



Biuro:
ul. Oleśnicka 15B
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

Adres nieruchomości: Gliniany nr 9

Oznaczenia geodezyjne:

powiat: wołowski

gmina: Wołów

obręb: 0034 Gliniany

działka nr: 392/3 AM-1

powierzchnia działki: 800 m²

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski

Wrocław, 30 listopada 2023 roku

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY.....	4
4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY	4
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY.....	4
6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU	6
8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
10. METODOLOGIA WYCENY	10
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	21
13. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO	22
14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	25
15. USTALENIA KOŃCOWE.....	30
16. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA	31
17. ZAŁĄCZNIKI.....	32

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/3 AM-1 o powierzchni 800 m ² , obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski. Nieruchomość położona w miejscowości Gliniany nr administracyjny 9. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej WR1L/00044612/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	Zgodnie ze zleceniem wyceną objęto nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w granicach działki o numerze ewidencyjnym 392/3 AM-1 i powierzchni 800 m ² . Stan prawny nieruchomości ujęty jest w księdze wieczystej o numerze WR1L/00044612/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie. Nieruchomość położona jest w zasadzie w centralnej części wsi przy drodze asfaltowej, dwukierunkowej o niedużym natężeniu ruchu komunikacyjnego, choć wejście bezpośrednie do budynku z drogi prostopadłej o małym ruchu. Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 392/3 przeznaczona jest w całości pod tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki płaski. Kształt nieregularny, w formie trójkąta, nie utrudniający swobodnego zagospodarowania. Na dzień wizji lokalnej na działce znajdował się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Teren działki zagospodarowany roślinnością ozdobną. Przedmiotem wyceny jest budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter i poddasze użytkowe) w zabudowie wolnostojącej. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek przykryty dachem dwuspadowym. Budynek przedwojenny, wybudowany przed 1945 rokiem, częściowo zmodernizowany i rozbudowany około 2010 roku. Powierzchnia użytkowa budynku: 106,07 m ² .
Osoby, którym przysługuje prawo do nieruchomości:	Aleksander Kliński syn Jana i Elżbiety, PESEL 72112804757 oraz Magdalena Józefa Klińska córka Jerzego i Bronisławy, PESEL 77053113724 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego (przedmiotem sprzedaży objęty będzie udział ½ stanowiący własność Aleksandra Klińskiego).
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach działki nr 392/3 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów określona została w wysokości: <u>384 000 zł</u> słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych w tym udział: 1) Aleksandra Klińskiego 192 000 zł 2) Magdaleny Józefy Klińskiej 192 000 zł
Data określenia wartości:	30 listopada 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	30 listopada 2023 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/3 AM-1 o powierzchni 800 m², obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski. Nieruchomość położona w miejscowości Gliniany nr administracyjny 9. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej WR1L/00044612/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości:

Aleksander Kliński syn Jana i Elżbiety, PESEL 72112804757 oraz Magdalena Józefa Klińska córka Jerzego i Bronisławy, PESEL 77053113724 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w miejscowości Gliniany nr administracyjny 9 w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/3 AM-1 i powierzchni 800 m², obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski według nieruchomości stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego (przedmiotem sprzedaży objęty będzie udział 1/2 stanowiący własność Aleksandra Klińskiego).

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej (dłużnik Aleksander Kliński) dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w miejscowości Gliniany 9 w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/3 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski dla potrzeb sprzedaży.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z dnia 11 stycznia 2023 roku).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 dnia z 29 czerwca 2022 roku).
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1805 z dnia 17 września 2021 roku).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 dnia z 28 stycznia 2022 roku).
5. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe – (Dz.U. z 2022, poz. 1520) z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555 dnia z 3 marca 2021 roku).
8. Uchwała Nr LIII/337/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzyce – Gmina Wołów – Strefa IX.

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 27 listopada 2023 roku.
2. Księga wieczysta o nr WR1L/00044612/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów sporządzony przez Starostwo Powiatowe w Wołowie.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.
6. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech

rynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych wpływających na poziom cen transakcyjnych.

7. Nota Interpretacyjna NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	30 listopada 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30 listopada 2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	27 listopada 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	27 listopada 2023 r.

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej numer WR1L/00044612/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz w oparciu o uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Wołowie.

Stan prawny według księgi wieczystej nr WR1L/00044612/4

Dział I-O: oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat wołowski, gmina Wołów, miejscowość Gliniany 9

Numer działki: 392/3

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (nr KW ; obszar): WR1L/00037310/5 ; 0,0800 ha

Obszar: 0,0800 ha

Dział I-Sp: spis praw związanych z nieruchomością

Brak wpisów.

Dział II: właściciel

Aleksander Kliński syn Jana i Elżbiety, PESEL 72112804757 oraz Magdalena Józefa Klińska córka Jerzego i Bronisławy, PESEL 77053113724 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki w dziale III

- | | | |
|----|-------------------------|--------------------------------|
| 1. | 1 A. Numer wzmianki | DZ. KW. / WR1L / 3026 / 23 / 1 |
| | 1 B. Opis wzmianki | WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI |
| | 2. Chwila zamieszczenia | 2023-08-14-11.16.40.566846 |

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: w dniu 29 czerwca 2023 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych ogłosił upadłość Aleksandra Klińskiego (PESEL 72112804757), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 438 000,00 zł (czterysta trzydzieści osiem tysięcy)

Wierzytelność 1: kredyt, odsetki oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne wynikające z umowy

Stosunek prawny: Umowa o pożyczkę nr E0541284 z dnia 11-03-2014 r.

Wierzytelność 2: kredyt, odsetki, prowizje i opłaty, koszty, roszczenia banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikające z umowy nr 2

Stosunek prawny: Umowa o kredyt na działalność gospodarczą biznes ekspres nr S0668912/01/00 z dnia 30.10.2017 r.

Wierzytelność 4: wierzytelność wekslowa, która powstanie po uzupełnieniu weksla własnego in blanco

Stosunek prawny: weksel własny in blanco z dnia 20.09.2019 r. wystawiony w związku z umową o kredyt na działalność gospodarczą - biznes ekspres nr S0668912/01/00 z dnia 30 października 2017 r.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z/s Wrocław,
REGON 93004134100000

Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny według operatu ewidencji gruntów:

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **wołowski**
Jednostka ewidencyjna: **022203_5, Wołów**
Obręb ewidencyjny: **003406/2, Gliniany-Laskowice – obszar wiejski**

Nr jednostki rejestrowej: G164

Osoby: 1

<i>Udział Forma władania</i>	<i>Dane osoby fizycznej / instytucji</i>
1/1 własność	Aleksander Kliński (Jan, Elżbieta), adres Gliniany 9, 56-100 Gliniany Magdalena Józefa Klińska (Jerzy, Bronisława), adres Gliniany 9, 56-100 Gliniany

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	392/3	Gliniany 9	0.0800	Br-RIVa	0.0800	WR1L/00044612/4

Identyfikator działki: 022203_5.0034.392/3;

UWAGA: działka zabudowana budynkami: 49

<i>Razem powierzchnia działki [ha]:</i>	0.0800	ha
<i>Słownie:</i>	osiemset metrów kwadratowych	

<i>Oznaczenia użytków i klas</i>
Br-RIVa – grunty rolne zabudowane

Uproszczony wypis z rejestru gruntów w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny księgi wieczystej jest zgodny ze stanem prawnym ujętym w ewidencji gruntów i budynków.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,**
w przypadku jego braku
- 2) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**
lub
- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,**
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 4) Faktyczny sposób użytkowania terenu.**

- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu do kalenicy dachu na 12 m,
 - b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
 - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
 - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

Wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, gdyż na dzień wyceny zabudowana jest budynkiem mieszkalnym.

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszej opinii określono wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **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.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania, który jest związany z jej wykorzystaniem jako grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym (zabudowa zagrodowa).

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem w sprawie zasad wyceny nieruchomości, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

§ 5. Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,

- na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Wybrano trzy nieruchomości, będące przedmiotem obrotu a zbliżone charakterem, funkcją do nieruchomości wycenianej, które wchodzą w zakres analizy rynku. Przy wycenie posługiwano się cenami netto, zatem określona wartość ma charakter netto. Należy jednak podkreślić, że na lokalnym rynku występują jedynie transakcje pomiędzy osobami fizycznymi, gdzie ceny transakcyjne netto równają się cenom transakcyjnym brutto (brak podatku VAT). Jednostką porównawczą była cała nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z gruntem.

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

11.1 Opis rynku lokalnego

Powiat wołowski jest jednym z 26 powiatów ziemskich należących do województwa. Powiat graniczy od wschodu z powiatem trzebnickim, od północy z powiatem górowskim, od zachodu z powiatem lubińskim, a od południa z powiatami średzkim i legnickim. Spośród różnych elementów określających położenie powiatu wołowskiego wyróżnić należy przebiegający przez teren powiatu szlak kolejowy Wrocław - Szczecin i Kraków - Berlin, szlak drogowy Wrocław - Lubin - Zielona Góra oraz szlak wodny - rzekę Odrę. Przemysł, turystyka, rolnictwo, wytwórczość rolno-spożywcza, drzewna, handel oraz usługi - to główne kierunki rozwoju.

Gmina Wołów położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego, w odległości około 40 km na północny zachód od Wrocławia w zakolu Odry. Graniczy z: gminą Wińsko od północy, gminą Prusie i Oborniki Śląskie od północnego wschodu, gminą Brzeg Dolny od południowego wschodu, gminami Środa Śląska i Malczyce od południa wzdłuż Odry oraz gminami Prochowice i Ścinawa od zachodu.

Gmina Wołów jest jedną z trzech gmin powiatu wołowskiego (obok gminy Brzeg Dolny i gminy Wińsko) leżącego w podregionie legnickim. Gmina ma charakter przemysłowo-usługowo-rolniczy z dobrze rozwiniętym sektorem leśnym. Składa się z miasta Wołów, będącego siedzibą władz gminy, i 47 mniejszych miejscowości skupionych w 37 sołectwach. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 33 106 ha (331,06 km²), w tym miasto zajmuje 1 853 ha (18,53 km²).

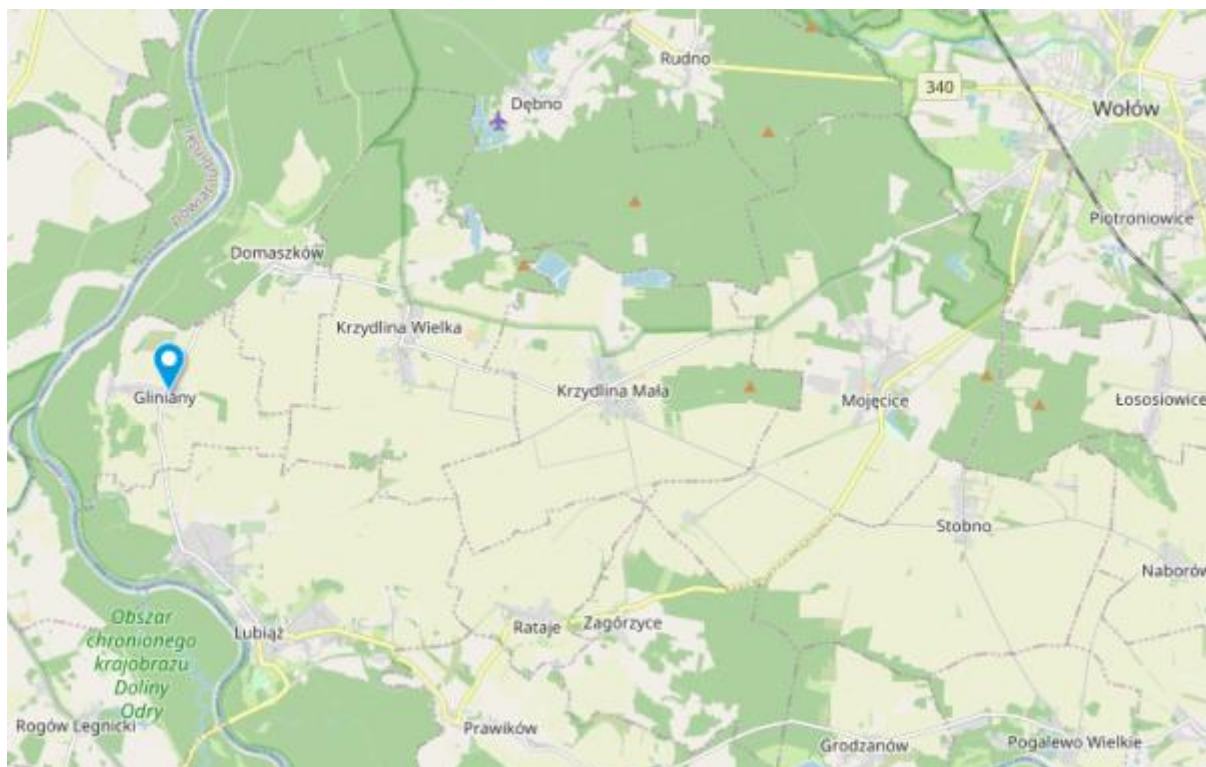
Miasto Wołów jest głównym ośrodkiem edukacyjnym w gminie, będąc zarazem centrum szkolnictwa podstawowego, gimnazjalnego i ponadgimnazjalnego (średniego). W przypadku ostatniego szczebla edukacyjnego świadczy także usługi dla pozostałych gmin powiatu wołowskiego.

W obrębie gminy Wołów krzyżują się mniej ważne w skali województwa i kraju szlaki komunikacji lądowej, nie przebiega przez nią żadna droga krajowa (autostrada, droga ekspresowa, droga główna ruchu przyspieszonego). Główne szlaki komunikacyjne na terenie gminy tworzą układ promienisty, a większość z nich skupia się w mieście Wołów. Należy jednak podkreślić, że gmina dysponuje stosunkowo dobrym połączeniem z autostradą A4 (44 km w kierunku miejscowości Jawor).

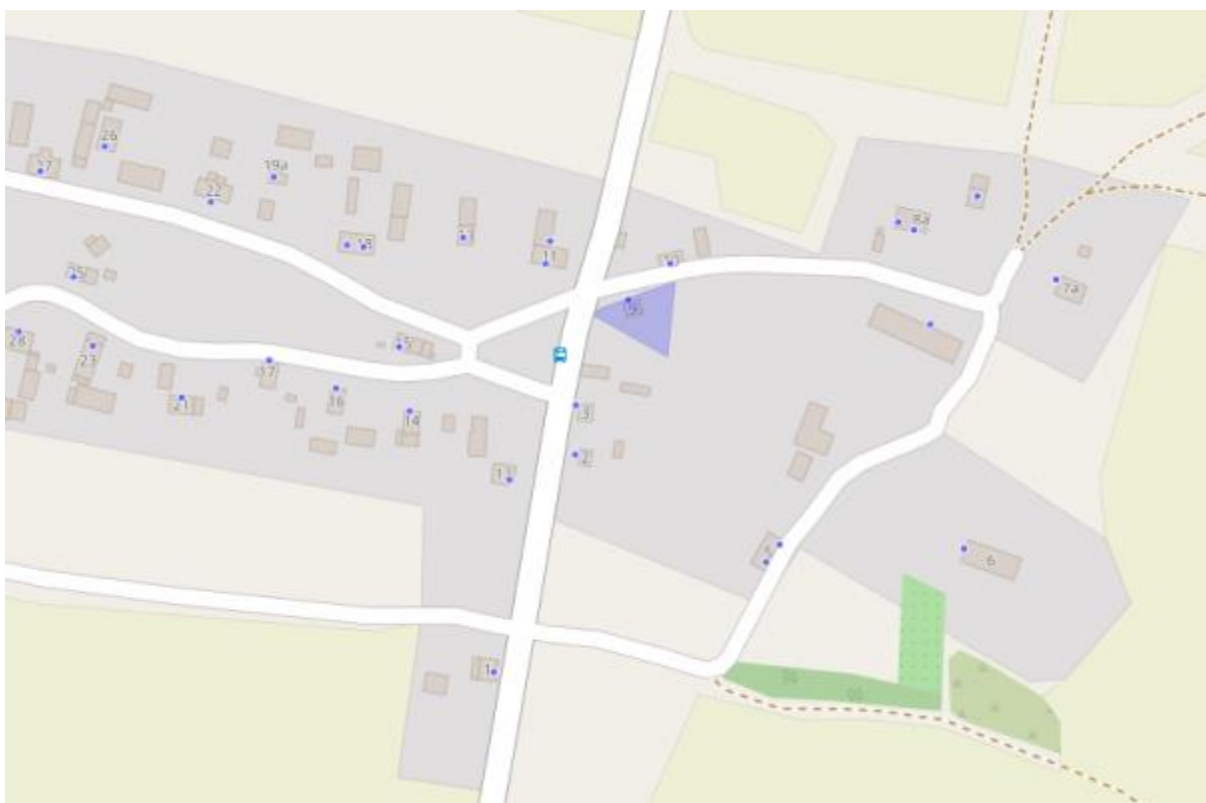
Pomimo niekorzystnych warunków glebowych (mała powierzchnia gleb bardzo dobrych i dobrych klas I-III) sytuacja na rynku pracy powoduje, że rolnictwo w dalszym ciągu odgrywa znaczącą rolę w gospodarce gminy, szczególnie na północnych i wschodnich obrzeżach gminy (pomimo trendu regresyjnego w przypadku liczby podmiotów gospodarki

narodowej należących do tego sektora). W gminie dominują małe gospodarstwa, ale jedynie niewielki odsetek gospodarstw produkuje na własne potrzeby. Duże gospodarstwa rolne występują w m.in. w następujących miejscowościach: Mojęcice, Krzydłina Mała, Krzydłina Wielka, Pelczyn, Bożeń.

Miejscowość Gliniany to wieś w Polsce położona w województwie dolnośląskim, w powiecie wołowskim, w gminie Wołów przy trasie nr 338, około 20 km od centrum Wołowa. Jedna z najstarszych wsi w okolicy. Na terenie miejscowości dominuje w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa zagrodowa oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W Glinianach znajdują się jedynie podstawowe ośrodki użyteczności publicznej. Do najważniejszych instytucji typu urząd, bank, szkoła czy szpital należy udać się do pobliskiego Wołowa. Teren miejscowości jest słabo skomunikowany z Wołowem w zakresie komunikacji publicznej.



Rysunek nr 3. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją miejscowości Gliniany na tle gminy Wołów.



Rysunek nr 4. Widok ogólny położenia nieruchomości w miejscowości Gliniany 9.



Rysunek nr 5. Widok ortofotomapy ze szczegółowym położeniem nieruchomości w granicach działki nr 392/3 obręb Gliniany.

11.2 Analiza lokalnego rynku budynków mieszkalnych – ceny transakcyjne

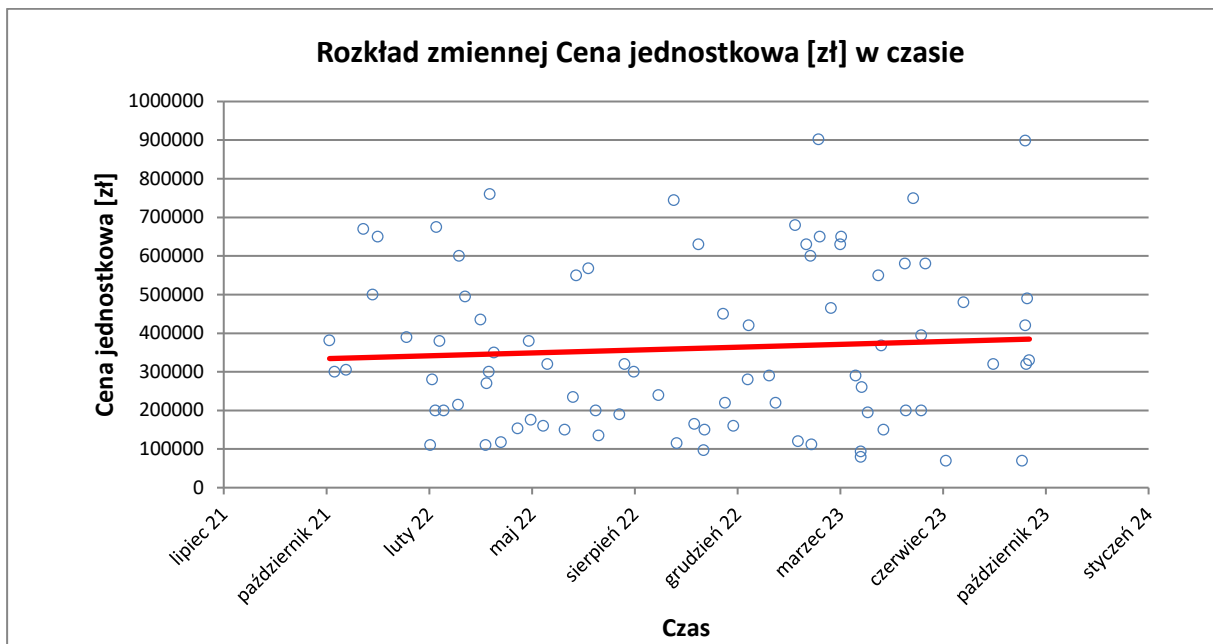
Dla potrzeb wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach działki nr 392/3 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów dokonano w pierwszym kroku analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi celem wyznaczenia trendu zmiany cen w czasie. Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

W związku z powyższym lokalny rynek dla potrzeb wyceny i określenia zmian cen w czasie został zdefiniowany następująco:

- a) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi;
- b) Obszar analizy: powiat wołowski;
- c) Okres analizy: od listopada 2021 roku do listopada 2023 roku;

W wyniku tej analizy uzyskano 84 transakcje nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że powiat wołowski jest obecnie aktywnym rynkiem, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest porównywalna. Należy jednak podkreślić, że większość z tych transakcji zrealizowano w Wołowie i w jego najbliższych okolicach, natomiast na terenach wiejskich (takich jak Gliniany) jest to bardzo mało aktywny rynek. Nie przedstawiono zidentyfikowanych transakcji ze względu na ich bardzo dużą ilość w formie tabelarycznej (pokazano jedynie te transakcje na wykresie zależności ceny od czasu).

Dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Otrzymane obliczenia w tym zakresie są następujące:



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	Listopad 2023
2.	Od najwcześniejszej danej	2021-11-03
3.	Od najpóźniejszej danej	2023-09-15
4.	Rozstęp czasowy (dni)	681
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	73,87252
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-2 953 220
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	6,9%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	0,5%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	334 328 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	384 636 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	50 307 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	1,86
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	15,0%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,02%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,63%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	7,51%

Na podstawie danych z obszaru analizowanego rynku budynków mieszkalnych uzyskano wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, który wyniósł 7,51%/rok. Można więc stwierdzić, że przedmiotowe obliczenia pokazują wzrost cen w analizowanym okresie. Dla potrzeb niniejszej wyceny rzeczoznawca zdecydował się zastosować trend dodatni tj. skorygować zidentyfikowane ceny budynków mieszkalnych o +7,51% rocznie.

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy skorygowane o trend oraz ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1 znajdującej się poniżej. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w

zbiorach dokumentów Starostwa Powiatowego w Wołowie oraz informacje z własnej bazy danych. Zidentyfikowane ceny transakcyjne skorygowano o przyjęty wskaźnik zmian cen.

Dla potrzeb wyceny dokonano identyfikacji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na lokalnym rynku. Rynek ten został zdefiniowany następująco:

- a) Obszar analizy: gmina Wołów; (z pominięciem terenu miasta Wołowa)
- b) Okres analizy: od listopada 2021 roku do listopada 2023 roku;
- c) Przedmiot analizy: prawo własności do budynków mieszkalnych;

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w gminie Wołów.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia działki [m ²]	Cena sprzedaży [zł]	Cena sprzedaży skorygowana [zł]
1.	2021-11-19	Wołów	Krzydlina Mała	1 580 m ²	305 000 zł	352 000 zł
2.	2022-02-11	Wołów	Zagórzycze	3 200 m ²	280 000 zł	318 000 zł
3.	2022-03-08	Wołów	Krzydlina Wielka	2 298 m ²	215 000 zł	243 000 zł
4.	2022-04-05	Wołów	Milcz	2 500 m ²	270 000 zł	304 000 zł
5.	2022-04-12	Wołów	Mojęcice	2 710 m ²	350 000 zł	394 000 zł
6.	2022-05-16	Wołów	Domaszków	3 315 m ²	380 000 zł	425 000 zł
7.	2022-07-01	Wołów	Mojęcice	1 000 m ²	550 000 zł	609 000 zł
8.	2022-07-13	Wołów	Mojęcice	1 492 m ²	568 000 zł	628 000 zł
9.	2022-12-16	Wołów	Bożeń	2 844 m ²	420 000 zł	450 000 zł
10.	2023-01-11	Wołów	Krzydlina Mała	617 m ²	220 000 zł	235 000 zł
11.	2023-05-17	Wołów	Piotroniowice	1 037 m ²	580 000 zł	604 000 zł
12.	2023-06-02	Wołów	Lubiąż	1 502 m ²	395 000 zł	410 000 zł
13.	2023-06-06	Wołów	Warzęgowo	2 989 m ²	580 000 zł	601 000 zł
14.	2023-08-11	Wołów	Stobno	1 014 m ²	320 000 zł	327 000 zł
15.	2023-09-13	Wołów	Uskorz Wielki	520 m ²	490 000 zł	498 000 zł
16.	2023-09-15	Wołów	Łososiowice	1 600 m ²	330 000 zł	335 000 zł

Uwaga: szczegóły dotyczące w/w nieruchomości w bazie danych wyceniającego.

Na analizowanym rynku zidentyfikowano (za całą nieruchomość gruntową zabudowaną domem mieszkalnym z przynależnym gruntem):

$$C_{min} = 235\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{max} = 628\ 000\ \text{zł}$$

$$C_A = 393\ 000\ \text{zł}$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin, rzeczoznawcy).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

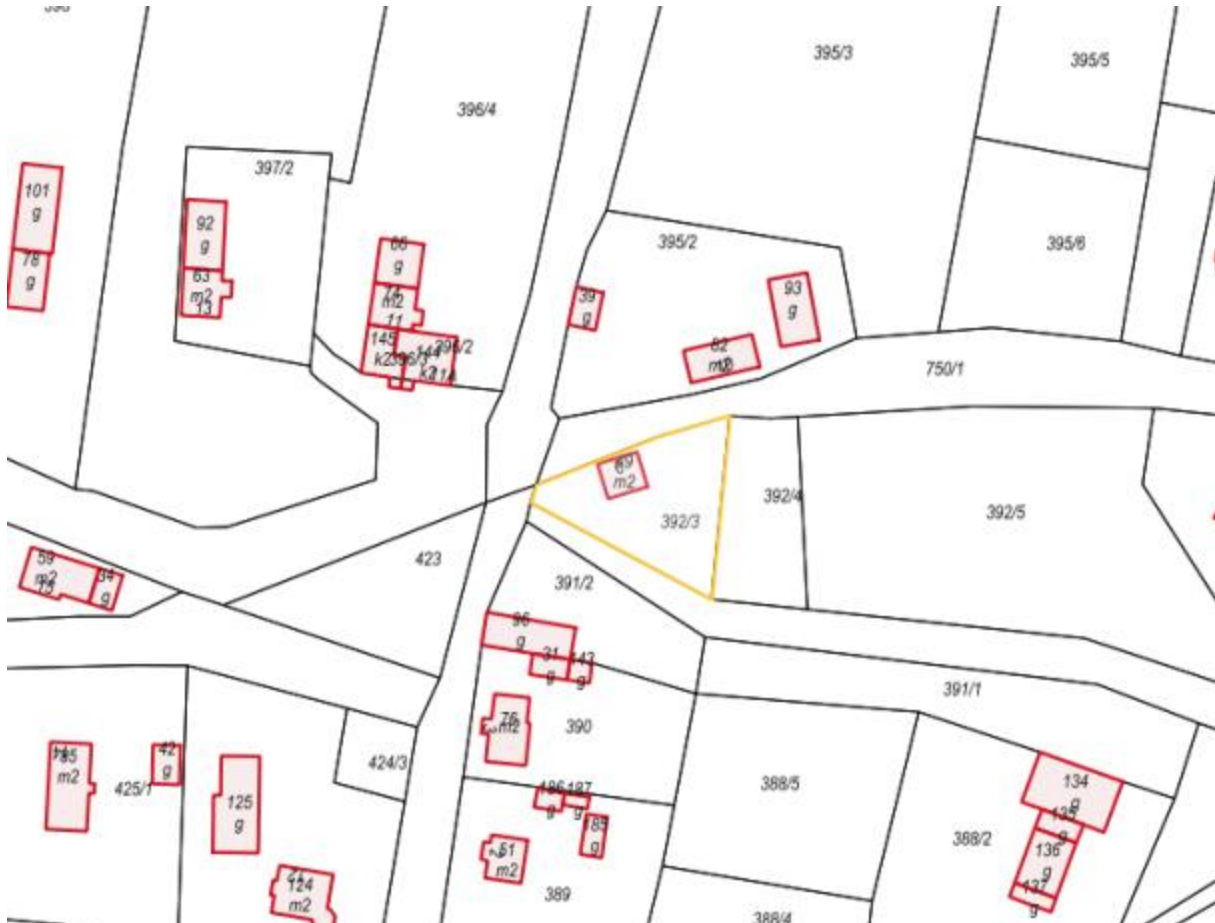
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
1.	Lokalizacja nieruchomości	15	dobra		średnia
2.	Stan techniczny budynku	25	dobry	średni	dostateczny
3.	Standard wykończenia budynku	25	dobry	średni	dostateczny
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	15	powyżej 200 m ²	150 - 200 m ²	poniżej 150 m ²
5.	Powierzchnia działki	10	powyżej 2400 m ²	1200 - 2400 m ²	poniżej 1200 m ²
6.	Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość	10	duży wpływ	średni wpływ	mały wpływ

Opis cech rynkowych:

1. **Lokalizacja nieruchomości:** pod uwagę wzięto położenie na terenie danej miejscowości, odległość od centrum lub siedziby władz gminy, od podstawowych ośrodków użyteczności publicznej, dojazd bezpośredni, analizowano także poziom hałasu komunikacyjnego,
2. **Stan techniczny budynku:** odzwierciedla wiek budynku, prowadzoną gospodarkę remontową, przewidywaną żywotność obiektu, występowanie spękań, trwałych odkształceń, wilgoci i zacieków na obiekcie;
3. **Standard wykończenia budynku:** pod uwagę wzięto stan okładzin ściennych i podłogowych, stan stolarki drzwiowej i okiennej, stan instalacji wewnętrznych; pod uwagę wzięto także jakość wykończenia;
4. **Powierzchnia użytkowa budynku:** na podstawie analizy lokalnego rynku stwierdzono, że nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o większej powierzchni użytkowej osiągają wyższe ceny transakcyjne (za całą nieruchomość);
5. **Powierzchnia działki:** nieruchomości gruntowe zabudowane większej powierzchni działki są chętniej nabywane przez kupujących biorąc pod uwagę, że wyceny dokonano przez pryzmat cen transakcyjnych za całą nieruchomość;
6. **Powierzchnia przynależna, zagospodarowania działki i jej wpływ na wartość:** w tym atrybucie uwzględniono powierzchnie piwnic, strychów; a także powierzchnie budynków znajdujących się poza bryłą budynku głównego np. powierzchnie budynków garażowych wolnostojących i gospodarczych (powierzchnie, które nie są zaliczane do powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego); w tym też atrybucie uwzględniono zagospodarowanie działki i jego wpływ na wartość (m.in. ogrodzenie, utwardzenie terenu, nasadzenia zielone);

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Gliniany nr 9 oddalonej około 20 km od miasta Wołów (siedziba gminy). Nieruchomość położona jest przy drodze asfaltowej, lecz bezpośredni wjazd na teren nieruchomości odbywa się z drogi gruntowej, utwardzonej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny niezabudowane - rolne. Jest to typowa zabudowa zagrodowa skoncentrowana przy jednej z głównych dróg biegnących przez wieś.



Rysunek nr 6. Fragment mapy ewidencyjnej z lokalizacją działki nr 392/3 obręb Gliniany.

Zgodnie ze zleceniem wyceną objęto nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym w granicach działki o numerze ewidencyjnym 392/3 AM-1 i powierzchni 800 m².

Stan prawny nieruchomości ujęty jest w księdze wieczystej o numerze WR1L/00044612/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie. Nieruchomość położona jest w zasadzie w centralnej części wsi przy drodze asfaltowej, dwukierunkowej.

Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 392/3 przeznaczona jest w całości pod tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki płaski. Kształt nieregularny, w formie trójkąta, nie utrudniający swobodnego zagospodarowania.

Na dzień wizji lokalnej na działce znajdował się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Teren działki zagospodarowany roślinnością ozdobną. Działka głównie porośnięta trawą oraz pojedynczymi nasadzeniami zielonymi i drzewami.

Teren działki w części ogrodzony, ogrodzeniem z siatki stalowej na słupkach betonowych z podmurówką. Brak ogrodzenia od strony wschodniej.

Wyceniana nieruchomość uzbrojona jest w następujące sieci (elementy infrastruktury technicznej): energię energetyczną, sieć wodociągową z ujęcia gminnego, sieć kanalizacyjną – szambo. Gazu sieciowego brak. Na podstawie mapy ewidencyjnej wydaje się, że ogrodzenie frontowe jest posadowione poza terenem działki, tak że zwiększa jej powierzchnię i umożliwia dojście do budynku mieszkalnego.

Dodatkowo na terenie analizowanej nieruchomości znajduje się otwarta, zadaszona wiatka na samochody, o powierzchni zabudowy 50 m². Wiatka ta została częściowo posadowiona w granicach działki nr 392/4, stanowiącej własność innych podmiotów.

13. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Przedmiotem wyceny jest budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter i poddasze użytkowe) w zabudowie wolnostojącej. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek przykryty dachem dwuspadowym. Budynek przedwojenny, wybudowany przed 1945 rokiem, około 2010 roku poddany rozbudowie i remontowi modernizacyjnemu. Część dobudowana nie została uwidoczniiona na mapach. Biegły nie ma wiedzy, czy formalnie ta rozbudowa została zakończona i zakończenie rozbudowy została zgłoszone do właściwego urzędu.

Opisu zastosowań konstrukcyjno – materiałowych dokonano w oparciu o zinwentaryzowany stan na dzień wizji lokalnej.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- Fundamenty: nie badano;
- Ściany zewnętrzne: z cegły pełnej na zaprawie wapiennej; w części dobudowanej cegły murowane z pustaków ceramicznych;
- Ściany działowe: z cegły pełnej na zaprawie wapiennej;
- Sufity: tynki cementowo – wapienne, malowane farbą;
- Strop: drewniany;
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie – dachówka; nad częścią dobudowaną stropodach płaski, żelbetowy;
- Stolarka okienna: PCV;
- Stolarka drzwiowa: drewniana (drzwi zewnętrzne); drzwi wewnętrzne zróżnicowane, w części drewniane, w części okleinowane;
- Posadzki i podłogi: w pokojach – deski drewniane, panele podłogowe, w korytarzu, kuchni i łazience – płytki ceramiczne;

- Okładziny ścian: tynki cementowo – wapienne, malowane farbą; w jednym z pokoi tapeta; w łazience – płytki ceramiczne; w kuchni w części mokrej – tynk mozaikowy, w korytarzu korek ozdobny;
- Schody wewnętrzne: drewniane, na konstrukcji stalowej;
- Elewacja: budynek ocieplony, obłożony płytkami ceramicznymi imitującymi cegłę klinkierową
- Rynny i rury spustowe: stalowe;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodną z ujęcia gminnego
- kanalizacyjną – szambo lokalne
- centralnego ogrzewanie – z pieca zasilanego na energię elektryczną (piec elektryczny), dodatkowo boiler elektryczny do ciepłej wody użytkowej;

Parametry techniczne budynku (na podstawie pomiarów własnych):

- a) powierzchnia zabudowy: 119 m²
- b) powierzchnia użytkowa: 106,07 m²

PARTER		
Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]
1.	Kuchnia	8,45 m2
2.	Spizarka	3,20 m2
3.	Salon	18,33 m2
4.	Korytarz	6,92 m2
5.	Łazienka	8,50 m2
6.	Korytarz	3,95 m2
7.	Pokój	7,81 m2
8.	Garaż	16,72 m2
łącznie:		73,88 m2

PIĘTRO		
Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]
1.	Korytarz	14,14 m2
2.	Pokój	9,05 m2
3.	Pokój	9,00 m2
łącznie:		32,19 m2

Razem:	106,07 m2
---------------	------------------

Stan techniczny budynku średni. Stan stolarki okiennej średni, natomiast drzwiowej dostateczny. Okładziny ścian i podłóg w stanie dostatecznym z widocznymi śladami użytkowania. W budynku centralne ogrzewanie zasilane piecem na energię elektryczną. Dach budynku w dobrym stanie, pokrycie dachu nie wykazuje przecieków. Pokrycie dachu w dobrym stanie. Elewacja zewnętrzna z nielicznymi zabrudzeniami w toku działania warunków atmosferycznych, w stanie bardzo dobrym. Schody wewnętrzne konstrukcji drewnianej w stanie dobrym. Instalacje techniczne sprawne, zużyte eksploatacyjnie i funkcjonalnie.

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/3 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski zabudowanej budynkiem mieszkalnym dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami.

Do porównania przyjęto:

1. 2022-07-13 – obręb Mojęcice, gmina Wołów; nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym (budynek z 2011 roku) o powierzchni użytkowej 171 m² na działce o powierzchni 1 492 m². Cena sprzedaży: 568 000 zł. Cena sprzedaży skorygowana o wzrost cen w czasie: 628 000 zł.
1. Lokalizacja nieruchomości: dobra
2. Stan techniczny budynku: dobry
3. Standard wykończenia budynku: dobry
4. Powierzchnia użytkowa budynku: 150 - 200 m²
5. Powierzchnia działki: 1200 - 2400 m²
6. Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość: średni wpływ



2. 2022-07-01 – obręb Mojęcice, gmina Wołów; nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 146 m² na działce o powierzchni 1 000 m². Cena sprzedaży: 550 000 zł. Cena sprzedaży skorygowana o wzrost cen w czasie: 609 000 zł.

1. Lokalizacja nieruchomości: dobra
2. Stan techniczny budynku: dobry
3. Standard wykończenia budynku: dobry
4. Powierzchnia użytkowa budynku: poniżej 150 m²
5. Powierzchnia działki: poniżej 1200 m²
6. Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość: duży wpływ



3. 2022-05-16 – obręb Domaszków, gmina Wołów; nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 225 m² na działce o powierzchni 3 315 m². Cena sprzedaży: 380 000 zł. Cena sprzedaży skorygowana o wzrost cen w czasie: 425 000 zł.

1. Lokalizacja nieruchomości: średnia
2. Stan techniczny budynku: dostateczny
3. Standard wykończenia budynku: dostateczny
4. Powierzchnia użytkowa budynku: powyżej 200 m²
5. Powierzchnia działki: powyżej 2400 m²
6. Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość: średni wpływ



Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach dz. 392/3 AM-1 obręb Gliniany

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania						
						ob. Mojęcice, gm. Wołów		ob. Mojęcice, gm. Wołów		ob. Domaszków, gm. Wołów		
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	
1	Data transakcji lub wyceny				Listopad 2023	2022-07-13		2022-07-01		2022-05-16		
2	Cena transakcyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym					568 000 zł		550 000 zł		380 000 zł		
3	Cena skorygowana nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym					628 000 zł		609 000 zł		425 000 zł		
4	Lokalizacja nieruchomości	15	58 950	58 950	średnia	dobra	-58 950	dobra	-58 950	średnia	0	
5	Stan techniczny budynku	25	98 250	49 125	średni	dobry	-49 125	dobry	-49 125	dostateczny	49 125	
6	Standard wykończenia budynku	25	98 250	49 125	średni	dobry	-49 125	dobry	-49 125	dostateczny	49 125	
7	Powierzchnia użytkowa budynku	15	58 950	29 475	poniżej 150 m ²	150 - 200 m ²	-29 475	poniżej 150 m ²	0	powyżej 200 m ²	-58 950	
8	Powierzchnia działki	10	39 300	19 650	poniżej 1200 m ²	1200 - 2400 m ²	-19 650	poniżej 1200 m ²	0	powyżej 2400 m ²	-39 300	
9	Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość	10	39 300	19 650	średni wpływ	średni wpływ	0	duży wpływ	-19 650	średni wpływ	0	
10	Suma poprawek $\sum p_i$					-206 325		-176 850		0		
11	Wartość poprawiona nieruchomości gruntowej zabudowanej w zł					421 675		432 150		425 000		
12	Wartość średnia nieruchomości gruntowej zabudowanej w zł				426 275 zł							

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach działki nr 392/3 AM-1 obręb Gliniany wynosi:
 $W_N = 426\,275\text{ zł}$

Przy wykorzystaniu podejścia porównawczego możliwe jest zastosowanie współczynnika korekty z przedziału [0,90 – 1,10] . Może on być stosowany wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy przedmiot wyceny posiada nałożone ograniczenia lub szczególne wady bądź zalety wykraczające poza cechy określone dla przyjętego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku w okresie jego monitorowania.

Biegły zdecydował się zastosować dla przedmiotowej nieruchomości współczynnik ekspercki w wysokości 0,90. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem, mieszkalnym o małej powierzchni użytkowo (na tle zestawionych transakcji). Stanowi to niewątpliwie wadę przedmiotowej nieruchomości. Mając to na uwadze wydaje się zasadne zmniejszenie określonej w podejściu porównawczym wartości o wskazany współczynnik ekspercki.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w granicach działki nr 392/3 AM-1 obręb Gliniany po zastosowaniu współczynnika eksperckiego wynosi:

$$W_N = 426\ 275\ \text{zł} * 0,90 = 383\ 648\ \text{zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

15. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w miejscowości Gliniany nr administracyjny 9 w granicach działki o numerze ewidencyjnym 392/3 AM-1 i powierzchni 800 m² obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski określona została w wysokości:

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

w tym udział:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| 1) Aleksandra Klińskiego | 192 000 zł |
| 2) Magdaleny Józefy Klińskiej | 192 000 zł |

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Wołów uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców, daną lokalizacją, stanem technicznym budynku i standardem wykończenia, a także biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową budynku, powierzchnię działki oraz powierzchnie przynależne i ich wpływ na wartość kwotę 384 000 zł za nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym można uznać za realną.
3. Określona wartość nieruchomości gruntowej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.
4. Niniejsza wartość obejmuje także urządzenia trwale związane z nieruchomością, takie jak piec elektryczny, boiler elektryczny, grzejniki. Nie obejmuje natomiast wyposażenia ruchomego.

16. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości jest aktualna na datę wyceny, i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto, przy czym na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ceny netto równają się cenom brutto.

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p.. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat sporządził:

rzeczoznawca majątkowy – Wojciech Rogowski

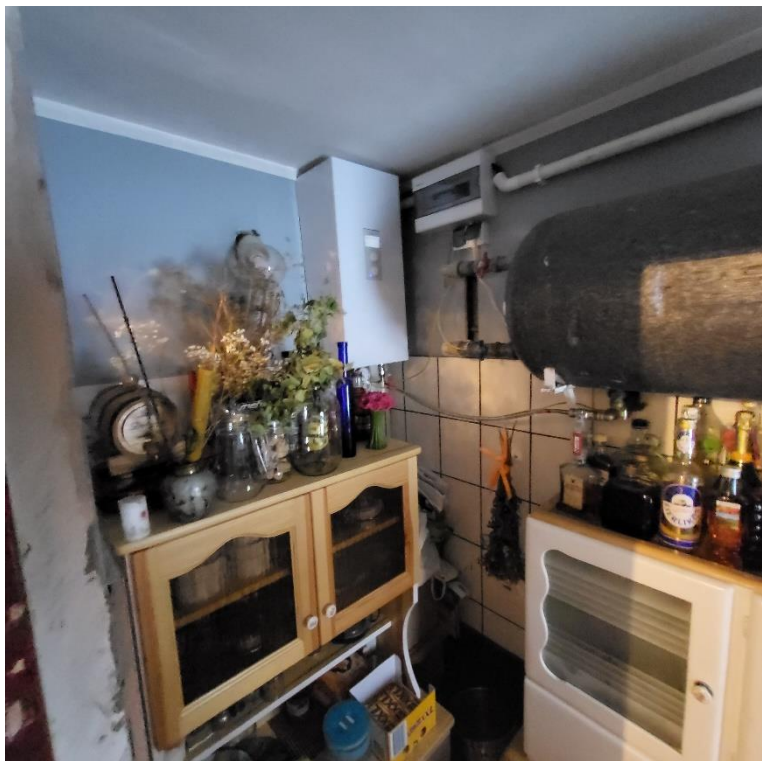
Wrocław, 30 listopada 2023 r.

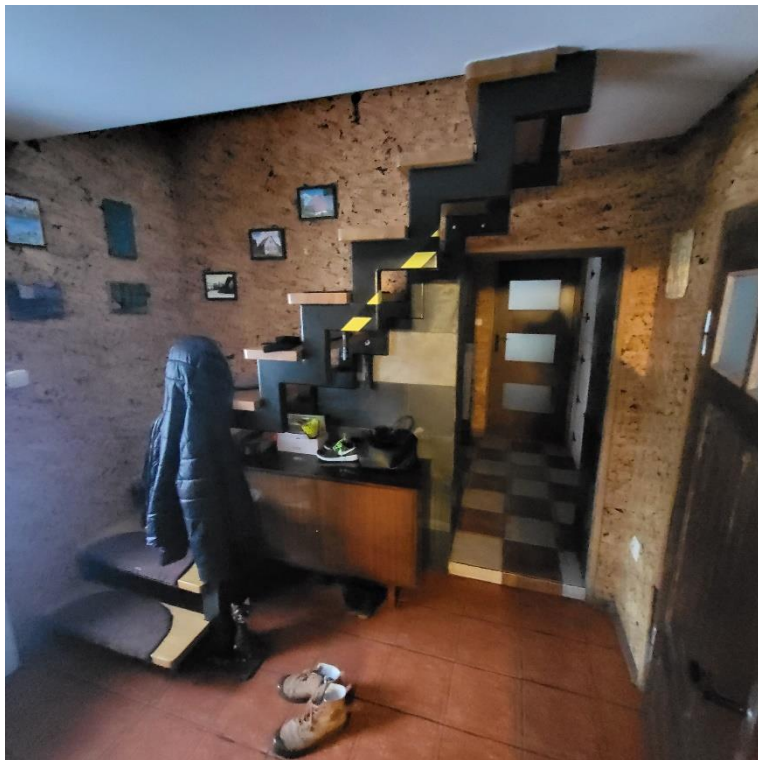
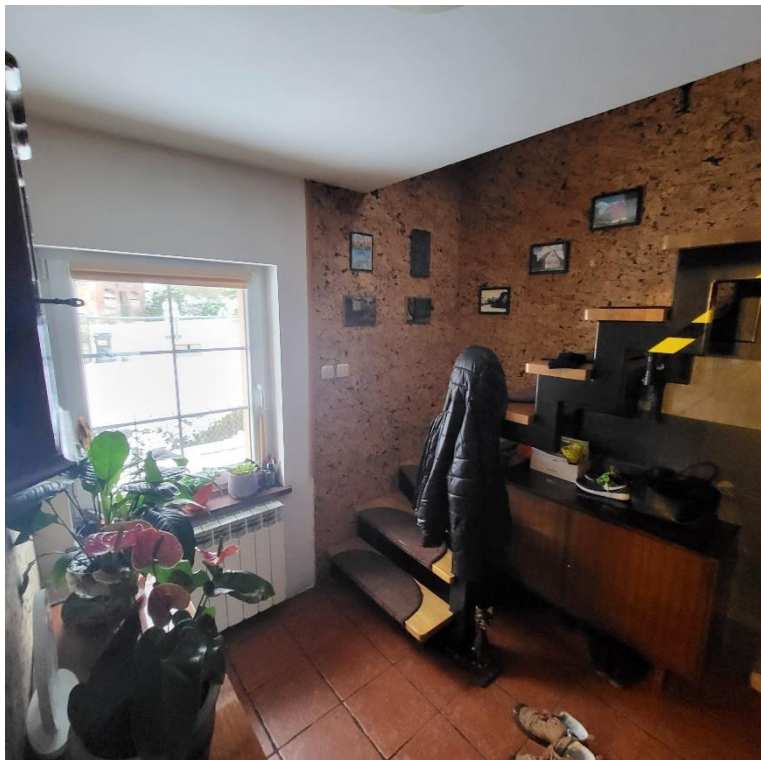
17. ZAŁĄCZNIKI

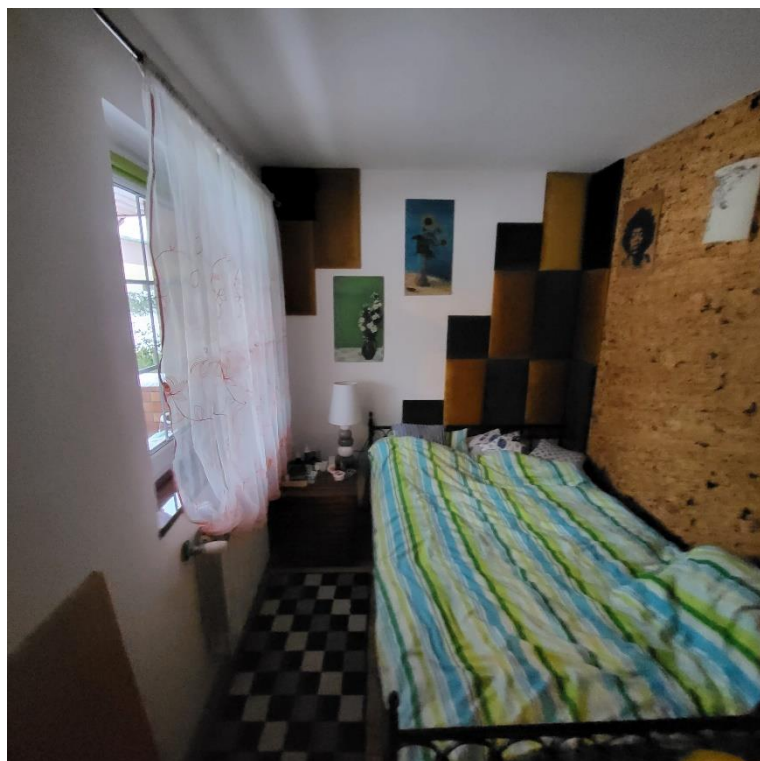
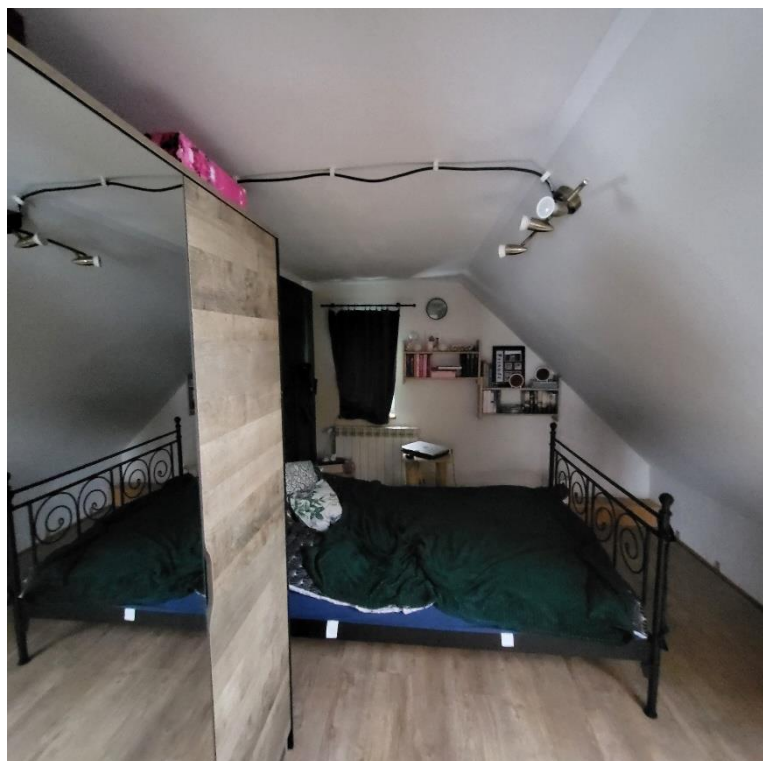
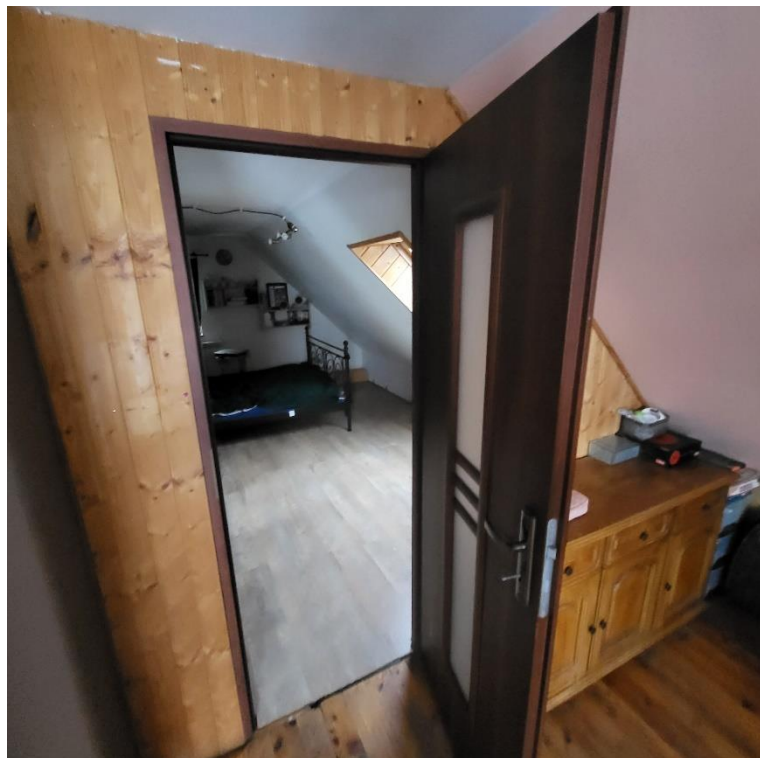
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia księgi wieczystej nr WR1L/00044612/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Wrys z mapy ewidencyjnej.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

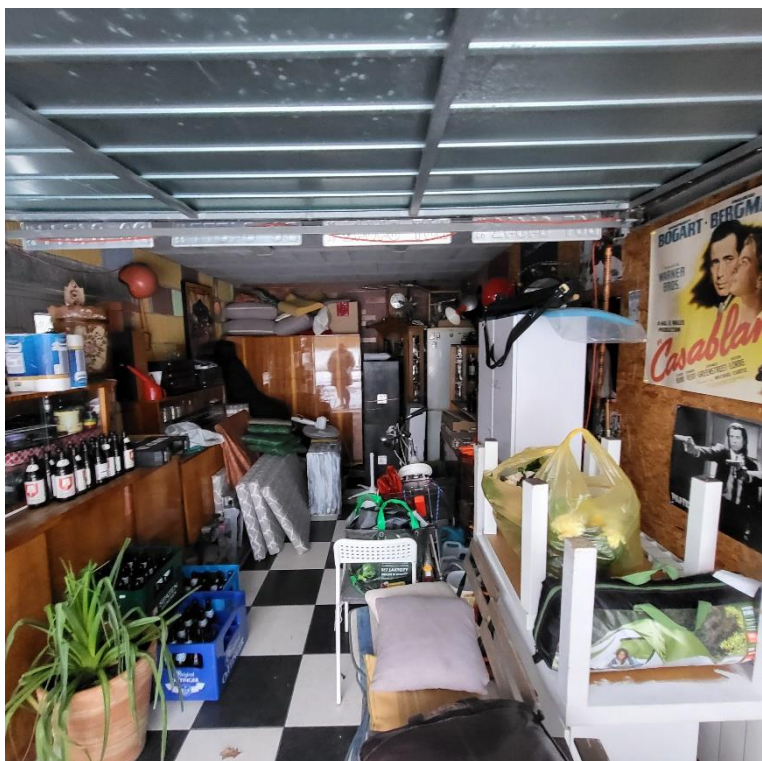
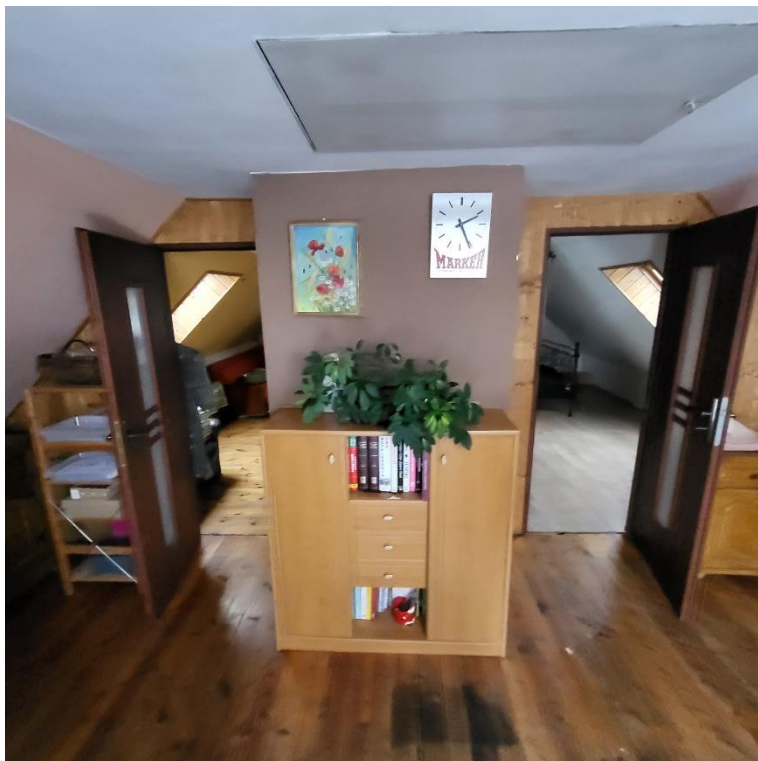
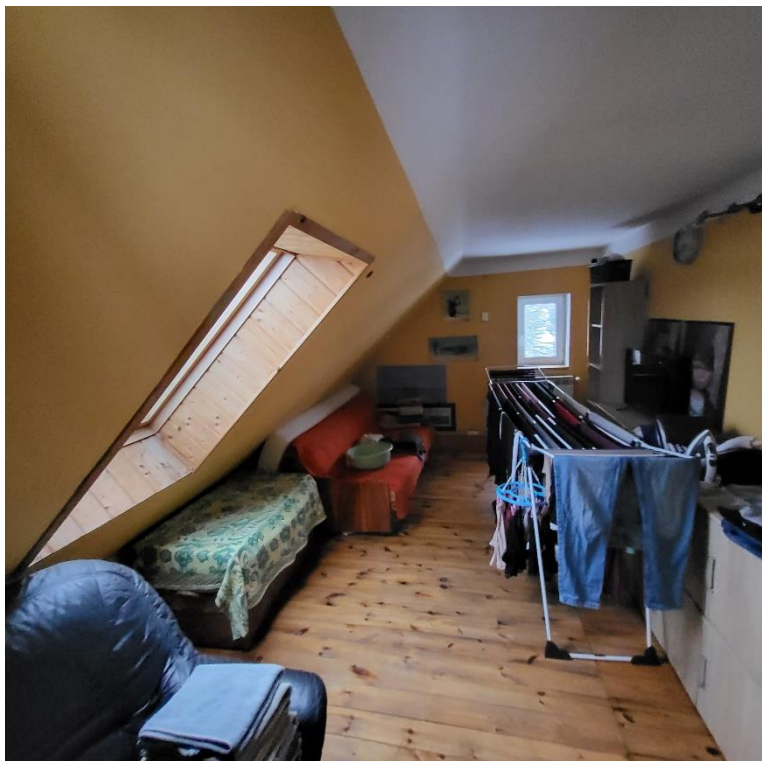
Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna











NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Op Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. i.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	392/3		1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, WOŁOWSKI, WOŁÓW, GLINIANY 9	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WR1L / 00037310 / S, 0,0800 HA		

Obszar całej nieruchomości	D,0800 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-03-11, STAROSTA WOŁOWSKI, WOŁÓW; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00000664/14/001, 2014-03-11 11:44:29, 2014-03-17-16.22.19.608405, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2014-03-11, STAROSTA WOŁOWSKI, WOŁÓW; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00000664/14/001, 2014-03-11 11:44:29, 2014-03-17-16.22.19.608405, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-Q](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrot](#)

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 współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ALEKSANDER KLIŃSKI, JAN, ELŻBIETA, 72112804757				
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAGDALENA JÓZEFA KLIŃSKA, JERZY, BRONISŁAWA, 77053113724				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 2090/2003, 2003-06-12, JUSTYNA NOWAK, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ; 2-3, WR1L/00037310/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/Imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1L/00000664/14/001, 2014-03-11 11:44:29, 2014-03-17-16.22.19.608405, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , 2018-02-14, SĄD REJONOWY W WOŁOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WOŁÓW; 33 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00003404/17/001, 2017-11-22 07:55:00, 2018-02-14-13.43.57.352859, TAK (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WR11 / 3026 / 23 / 1 - 2023-08-14, 11:16:40 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	8
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	W DNIU 29 CZERWCA 2023 R. SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA -FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU VIII WYDZIAŁ DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ ALEKSADRA KLIŃSKIEGO (PESEL 72112804757), JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , WR1F/GU/373/2022, 2023-06-29, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA -FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WROCŁAW; 55-56 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00002617/23/001, 2023-07-10 11:41:00, 2023-08-28-10.56.29.625996, NIE, 46-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

powrót

NIEZACHOWAŁOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu									
Numer hipoteki (roszczenia)		1									
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA									
Suma (słownie), waluta		438 000,00 (CZTERYŚCIA TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY) ŻŁ									
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		<table border="1"> <tr> <td>Lp. 1.</td> <td>1</td> <td>KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY, UMOWA O POŻYCZKĘ NR E0541284 Z DNIA 11-03-2014 R.</td> </tr> <tr> <td>Lp. 2.</td> <td>2</td> <td>KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY, ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCE Z UMOWY NR 2, UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ BIZNES EKSPRES NR S0668912/01/00 Z DNIA 30.10.2017 R.</td> </tr> <tr> <td>Lp. 3.</td> <td>4</td> <td>WIERZYTELNOŚĆ WEKSŁOWA, KTÓRA POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSŁA WŁASNEGO IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 20.09.2019 R. WYSTAWIONY W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ - BIZNES EKSPRES NR S0668912/01/00 Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2017 R.</td> </tr> </table>	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY, UMOWA O POŻYCZKĘ NR E0541284 Z DNIA 11-03-2014 R.	Lp. 2.	2	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY, ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCE Z UMOWY NR 2, UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ BIZNES EKSPRES NR S0668912/01/00 Z DNIA 30.10.2017 R.	Lp. 3.	4	WIERZYTELNOŚĆ WEKSŁOWA, KTÓRA POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSŁA WŁASNEGO IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 20.09.2019 R. WYSTAWIONY W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ - BIZNES EKSPRES NR S0668912/01/00 Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2017 R.
Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY, UMOWA O POŻYCZKĘ NR E0541284 Z DNIA 11-03-2014 R.									
Lp. 2.	2	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY, ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCE Z UMOWY NR 2, UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ BIZNES EKSPRES NR S0668912/01/00 Z DNIA 30.10.2017 R.									
Lp. 3.	4	WIERZYTELNOŚĆ WEKSŁOWA, KTÓRA POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSŁA WŁASNEGO IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 20.09.2019 R. WYSTAWIONY W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ - BIZNES EKSPRES NR S0668912/01/00 Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2017 R.									
Inne informacje		POLE 4.4.1.8 WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ NR 3 ORAZ DOPISANO WIERZYTELNOŚĆ NR 4									
Rodzaj zmiany		<table border="1"> <tr> <td>Lp. 1.</td> <td>POLE 4.4.1.2 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI; POLE 4.4.1.3 WPISANO NOWĄ SUMĘ HIPOTEKI SŁOWNIE; POLE 4.4.1.8 DOPISANO 2 I 3 WIERZYTELNOŚĆ, A PRZY 1 WIERZYTELNOŚCI POPRAWIONO NAZWĘ UMOWY I JEJ DATĘ.</td> </tr> <tr> <td>Lp. 2.</td> <td>POLE 4.4.1.8 WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ NR 3 ORAZ DOPISANO WIERZYTELNOŚĆ NR 4</td> </tr> </table>	Lp. 1.	POLE 4.4.1.2 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI; POLE 4.4.1.3 WPISANO NOWĄ SUMĘ HIPOTEKI SŁOWNIE; POLE 4.4.1.8 DOPISANO 2 I 3 WIERZYTELNOŚĆ, A PRZY 1 WIERZYTELNOŚCI POPRAWIONO NAZWĘ UMOWY I JEJ DATĘ.	Lp. 2.	POLE 4.4.1.8 WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ NR 3 ORAZ DOPISANO WIERZYTELNOŚĆ NR 4					
Lp. 1.	POLE 4.4.1.2 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI; POLE 4.4.1.3 WPISANO NOWĄ SUMĘ HIPOTEKI SŁOWNIE; POLE 4.4.1.8 DOPISANO 2 I 3 WIERZYTELNOŚĆ, A PRZY 1 WIERZYTELNOŚCI POPRAWIONO NAZWĘ UMOWY I JEJ DATĘ.										
Lp. 2.	POLE 4.4.1.8 WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ NR 3 ORAZ DOPISANO WIERZYTELNOŚĆ NR 4										
Wierzyciel hipoteczny											
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 93004134100000									

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU , 2014-03-11, BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA Z/S WE WROCŁAWIU 1 ODDZIAŁ W WROCŁAWIE; 9 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/0000665/14/001, 2014-03-11 11:46:28, 2014-03-24-16.54.21.866600, NIE, 7-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	OŚWIADCZENIE , 2017-10-30, BANK ZACHODNI WBK S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU; 24 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00003127/17/001, 2017-10-30 14:40:00, 2017-11-09-16.51.03.245941, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2019-09-20, SANTANDER BANK POLSKA SA; 40-41 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00007745/19/001, 2019-09-20 10:20:00, 2019-10-17-09.55.41.411308, NIE, 38-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Starosta Wołowski
pl. Piastowski 2
56-100 Wołów

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
 Powiat: **wołowski**
 Jednostka ewidencyjna: **022203_5, Wołów - Obszar Wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **0034, Gliniany**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05-10-2023 10:35:46

Nr jednostki rejestrowej: **G164**Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Kliński Aleksander (Jan, Elżbieta) adres: Gliniany 9, 56-100 Gliniany Klińska Magdalena (Jerzy, Bronisława) adres: Gliniany 9, 56-100 Gliniany

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
392/3 022203_5.0034.392/3	Gliniany 9	0.08	Br-RIVa	0.08	WR1L/00044612/4

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 49.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.08	ha
Słownie:	osiem arów	

Oznaczenia użytków i klas

Br-RIVa - Grunty rolne zabudowane

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) z uwagi na treść art. 40b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)

Sporządził(a): Milena Junory

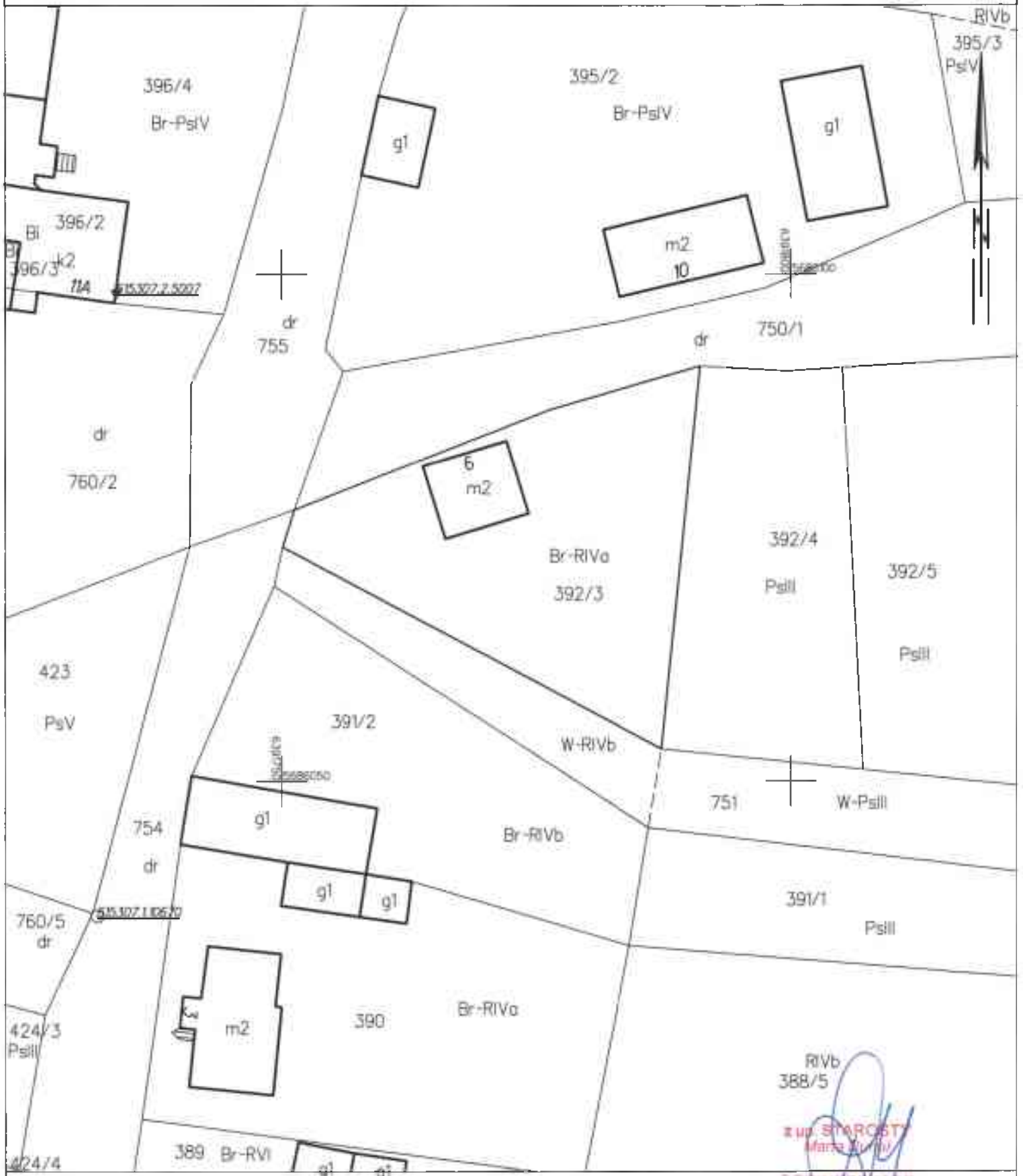


ANNA STAROSTA
 Milena Junory
 PODINSTRON
 w Wydziale Geodezji i Kartografii
 05-10-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

STAROSTA WOŁOWSKI
plac Fichowski 2
55-100 Wołów

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:500



RIVb
388/5

z up. STAROSTY
Marta [Signature]

PODSZEFKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

ESTYMATOR WYCENY MAJĄTKOWE WOJCIECH ROGOWSKI

51-217 Wrocław, Ramiszów 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014897

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: 02/08/2023 - 01/08/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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