

OPERAT SZACUNKOWY

**Określający wartość nieruchomości niezabudowanej
położonej w Nowej Jamce w pobliżu ul. Zorgi
oznaczonej jako działka ewidencyjna nr:**

17/4

KW Nr OP10/00145237/3

Autor opracowania:

**mgr inż. Aleksandra Olczyk
nr uprawnień 1700**



Katowice, 31.03.2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Powiat	opolski
Jednostka ewidencyjna	160902_2, Dąbrowa
Obręb	0009, Nowa Jamka
Ulica	w pobliżu ul. Zorgi
Nr KW	OP1O/00145237/3
Właściciel	Paweł Klimczyk
Nr działki	17/4
Powierzchnia działki / m2 /	1568
Nr karty mapy	1
Rodzaj użytków	R - grunty orne
Wartość rynkowa prawa własności gruntu dz nr 1560/45	77 444 zł
Słownie	siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta czterdzieści cztery złote 0/100 groszy
Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	54 210 zł
Słownie	pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście dziesięć złotych 0/100 groszy

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana dz. nr 17/4, położona w województwie opolskim w Gminie Dąbrowa, we wsi Nowa Jamka w pobliżu ul. Zorgi, w strefie peryferyjnej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny nieurbanizowane, użytkowane jako grunty orne. Dalej tj. wzdłuż ul. Kwiatowej rozciąga się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz kościół. Najbliższa infrastruktura handlowo-usługowa oddalona jest o ok. 3,5km. Nieruchomość posiada dostęp do działki drogowej nr 212 i do drogi publicznej ul. Zorgi i kwiatowej. Dojazd odbywa się przez działki 17/6 i 212, które stanowią drogę wewnętrzną do drogi gminnej – ul. Zorgi lecz działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Przedmiotowa działka nr 17/4 zagospodarowana jest obecnie jako grunt orny, na którym postawiony jest słup niskiego napięcia oraz przez którą przebiega napowietrzna linia niskiego napięcia w południowej części działki, ograniczając w pewnym stopniu zabudowę. Teren jest płaski, w kształcie prostokąta. Uzbrojenia brak.

Cel wyceny:

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako podstawy do określenia ceny zbycia w postępowaniu upadłościowym.

Zakres wyceny:

- Prawo własności gruntu – działki nr 17/4

Metoda wyceny:

Określenie wartości gruntu - podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Data określenia wartości i sporządzenia operatu:

31.03.2020 r.

Podpis rzeczoznawcy majątkowego:



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Część ogólna

- 1. 1. Przedmiot i zakres wyceny
- 1. 2. Cel opracowania
- 1. 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego
 - 1. 3. 1. Podstawa formalna
 - 1. 3. 2. Podstawy materialno - prawne
 - 1. 3. 3. Źródła danych merytorycznych
- 1. 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
- 1. 5. Opis i określenie stanu nieruchomości
 - 1. 5. 1. Stan prawny nieruchomości
 - 1. 5. 2. Opis działki
 - 1. 5. 3. Określenie przeznaczenia nieruchomości

2. Część podstawowa

- 2. 1. Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny
- 2. 2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym
 - 2. 2. 1. Rodzaj rynku
 - 2. 2. 2. Obszar rynku
 - 2. 2. 3. Okres badania cen
 - 2. 2. 4. Analiza ekonomiczna rynku
- 2. 3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej z przeznaczeniem mieszkaniowym

3. Wnioski końcowe

4. Klauzule i ograniczenia

5. Załączniki

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona we wsi Nowa Jamka w pobliżu ul. Zorgi, województwo opolskie, zapisana w księdze wieczystej KW nr OP1O/00145237/3.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu o danych:

Powiat	opolski
Jednostka ewidencyjna	160902_2, Dąbrowa
Obręb	0009, Nowa Jamka
Ulica	w pobliżu ul. Zorgi
Nr KW	OP1O/00145237/3
Właściciel	Paweł Klimczyk
Nr działki	17/4
Powierzchnia działki / m2 /	1568
Nr karty mapy	1
Rodzaj użytków	R - grunty orne

1. 2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie wartości prawa własności nieruchomości jako podstawy do określenia ceny zbycia w postępowaniu upadłościowym.

1. 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. 3. 1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Syndyka Pana Tomasza Zielińskiego na wycenę przedmiotowych nieruchomości .

1. 3. 2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

Przy opracowaniu niniejszego operatu oparto się na przepisach następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 1209 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. Nr . 165 poz. 985 z 2011 r.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz.1916)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

1. 3. 3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

Podstawowe źródła informacji stanowią:

- wizja lokalna na nieruchomości
- księgi wieczyste
- mapa zasadnicza,
- wypis z rejestru gruntów
- decyzja o warunkach zabudowy
- informacje w zakresie cen rynkowych uzyskane z aktów notarialnych.

1. 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data:

- | | |
|---|-----------------|
| • sporządzenia wyceny: | 31.03.2020 r. |
| • określenia wartości przedmiotu wyceny: | 31.03.2020 r. |
| • określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny: | 31.03.2020 r. . |
| • dokonania oględzin nieruchomości: | 04.02.2020 r. . |

1. 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1. 5. 1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW Nr **OP10/00145237/3** w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

- | | |
|-------------------------|--|
| I/1. Położenie | województwo: opolskie, powiat: opolski, gmina: Dąbrowa
miejscowość: Nowa Jamka, |
| I/2. Opis i mapa | działka nr 17/4 |
| I/3. Sposób korzystania | R – grunty orne |
| I/4. Obszar | 0,1568 ha |

Dział II: Własność

- | | |
|------------------|----------------|
| Właściciel | Paweł Klimczyk |
| Wielkość udziału | 1/1 |

Dział III: Ciężary i obciążenia

1. Wszczęcie egzekucji w sprawie bj km 2077/18

Wierzyciel: Emilia Łania

2. Przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie bj gkm 29/19

Wierzyciel: Kalinowski spółka z o.o.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa na sumę **277 270,90 zł** na rzecz **Kalinowski spółka z o.o.**
2. Hipoteka przymusowa na sumę **361 657,92 zł** na rzecz **Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Lechpol Spółka z o.o.**
3. Hipoteka przymusowa na sumę **400 000 zł** na rzecz **Skarbu Państwa – Prokurator Okręgowy w Opolu**

Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzono w dniu 04.02.2020 r.

Stan według ewidencji gruntów:

Powiat	opolski
Jednostka ewidencyjna	160902_2, Dąbrowa
Obręb	0009, Nowa Jamka
Ulica	w pobliżu ul. Zorgi
Nr KW	OP1O/00145237/3
Właściciel	Paweł Klimczyk
Nr działki	17/4
Powierzchnia działki / m2 /	1568
Nr karty mapy	1
Rodzaj użytków	R - grunty orne

Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem według ewidencji gruntów.

1.5.2. OPIS DZIAŁKI**Działka 17/4**

Działka niezabudowana nr 17/4, położona w województwie opolskim w Gminie Dąbrowa, we wsi Nowa Jamka w pobliżu ul. Zorgi, w strefie peryferyjnej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny niezurbanizowane, użytkowane jako grunty orne. Dalej tj. wzdłuż ul. Kwiatowej rozciąga się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz kościół. Najbliższa infrastruktura handlowo-usługowa oddalona jest o ok. 3,5km. Przedmiotowa działka nr 17/4 zagospodarowana jest obecnie jako grunt orny, na którym postawiony jest słup niskiego napięcia oraz przez którą przebiega napowietrzna linia niskiego napięcia w południowej części działki, ograniczając w pewnym stopniu zabudowę.

Teren jest płaski, w kształcie prostokąta. Uzbrojenia brak

Na północ od przedmiotowej nieruchomości przebiega linia kolejowa.

Po konsultacji telefonicznej dnia 10 lutego z Urzędem Gminy Dąbrowa otrzymano informacje, iż nieruchomość nie posiadana bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dojazd do działki nr 17/4 odbywa się przez działki 17/6 i 212, które stanowią drogę wewnętrzną nieurządzoną, posiadającą bezpośredni dostęp do drogi gminnej – ul. Zorgi.

Mapa sytuacyjna



1.5.3. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Dla terenu, gdzie zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje żaden plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla działki 17/4 wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr 74/12 z dnia 04.06.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. W związku z powyższym, w dalszej części operatu szacunkowego, określa się wartość nieruchomości niezabudowanej o przeznaczeniu **mieszkaniowym jednorodzinnym**.

2. CZĘŚĆ PODSTAWOWA

2. 1. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Wybór podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny, regulacji ujętych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Analiza rynku nieruchomości wykazała, że na badanym obszarze jest wystarczająca liczba transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, aby określić wartość rynkową nieruchomości.

W operacie szacunkowym, zgodnie z art. 134 ustawy o gospodarce określono **wartość rynkową nieruchomości, dla aktualnego sposobu użytkowania,**

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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.”

Z treści § 1 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wynika, iż pod pojęciem “stan nieruchomości” rozumie się: stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Procedura postępowania przy stosowaniu metody korygowanej ceny średniej jest następująca:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$).
- 5) Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
- 6) Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

7) Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech.

8) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i * E$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

E – współczynnik korekcyjny

Współczynnik korekcyjny może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uzasadnienie wyboru metody wyceny

Analiza rynku nieruchomości gruntowych wykazała, że ilość transakcji sprzedaży nieruchomości na badanym terenie, jest wystarczająca aby określić wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

2. 2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM

2. 2. 1. RODZAJ RYNKU

Ze względu na typ wycenianej nieruchomości do badań wzięto pod uwagę rynek lokalny nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym.

2. 2. 2. OBSZAR RYNKU

Jest to obszar ciągły obejmujący teren Gminy Dąbrowa.

2. 2. 3. OKRES BADANIA CEN

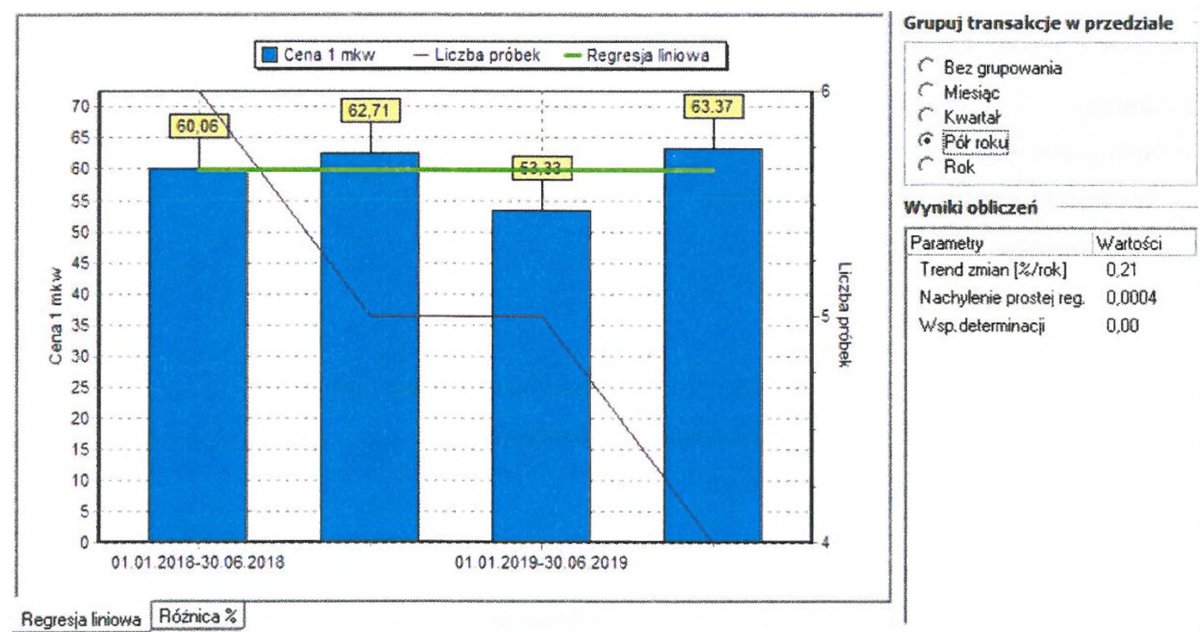
Monitorowaniem cen objęto od 02.2018 do 02.2020 r.

2.2.4. ANALIZA EKONOMICZNA RYNKU

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Analizując rynek lokalny nieruchomości niezabudowanych na terenie Gminy Dąbrowa należy stwierdzić, że ilość transakcji kupna - sprzedaży w okresie ostatnich dwóch lat jest liczna - zanotowano ponad 100 transakcji sprzedaży gruntowych, w zakresie cenowym od 4 zł/m² do 98,00 zł/m². Zdecydowana większość nieruchomości zawiera się w przedziale cenowym 40-60 zł/m². Grunty w cenach do 40 zł/m² charakteryzują się położeniem w strefie peryferyjnej, są niezagospodarowane oraz nie posiadają dostępu do infrastruktury technicznej. Natomiast grunty w cenach powyżej 60 zł/m² to przeważnie nieruchomości zlokalizowane bliżej terenów zurbanizowanych, zagospodarowane oraz posiadają dostęp do infrastruktury technicznej. Do porównania przyjęto nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej, odrzucono transakcje sprzedaży skrajnie zaniżone i zawyżone, które znacząco odbiegają od pozostałych cen. Ponadto zawężono zbiór nieruchomości podobnych do takich, których powierzchnia nie przekracza 1700 m² oraz jednocześnie nie są mniejsze niż 1000 m². Największy wpływ na cenę gruntów ma ich położenie, otoczenie i sąsiedztwo, dostęp do infrastruktury zwłaszcza drogowej, odległość od terenów zabudowanych, uzbrojenie terenu oraz stan i sposób zagospodarowania.

Zbadano trend cen w skali rocznej liczony na bazie 100 transakcji nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym na badanym obszarze i stwierdzono, że jest on na poziomie 0,21% w skali rocznej, co oznacza, że ceny są ustabilizowane.



KREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ Z PRZEZNACZENIEM MIESZKANIOWYM

Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej poprzedzono analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych.

Wagi cech ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz na podstawie rozmów z zarządcami nieruchomości. Przyjęto zestaw cech mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej.

W wyniku analizy ustalono, że na wartość rynkową takich nieruchomości mają wpływ następujące cechy / atrybuty / :

Rodzaj cechy	Waga cechy	1	2	3
Położenie	35%	Korzystne	Średnio korzystne	Niekorzystne
Otoczenie i sąsiedztwo	25%	Korzystne	Średnio korzystne	Niekorzystne
Stan zagospodarowania	15%	Korzystny	Średnio korzystny	
Infrastruktura techniczna	15%	Podstawowa	Częściowa	Brak
Dostęp do drogi	10%	Dobry	Średni	Brak
Razem	100%			

Położenie:

- **Korzystne** – centrum miejscowości
- **Średnio korzystne** – strefa pośrednia
- **Niekorzystne** – strefa peryferyjna

Otoczenie i sąsiedztwo:

- **Korzystne** – w bezpośrednim otoczeniu zabudowa mieszkaniowa i usługowa
- **Średnio korzystne** – w pobliżu zabudowa mieszkaniowa
- **Niekorzystne** – tereny niezabudowane

Stan i sposób zagospodarowania:

- **Korzystny** – działka użytkowana, zagospodarowana,
- **Średnio korzystny** – nieużytek porośnięty trawą

Infrastruktura techniczna – uzbrojenie:

- **Podstawowa** – dostęp do sieci wodnej, elektrycznej i gazowej lub kanalizacyjnej
- **Częściowa** – dostęp do sieci wodnej i elektrycznej
- **Brak**

Dostęp do drogi:

- **Dobry** – bezpośredni dostęp do drogi utwardzonej
- **Średni** – pośredni dostęp do drogi poprzez działki sąsiednie, służebność przejazdu, dostęp do drogi bocznej, nieutwardzonej
- **Brak**

Do obliczeń wykorzystano dane o transakcjach sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym:

Lp	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Cena działek	Powierzchnia działek	Cena 1 mkw	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 mkw
1	27.11.2019	Dąbrowa	Siedliska	74000	1633	45,32	0,00%	45,32
2	24.04.2019	Dąbrowa	Narok	53000	1075	49,3	0,00%	49,3
3	18.04.2019	Dąbrowa	Karczów	70000	1389	50,4	0,00%	50,4
4	11.02.2019	Dąbrowa	Karczów	68000	1262	53,88	0,00%	53,88
5	20.08.2018	Dąbrowa	Dąbrowa	65000	1205	53,94	0,00%	53,94
6	30.08.2019	Dąbrowa	Narok	60000	1075	55,81	0,00%	55,81
7	26.03.2018	Dąbrowa	Karczów	63700	1097	58,07	0,00%	58,07
8	26.03.2018	Dąbrowa	Karczów	66300	1140	58,16	0,00%	58,16
9	10.10.2018	Dąbrowa	Karczów	70000	1143	61,24	0,00%	61,24
10	24.06.2019	Dąbrowa	Karczów	76000	1142	66,55	0,00%	66,55
11	05.06.2018	Dąbrowa	Chróścina	100000	1381	72,41	0,00%	72,41
C śr								56,83 zł
C min								45,32 zł
C max								72,41 zł

Średnia arytmetyczna cen transakcyjnych

$$\begin{aligned}
 C_{\text{średnia}} &= 56,83 \text{ zł} \\
 C_{\text{min}} &= 45,32 \text{ zł} \\
 C_{\text{max}} &= 72,41 \text{ zł}
 \end{aligned}$$

Brzęgowe wartości sumy wskaźników korygujących

$$\begin{aligned}
 \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} &= \frac{45,32 \text{ zł}}{56,83 \text{ zł}} = 0,7975 \\
 \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} &= \frac{72,41 \text{ zł}}{56,83 \text{ zł}} = 1,2742
 \end{aligned}$$

Tabela analizy porównawczej

Lp.	Atrybuty	Cecha działki wycenianej	Waga cech	Zakres współczynników		Wartość współczynnika
1	Położenie	Niekorzystne	35%	0,2791	0,4460	0,2791
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Niekorzystne	25%	0,1994	0,3186	0,1994
3	Stan zagospodarowania	Korzystny	15%	0,1196	0,1911	0,1911
4	Infrastruktura techniczna	Brak	15%	0,1196	0,1911	0,1196
5	Dostęp do drogi	Brak	10%	0,0798	0,1274	0,0798
	Razem		100%	0,7975	1,2742	0,8690

Wartość rynkowa 1 m2 powierzchni gruntu

$$W_r = C_{\text{śr}} * S k_i$$

W_r - wartość rynkowa 1 m2 powierzchni gruntu

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej

$S k_i$ - suma współczynników korygujących

$$W_r = 56,83 * 0,8690 = 49,39 \text{ zł}$$

Określenie wartości rynkowej działki nr 17/4**Wyliczenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego**

Powierzchnia działki w m2	Wartość 1 m2 gruntu	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości niezabudowanej
1568	49,39 zł	77 443,52 zł
razem po zaokrągleniu		77 444,00 zł

Obliczenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

Na podstawie danych z licytacji komorniczych oraz przetargów organizowanych przez syndyków i instytucje finansowe można stwierdzić, że ceny nieruchomości ustalone na podstawie określonej wartości rynkowej obniżane są średnio o 25 % - 30% , w celu szybszego zbycia nieruchomości . Stąd do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży zastosowano współczynnik w wysokości 30%.

Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi

$$W = 77\,444 \text{ zł} * 0,7 = 54\,210,80 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość 54 210 zł

3. WNIOSKI KOŃCOWE

W nawiązaniu do wyliczeń przeprowadzonych na bazie danych rynkowych, określám wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej w Nowej Jamce w pobliżu ul. Zorgi , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OP1O/00145237/3 w wysokości:

Wartość rynkowa prawa własności gruntu dz nr 1560/45	77 444 zł
Słownie	siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta czterdzieści cztery złote 0/100 groszy
Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	54 210 zł
Słownie	pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście dziesięć złotych 0/100 groszy

Wartość rynkowa gruntu określona została dla aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości

i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być spełnione wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności odpowiedni czas i sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku. Określona wartość rynkowa gruntu mieści się w zakresie cenowym zaprezentowanym w analizie rynku w związku, z czym zasadne jest przyjęcie jej w określonej wysokości dla celu, którego została określona.

Opracowanie jest operatem szacunkowym, który jest dokumentem prawnie zastrzeżonym do przedstawienia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości.

31.03.2020 r.



4. KLAUZULE I OGRANICZENIA

4. 1. KLAUZULA PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA

- operat szacunkowy może być wykorzystany tylko do celów wyszczególnionych w pkt. 1. 2.;
- zabrania się powielania operatu szacunkowego w całości jak i w części bez zgody autora.

4. 2. KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY

- nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej,
- ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- nie bierze się odpowiedzialności za jakość dokumentacji prawnej i technicznej przedstawionej do wglądu,
- wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian na rynku oraz w samej nieruchomości,
- operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu,
- zakłada się, iż autorowi opracowania ujawniono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości,
- w przypadku sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu o 25%.

5. ZAŁĄCZNIKI

- odpis z KW,
- wypis z rejestru gruntu
- wyrys z mapy ewidencyjnej
- dokumentacja fotograficzna
- decyzja o warunkach zabudowy
- polisa OC

ODPIS KW NR OP1O/00145237/3

Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW Nr **OP1O/00145237/3** w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

I/1. Położenie	województwo: opolskie, powiat: opolski, gmina: Dąbrowa miejscowość: Nowa Jamka,
I/2. Opis i mapa	działka nr 17/4
I/3. Sposób korzystania	R – grunty orne
I/4. Obszar	0,1568 ha

Dział II: Własność

Właściciel	Paweł Klimczyk
Wielkość udziału	1/1

Dział III: Ciężary i obciążenia

1. Wszczęcie egzekucji w sprawie bj km 2077/18

Wierzyciel: Emilia Łania

2. Przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie bj gkm 29/19

Wierzyciel: Kalinowski spółka z o.o.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa na sumę **277 270,90 zł** na rzecz **Kalinowski spółka z o.o.**

2. Hipoteka przymusowa na sumę **361 657,92 zł** na rzecz **Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Lechpol Spółka z o.o.**

3. Hipoteka przymusowa na sumę **400 000 zł** na rzecz **Skarbu Państwa – Prokurator Okręgowy w Opolu**

Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzono w dniu 04.02.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Działka nr 17/4





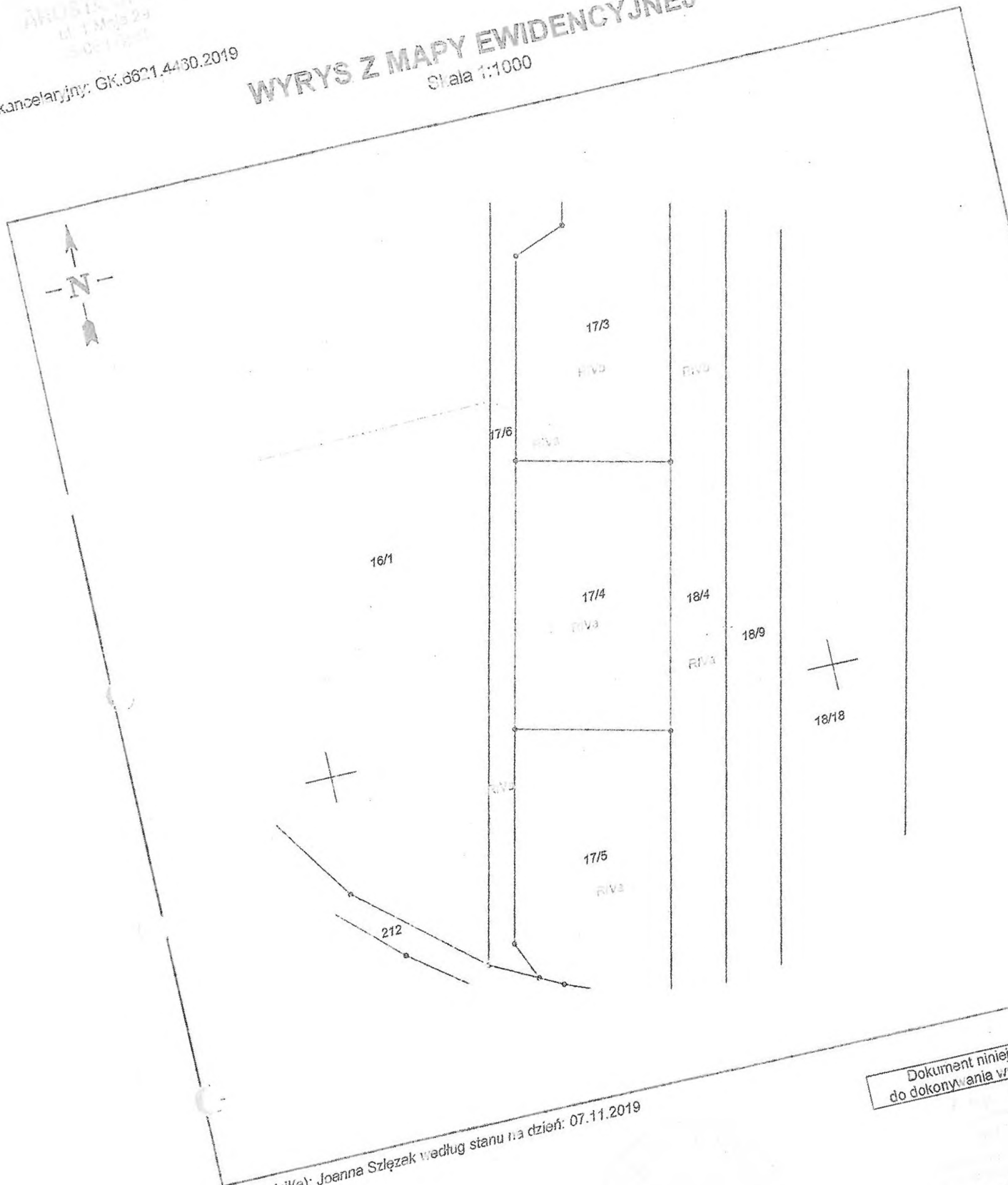
Województwo: OPOLSKIE
Powiat: OPOLSKI
Gmina: DĄBROWA
Miejscowość: NOWA JAMICA
Jednostka ewidencyjna: 160302_2 - DĄBROWA
Obręb ewidencyjny: 0000 - NOWA JAMICA
Arkusz ewidencyjny: 17/4
Numery działek: 17/4

AKOŚĆ OPOLSKI
ul. 1 Maja 24
50-110 Opole

Nr kancelaryjny: GK.6621.4430.2019

WRYIS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a): Joanna Szlęzak według stanu na dzień: 07.11.2019

Dokument niniejszy
do dokonywania w

(Imię i nazwisko
osoby)

(Pieczęć urzędowa)

Województwo: OPOLSKIE
Powiat: OPOLSKI
Jednostka ewidencyjna: 160902_2, DĄBROWA
Obręb: 0009, NOWA JAMKA

Nr kancelaryjny: GK.6621.4460.2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.125

Właściciel, udział: 1/1

KLIMCZYK PAWEŁ (ROBERT, JOANNA)

PESEL: -

Zam.: -

Arkusz mapy	Numer działki	Adres działki	Opisy użytków	Ozn. użyt. i klasy bonit.	Powierzchnia w ha użytków	Powierzchnia w ha działki	KW
I	17/4		Grunty orne	RIVa	0.1568	0.1568	OP10/00145237/3
Id d.:		160902_2 0009 AR_I 17/4	EKW:				
Wartość [PLN]:		brak danych	Data wyceny:				
Rezerwa zabudowy:		-	Rejon statystyczny:				
Wartość od:		-	Ważność do:				
Czy obj. formą ochr. przyrody:		TAK					
Dodatkowe informacje:		obszar chronionego krajobrazu - Bory Niemodlińskie na podstawie Uchwały Nr XXIV/195/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r. w sprawie ochrony walorów krajobrazu					
Razem :					0.1568	0.1568	

Słownie: tysiąc pięćset sześćdziesiąt osiem m. kw.

Sporządził(a): Joanna Szlęzak, według stanu na dzień: 2019-11-07

INSPEKTOR
Joanna Szlęzak



Dokument ten jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Przetwórczość

Joanna Szlęzak

2019-11-07,

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Data i podpis

STAROSTA OPOLSKI

ul. 1 Maja 25

45-060 Opole

Opole, 2019-11-06

BOŚ.604.3.1116.2019.EF

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r, poz. 2096 z późn. zm.), w związku z art. 37a ust. 1 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 2129 z późn. zm.),

z a ś w i a d c z a m,

ze działka nr 17/4 k.m. 1 obręb Nowa Jamka gm. Dąbrowa **nie jest ujęta** w dokumentacji urzędzeniowej lasów.

Lasy niestanowiące własności Skarbu Państwa, będące własnością osób fizycznych lub wspólnot gruntowych w obrębie Nowa Jamka ujęte są w Inwentaryzacji Stanu Lasu na lata 2014 - 2023. Przedmiotowa działka nie jest ujęta w w/w Inwentaryzacji jako planowana do zalesienia.

Za niniejsze zaświadczenie pobrano opłatę skarbową w wysokości 17 zł, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1000).

Z. p. Starosta
[Podpis]
Z. p. Starosta
[Podpis]

GP.6727.174.2019.MP

Dąbrowa, dnia 21 listopada 2019 r.

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 2, art. 218 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn.zm.) zaświadczam, że aktualnie gmina Dąbrowa nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 17/4, AM- 1, położonej w obrębie ewidencyjnym miejscowości Nowa Jamka, gmina Dąbrowa.

Informuję, że dla ww. działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr 74/12 z dnia 04.06.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej.

Informuję również, że nie została podjęta przez Radę Gminy Dąbrowa uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji oraz Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zatem dla ww. działki nie ma przesłanek dotyczących prawa pierwokupu na rzecz gminy, o których mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Z up. WÓJTA
MP
Michaela Paniczek

Za wydanie zaświadczenia
pobrano opłatę skarbową
w wysokości 17 zł
przelew bankowy z dn. z dnia 19.11.2019 r.

Podstawa prawna :
cz. II, kol. 2, pkt 21 załącznika do ustawy
z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2018r., poz.1044 z późn.zm.)

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi:
Michaela Paniczek
Inspektor ds. gospodarki przestrzennej
tel. (77) 4641010 wew. 208

WÓJT GMINY DĄBROWA
ul. Ks. Prof. Józefa Sztonyka 56, 49-120 Dąbrowa

GP.6730.35.2012.WJ

Wystano dnia
04 CZE. 2012
podpis
[Podpis]

Dąbrowa, 04. 06. 2012 r.

DECYZJA Nr /12
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

ustalam
na rzecz Pani

warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej
wraz z dojazdem planowaną drogą wewnętrzną

oznaczenia geodezyjne: obręb: Nowa Jamka, AM-1, część działki nr 17/1

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy
wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) linia zabudowy: wyznaczona jako nieprzekraczalna linia nowej zabudowy, w odległości 4 m od terenu przeznaczonego pod projektowaną drogę wewnętrzną, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod planowaną zabudowę: **do 12%**,
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod planowaną zabudowę: **min. 65%**,
- e) szerokość elewacji frontowej od strony projektowanej drogi wewnętrznej: **do 14 m**,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 4m**,
- g) wysokość głównej kalenicy: **do 9 m**,
- h) kąt nachylenia dachu: **od 35° do 45°**
- i) układ połaci dachowych: **dwuspadowy**,
- j) kierunek głównej kalenicy dachu: **równoległy lub prostopadły** w stosunku do planowanej drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) inwestycja zlokalizowana jest w obszarze chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 11

Potwierdzam
zgodność z oryginałem. WÓJTA

12 LUT. 2020

[Podpis]
Michaela Paniczek