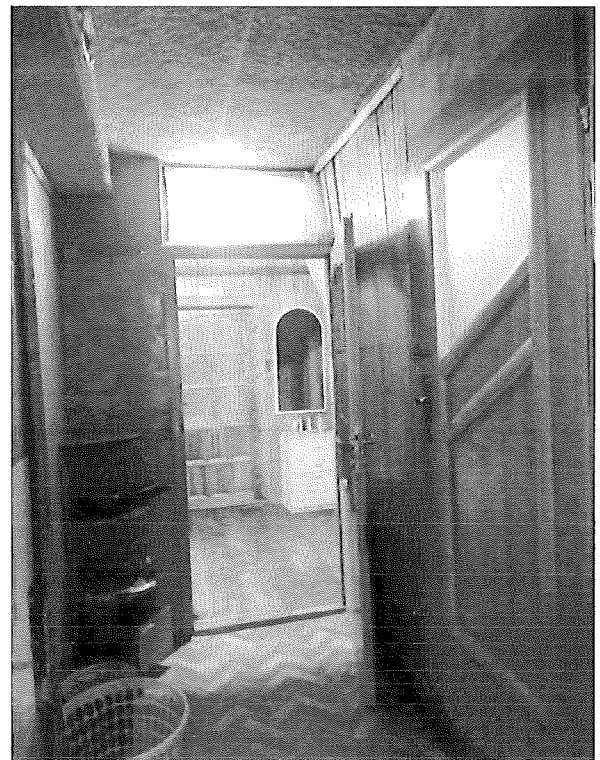
Budynek mieszkalny zajmowany przez Dłużnika (nr ewid 168) adres 32



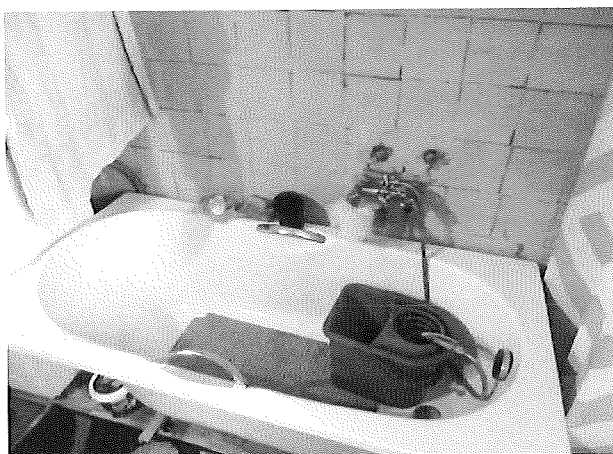
sąsiedni budynek gospodarczy nr ewid 174



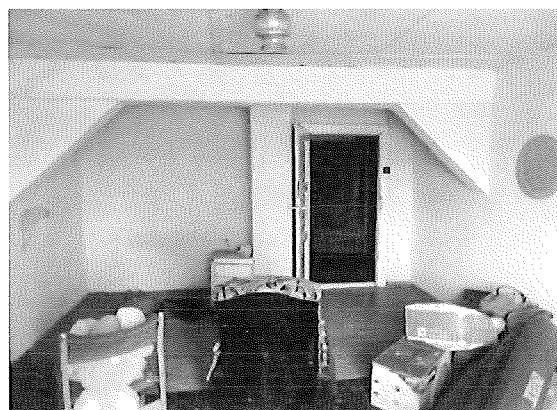
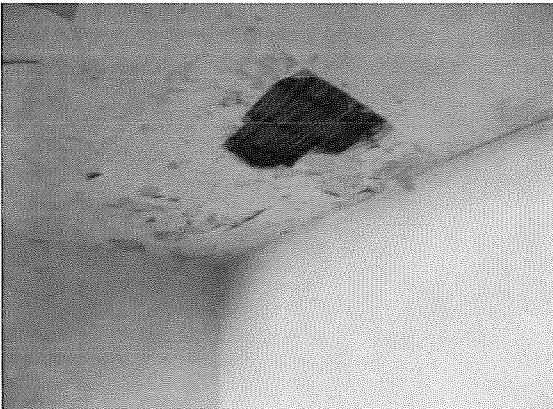
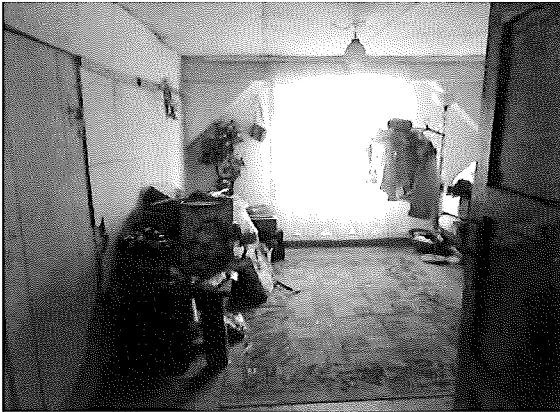
Budynek mieszkalny zajmowany przez Dłużnika (nr ewid 168) adres 32 - wnętrza





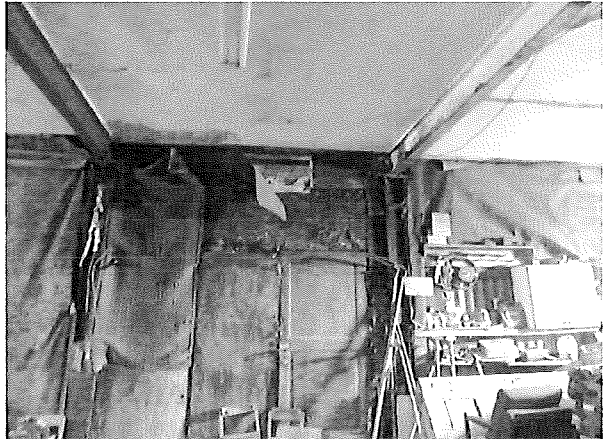


pomieszczenia mieszkalne i gospodarcze na poddaszu

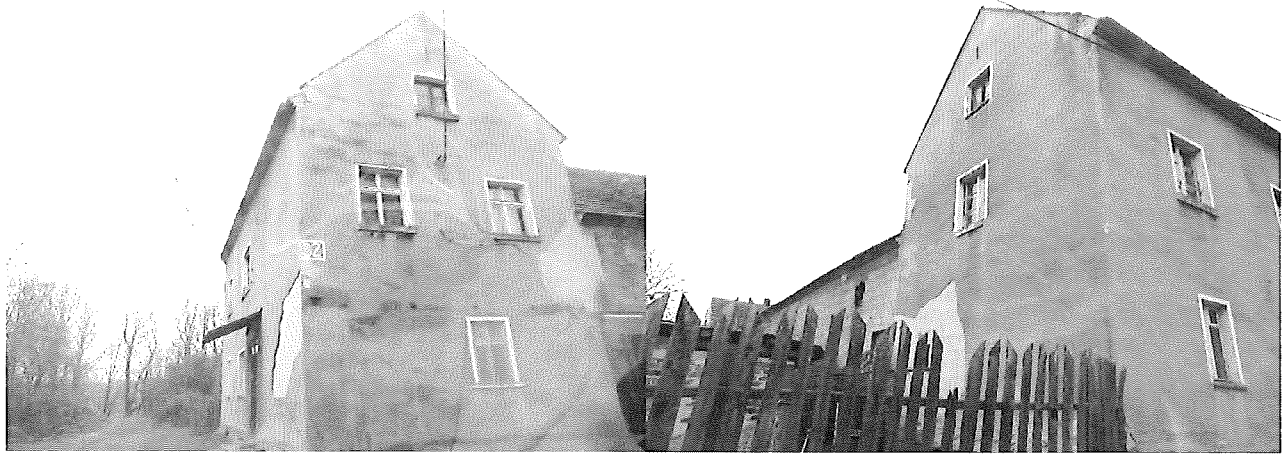




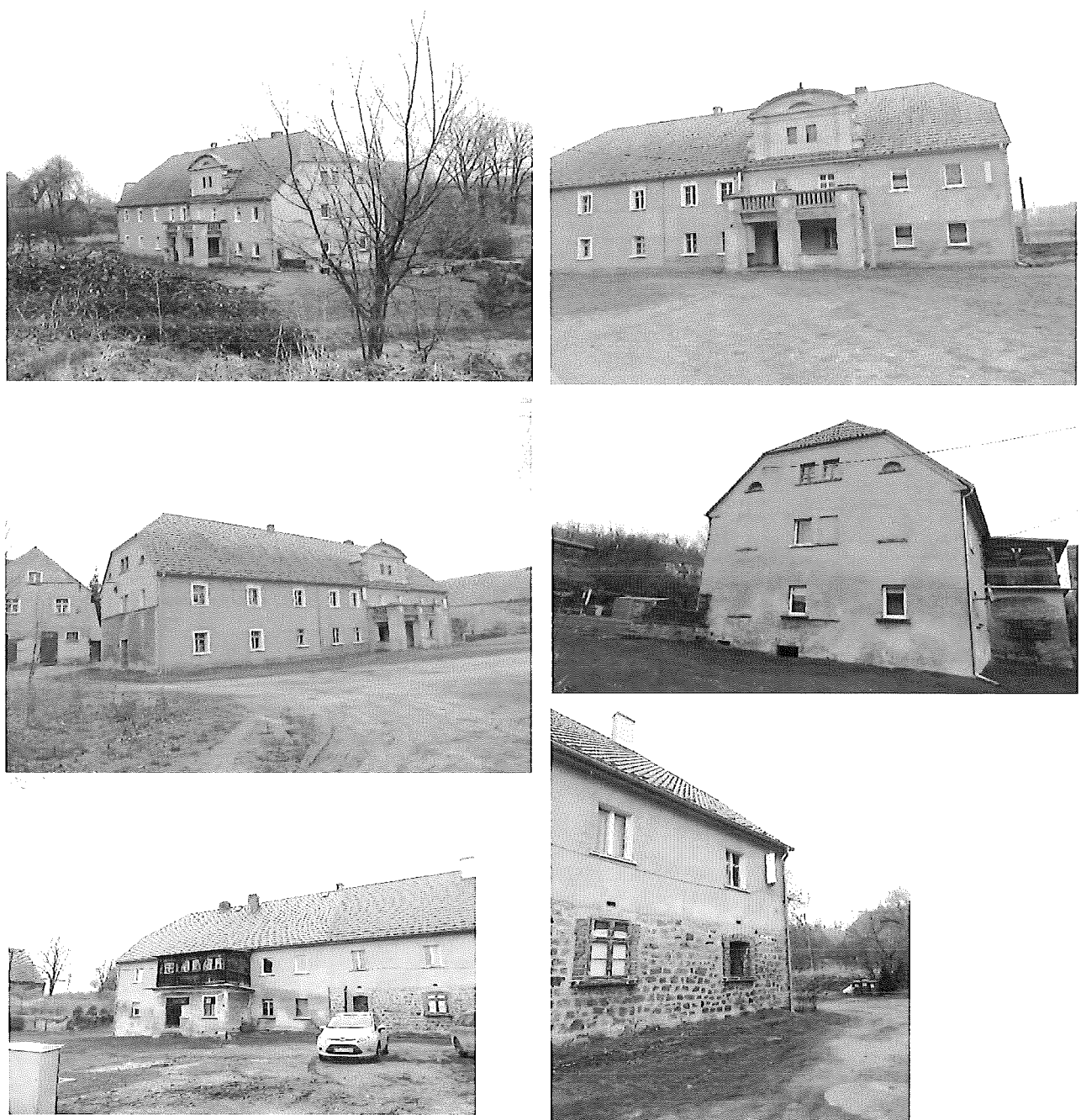
pomieszczenia gospodarcze na parterze



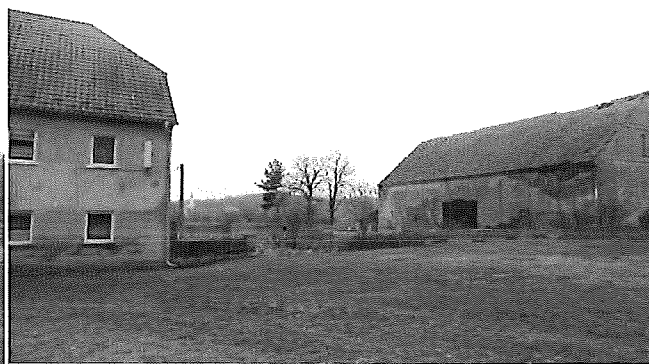
Budynek mieszkalny nieużytkowany (nr ewid 167) adres 31



Budynek mieszkalny kilkurodzinny (nr ewid 169) adres 30



Budynek gospodarczy stodoła (nr ewid 175)



Inne mniejsze budynki gospodarcze



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	6	15

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		140/1	1, 2, 15
Obręb ewidencyjny (numer)		0005	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, ZŁOTORYJSKI, ZŁOTORYJA, KOZÓW	
Sposób korzystania		UŻYTKI ROLNE ZABUDOWANE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,9500 HA	15

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	6	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH ; 38,39 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001385/88/, 1988-06-21 00:00:00, 1988-06-21 00:00:00, NIE, 37 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	MAPA ; 40 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001385/88/, 1988-06-21 00:00:00, 1988-06-21 00:00:00, NIE, 37 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW ; 161 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW.//00004160/04/, 2004-11-16 00:00:00, 2004-12-02 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

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.	5	4 / 28	---	10, 11
Jednostka samorządu terytorialnego wiązek międzygminny) (Nazwa, REGON)	GMINA ZŁOTORYJA, 39055512900000				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 / 28	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	FRANCISZEK MATUSZ, JAN, KATARZYNA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	4 / 28	---	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIA WIĘZIK, WALENTY, JUSTYNA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	4 / 28	---	8, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA KŁOSOWSKA, FRANCISZEK, MARIA				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 28	---	12, 13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	WIKTORIA ZAGROBELNA, WALENTY, MARIANNA				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	3 / 28	---	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA IRENA ZAGROBELNA, FRANCISZEK, KRYSTYNA, 54102013307				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	2 / 28	---	19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA KATARZYNA DECHNIK, MIECZYŚLAW, MARIA, 52072000462				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 28	---	19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	URSZULA EWA DECHNIK, FRANCISZEK, ELŻBIETA, 77093005584				
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 / 28	---	19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARKADIUSZ FRANCISZEK DECHNIK, FRANCISZEK, ELŻBIETA, 79010705636				

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---
MARIA MATUSZ C. ALEKSANDRA I JÓZEFY JAKO WŁAŚCICIELKA ZABUDOWAŃ STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ DO 1/7 CZ. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 14 MARCA 2002 R. DZKW 915/02 I ORZECZENIA O WYKONANIU AKTU NADANIA Z DNIA 3 GRUDNIA 1962 R. K. 3 I DECYZJI NACZELNIKA GMINY W ZŁOTORYI Z DNIA 28 LIPCA 1982 NR 7016A-3/82 K. 120 WPISANO 19 MARCA 2002 R.; GMINA ZŁOTORYJA (REGON 390555129) BEZ ZABUDOWAŃ W UDZIALE 1/7 CZ.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA DAROWIZNY, 1964-10-20; DOK. NR 4 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002256/64/, 1964-10-23 00:00:00, 1968-06-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

7	UMOWA DAROWIZNY , 4854/01, 2001-10-01; 107-108 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003838/01/, 2001-10-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	POSTANOWIENIE , I NS 489/01, 2001-12-07, SĄD REJONOWY W ZŁOTORYI (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00003409/03/, 2003-08-04 00:00:00, 2003-09-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	ZAŚWIADCZENIE ; 22, /00012004/ (wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003409/03/, 2003-08-04 00:00:00, 2003-09-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	DECYZJA , GG.II.3.72241/5.5/96, 1996-02-01, WOJEWODA LEGNICKI; 4, /00022937/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00004160/04/, 2004-11-16 00:00:00, 2004-12-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
11	DECYZJA , RR.V.K.7723.G.163-109/03, 2004-10-08, WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI; 155 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004160/04/, 2004-11-16 00:00:00, 2004-12-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	POSTANOWIENIE , I NS 36/08, 2008-03-18, SĄD REJONOWY W ZŁOTORYI; 175 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004560/08/, 2008-07-14 15:30:00, 2008-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	UMOWA DAROWIZNY , 6862/2008, 2008-07-11, FABIŚ, ZŁOTORYJA; 170-173 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004560/08/, 2008-07-14 15:30:00, 2008-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
16	UMOWA DAROWIZNY , 4704/2012, 2012-08-14, TERESA ELŻBIETA WOŁYNIEC, LEGNICA; 185-187 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00003624/12/001, 2012-08-20 12:16:13, 2012-08-21-12.45.23.435819, NIE, 185-187 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	POSTANOWIENIE O CZĘŚCIOWYM DZIALE SPADKU , I NS 647/19, 2020-01-23, SĄD REJONOWY W ZŁOTORYI, ZŁOTORYJA; 211 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00001889/20/001, 2020-03-03 12:49:00, 2020-08-26-12.38.27.744902, NIE, 209-210 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 5350/2019, 2019-08-14, DOROTA FABIŚ, ZŁOTORYJA; 200 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00001889/20/001, 2020-03-03 12:49:00, 2020-08-26-12.38.27.744902, NIE, 209-210 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

10/10/2020

10/10/2020

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	1		14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	CIĘŻAR REALNY W ILOŚCI 415,35 KWINTALI ŻYTA OD: JANA MATUSZA PO 83,07 KWINTALI ŻYTA Z TYTUŁU NIEZAPŁACONEJ CENY NABYCIA ZA NIERUCHOMOŚĆ NR 1 DZIAŁ I. O PODLEGAJĄCY SPŁACIE W 20 RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH, POCZYNAJĄC OD 1963 ROKU.		
Skarb Państwa (Nazwa)	Lp. 1.	PAŃSTWOWY FUNDUSZ ZIEMI	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		23
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	W STOSUNKU DO WSPÓŁWŁAŚCICIELA TEJ NIERUCHOMOŚCI ARKADIUSZA FRANCISZKA DECHNIKA ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ OBEJMUJĄCA LIKWIDACJĘ MAJĄTKU, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ ARKADIUSZA FRANCISZKA DECHNIKA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	ODPIS ORZECZENIA O WYKONANIU AKTU NADANIA , 1962-12-03; 3, /00022801/ (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) //00004427/62/, 1962-12-29 00:00:00, 1964-07-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
23	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , LE1L/GU/294/2023, 2023-09-15, SĄD REJONOWY W LEGNICY, LEGNICA; 224-226 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00000115/24/001, 2024-01-10 11:40:00, 2024-01-26-13.23.46.266777, NIE, 222-223 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

1/10/2017

1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		8070,90 (OSIEM TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT 90/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	10	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM OPATRZONYM KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI, NAKAZ ZAPŁATY WYDANY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE SYGN. AKT VI NC-E 1235191/11 Z DNIA 21.11.2011 R. OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	EOS INVESTMENT POLAND GMBH, HAMBURG	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
24	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI , VI NC-E 1235191/11, 2011-11-21, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, LUBLIN; 237-238 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1Z/00001818/24/001, 2024-04-17 10:52:00, 2024-05-07-13.14.25.320691, NIE, 232-235, 254 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

STAROSTA ŻŁOTORYJSKI pl. Niepodległości 8 59-500 Złotoryja tel/fax: (076) 87 82 438				Województwo: dolnośląskie Powiat: ŻŁOTORYJSKI Jednostka ewidencyjna: ŻŁOTORYJA - GMINA Obręb ewidencyjny: 022606_2.0005, KOZÓW Miejscowość: KOZÓW (IdTERYT: 0368556)			
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-02-29 12:32:10							
Jednostka rejestrowa gruntów: 022606_2.0005.G63 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 2/7 Gmina lub związek międzygminny: GMINA ŻŁOTORYJA REGON: 390647682 Siedziba: 59-500 ŻŁOTORYJA AL. MIŁA 4				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/7 MATUSZ FRANCISZEK rodzice: JAN, KATARZYNA PESEL: ***** Zam. KOZÓW 30				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/7 KŁOSOWSKA JANINA rodzice: FRANCISZEK, MARIA				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/7 WIEŻIK MARIA rodzice: WALENTY, JUSTYNA PESEL: ***** Zam. KOZÓW 30				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 3/28 ZAGROBELNA MAŁGORZATA IRENA rodzice: FRANCISZEK, KRYSZYNA PESEL: ***** Zam. 41-307 DĄBROWA GÓRNICZA TOPOŁOWA 20 nr lok.42				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK ARKADIUSZ FRANCISZEK rodzice: FRANCISZEK, ELŻBIETA Zam. 59-500 KOZÓW 31				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK URSZULA EWA rodzice: FRANCISZEK, ELŻBIETA Zam. 59-500 ŻŁOTORYJA UL. GRUNWALDZKA 5 nr lok.6				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/28 ZAGROBELNA WIKTORIA rodzice: WALENTY, MARIANNA				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK ELŻBIETA KATARZYNA rodzice: MIECZYŚLAW, MARIA Zam. 59-500 KOZÓW 31				charakter stanu władania: własność			
UDZIAŁ: 1/28 DECHNIK ELŻBIETA KATARZYNA rodzice: MIECZYŚLAW, MARIA Zam. 59-500 KOZÓW 31				charakter stanu władania: własność			
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia klaso- użytku [ha]		Numer księgi wieczystej
1	140/1	KOZÓW 30-32	Grunty rolne zabudowane	Br-RIIa	0.95	0.95	LE1Z/00006413/7
Identyfikator działki: 022606_2.0005.140/1							
UWAGI do DZIAŁKI: 140/1							
Właściciel zabudowań Matusz Maria c.Aleksandra i Józefy ud.1/7				Stan zgodny na dzień 27.05.1990			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.95							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNego OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budyunku [m ²]	Liczba kondyg. nad/pod- ziemnych	
		lokali wyodręb- nionych[m ²]	lokali niewyodręb- nionych[m ²]	pom. przyn. [m²]			
KOZÓW	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				23	1/0	
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.178_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1							
KOZÓW 31	budynki mieszkalne (110)				127	2/0	
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.168_BUD							

Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				512	2/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.174_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				62	1/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.170_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				56	1/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.172_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW 32	budynki mieszkalne (110)				105	2/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.167_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW 30	budynki mieszkalne (110)				425	2/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.169_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				25	1/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.177_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	budynki transportu i łączości (102)				39	1/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.179_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				488	1/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.175_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
KOZÓW	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				12	1/0
Identyfikator budynku: 022606_2.0005.173_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 022606_2.0005.140/1						
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 11		ŁĄCZNIE NA WYPISIE:			1874	

W dniu: 29.02.2024

dokument sporządzony przez: Konrad Jurek

Zlotoryja, dnia: 29.02.2024

Signed by / Podpisano
przez:

Zap. Stawby
Lucja Malec
Grodzi Powiatowy
Kamionka Wydrzyńska Głuchaj, Katarzyna
i Geoprodukt Niemuchom Głuchaj

Łucja Katarzyna Malec

Date / Data:
2024-03-01 10:45

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

NIERUCHOMOŚCI Katarzyna Czernatowicz

59-500 Złotoryja, Wiśniowa 28a

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015537

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: 12/01/2024 - 11/01/2025

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 188.00 PLN

Lidia Machalska
Staryzy Spółka d/s Ubezpieczeń

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



MINISTERSTWO BUDOWNICTWA

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

Katarzyna Czernatowicz c. Andrzeja

otrzymała uprawnienia zawodowe

Nr 4609

w zakresie szacowania nieruchomości, uzyskując tytuł

rzeczoznawcy majątkowego

oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z nieruchomością.

MINISTER BUDOWNICTWA

[Signature]
z up. Pioł Styczeń
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 4 października 2007 r.