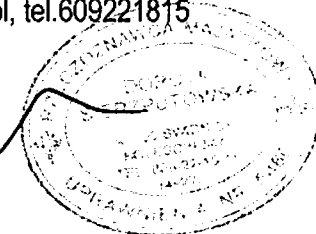


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość (budynek w ruinie- pozostałości w postaci resztek fundamentów), dz. ew. nr 375/40 o pow. 2,6612 ha, AM-12, obręb 0001 Żarów, miasto Żarów, ul. Armii Krajowej, gmina miejska Żarów, pow. świdnicki, woj. dolnośląskie.
KW SW1S/00075910/4
GKm 13/22

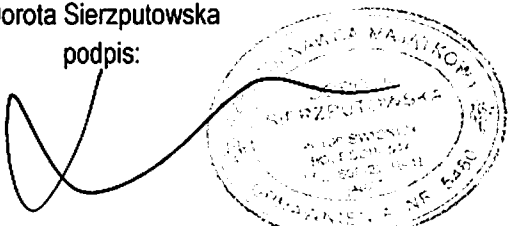


Autor opracowania: Biegła Sądowa, przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy
Dorota Sierżputowska, nr uprawnień zawodowych 5460,
ul. Ofiar Oświęcimskich 3/14, 58-105 Świdnica,
e-mail: dorota.sierzputowska@interia.pl, www.wycenaswidnica.pl, tel. 609221815
podpis:

Świdnica, dnia 26 września 2022 roku

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębna nieruchomość (w postaci fundamentów w ruinie po budynku produkcyjnym), stanowiący dz. nr ew. 375/40 o pow. 2,6612 ha, obręb nr 0001 Żarów, AM-12, miasto Żarów, ul. Armii Krajowej, gmina miejska Żarów, powiat świdnicki, woj. dolnośląskie. Działka nr ew. 375/40 o pow. 2,6612 ha ma nieregularny kształt wielokąta. Teren jest nieogrodzony. W dniu wizji na działce brak obiektów kubaturowych. Znajdują się na niej jedynie fundamenty dawnych budynków przemysłowych w ruinie, porośnięte samosiewami, drzewami i krzewami. Ponadto na działce gruz oraz śmieci. Działka jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej. Nieruchomość położona w pośredniej części miasta. Usytuowana jest wśród terenów niezabudowanych oraz zabudowanych o przeznaczeniu produkcyjnym, usługowym oraz wśród terenów zieleni. Nieco dalej znajdują się także tereny zabudowy mieszkaniowej. W pobliżu znajduje się m.in. Eco Serwis, Stacja bazowa Orange, Sklep samochodowy oraz Zakłady produkcyjne. Do najbliższych zabudowań mieszkaniowych jest około 220 m. Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd odbywa się od strony południowej poprzez dz. nr ew. 965/3 i dz. nr ew. 375/65 stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym prywatnych przedsiębiorców z dojazdem do drogi gminnej, o nawierzchni asfaltowej – dz. 375/68 (ul. Chemików). Szacowana nieruchomość w postaci działki nr ew. 375/40 położona jest na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej. Dla w/w prawa urządzono księgę wieczystą Nr: SW1S/00075910/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych - SW1S.
Właściciele praw do nieruchomości	Własność: 1/1 Skarb Państwa Użytkownicy wieczysti: SAF Serwis Sp. z o.o. (05.12.2089 r.)
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w prawa do nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym: GKm 13/22
Wartość nieruchomości niezabudowanej	WR_{uw dz. 375/40} = 566 000 zł <u>Słownie: pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych</u>
Data, na którą określono wartość rynkową	26 września 2022 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	26 września 2022 r.
Autor operatu	Biegła Sądowa, przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy Dorota Sierzputowska podpis: 

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA	9
5.4. STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY	9
5.5. STAN OTOCZENIA	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOT. CELU I SPOSOBU WYCENY.....	13
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	13
8.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
8.3. OPIS METODOLOGII WYCENY	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	17
10. WYNIK KOŃCOWY I ANALIZA WYCENY.....	19
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębny przedmiot własności w postaci ruin po dawnym budynku produkcyjnym - fundamenty, stanowiący dz. nr ew. 375/40 o pow. 2,6612 ha, położoną w obrębie nr 0001 Żarów, AM-12, w mieście Żarów, przy ul. Armii Krajowej, w gminie miejskiej Żarów, powiecie świdnickim, woj. dolnośląskim.

Dla w/w prawa urządzono księgę wieczystą Nr: SW1S/00075910/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych - SW1S.

Własność: 1/1 Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: SAF Serwis Sp. z o.o. (05.12.2089 r.).

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość (budynek w ruinie- pozostałości w postaci resztek fundamentów), w postaci działki ewidencyjnej nr 375/40, AM-12, położonej w obrębie 0001 Żarów, mieście Żarów, przy ulicy Armii Krajowej, gminie miejskiej Żarów, powiecie świdnickim, woj. dolnośląskim, należącej do [REDAKOWANE]

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Pawła Tyliczaka, Komornika Sądowego, przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy, prowadzącego kancelarię w Świdnicy, przy ul. Trybunalskiej 11-13/25, 58-100 Świdnica.

3. Określenie podstaw sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi postanowienie z dnia 22.08.2022 r. Komornika Sądowego, przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy, Pana Pawła Tyliczaka, prowadzącego kancelarię w Świdnicy, przy ul. Trybunalskiej 11-13/25, 58-100 Świdnica.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r, poz. 1740, 2320),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021, poz. 555),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. (Dz.U. 2018, poz. 1716);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r, poz. 1740, 2320),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204).

3.3. Podstawy metodologiczne

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,

- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją J. Dydenki, Warszawa 2006r.;
- „Nieruchomości w gospodarce rynkowej” E. Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007 r.
- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”; PFSRM, – jako materiał pomocniczy.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu **12 września 2022 roku**
- Informacje o transakcjach dot. obrotu prawem własności do nieruchomości gruntowych pochodzące ze Starostwa Powiatowego w Świdnicy oraz baza własna.
- Wypis z rejestru gruntów,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żarów.
- Księga wieczysta nr **SW1S/00075910/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świdnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych - SW1S, stan na dzień 26.09.2022 r. na podstawie wglądu do księgi elektronicznej oficjalnego serwisu Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ekw.ms.gov.pl).
- Informacje uzyskane w trakcie wizji nieruchomości.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny – 26.09.2022 r.,
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 26.09.2022 r.,
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 26.09.2022 r.,
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 12.09.2022 r.,

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

Zgodnie z Art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), *przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.*

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr **SW1S/00075910/4**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych - SW1S oraz wypisu z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w Świdnicy:

• DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Nr podstawy wpisu				
Numer bieżący nieruchomości	1	1		
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu		
Numer działki	375/40	1, 14, 32		
Identyfikator działki	021908_4.0001.375/40			
Obręb ewidencyjny (numer)	0001			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE,	ŚWIDNICKI, ŻARÓW,
ŻARÓW				
Ulica	ARMII KRAJOWEJ			
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SW1S / 00026891 / 6, 2,6612 HA			
Nr podstawy wpisu				
Obszar całej nieruchomości	2,6612 HA 32			
Budynki				
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE,	ŚWIDNICKI, ŻARÓW,
ŻARÓW	1, 31, 32, 33			
Identyfikator budynku	021908_4.0001.4399_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.	021908_4.0001.375/40		
Nazwa ulicyARMII KRAJOWEJ				
Liczba kondygnacji	1,0			
Przeznaczenie budynku 109 - POZOSTALE BUDYNKI NIEMIESZKALNE				
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				

1 WYPIS I WYRYS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2011-07-20, STAROSTA ŚWIDNICKI, ŚWIDNICA; 9-10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00008383/11/001, 2011-09-09 13:44:21, 2011-10-05-12.29.57.127093, NIE, 1-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14 WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW - WYKAZ ZMIAN, 2012-05-22, STAROSTA ŚWIDNICKI, ŚWIDNICA; 50 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00005540/12/001, 2012-06-06 13:39:46, 2012-06-20-16.00.44.559359, TAK, 50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
31 UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 2017-10-26, NOTARIUSZ ARTUR KOZAK, WARSZAWA; 290-343 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00010361/17/001, 2017-10-26 20:45:00, 2017-11-13-11.44.19.794850, NIE, 271-424 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32 WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2017-10-17, STAROSTA ŚWIDNICKI, ŚWIDNICA; 344-345 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00010361/17/001, 2017-10-26 20:45:00, 2017-11-13-11.44.19.794850, NIE, 271-424 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
33 WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2017-10-17, STAROSTA ŚWIDNICKI, ŚWIDNICA; 346 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00010361/17/001, 2017-10-26 20:45:00, 2017-11-13-11.44.19.794850, NIE, 271-424 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

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

Prawo użytkowania wieczystego

Nr podstawy wpisu

Okres użytkowania 2089-12-05 2

Sposób korzystania PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

2 UMOWA SPRZEDAŻY, 8441/2011, 2011-09-07, ALEKSANDRA GRAMALA, MIKOŁÓW; 1-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00008383/11/001, 2011-09-09 13:44:21, 2011-10-05-12.29.57.127093, NIE, 1-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

• **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 --- 2, 3

Skarb Państwa (Nazwa, siedziba) SKARB PAŃSTWA - STAROSTA ŚWIDNICKI, ŚWIDNICA

Rola instytucji ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Użytkownicy wieczysti

Nr podstawy wpisu

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ 2, 3

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) Lp. 1. 11 1/1 --- 36

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

2 UMOWA SPRZEDAŻY, 8441/2011, 2011-09-07, ALEKSANDRA GRAMALA, MIKOŁÓW; 1-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00008383/11/001, 2011-09-09 13:44:21, 2011-10-05-12.29.57.127093, NIE, 1-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

3 DECYZJA, 1995-06-05, WOJEWODA WAŁBRZYSKI; DOK. 2 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00008383/11/001, 2011-09-09 13:44:21, 2011-10-05-12.29.57.127093, NIE, 1-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

36 UMOWA SPRZEDAŻY, 23/2019, 2019-01-04, RAFAŁ HALAREWICZ, OŁAWA; 651-653 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00000099/19/001, 2019-01-04 14:44:00, 2019-01-31-09.28.37.031948, NIE, 648-653 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

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

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer wpisu 2 42

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj wpisu OSTRZEŻENIE

Treść wpisu ZAKAZ ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu

Numer wpisu 3 43

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj wpisu INNY WPIS

Treść wpisu WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 13/22

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS) Lp. 1. SYNDYK MASY UPADŁOŚCI STAL-MET NIECZAJ SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI, SŁUPSK, 0000573638

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

42 POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA, XIII GC 634/21/KK, 2022-01-14, SĄD OKRĘGOWY W KATOWICACH WYDZIAŁ XIII GOSPODARCZY, KATOWICE; 954 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00001220/22/001, 2022-01-28 08:28:00, 2022-02-21-10.14.56.095666, NIE, 953-956 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

43 WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 13/22, 2022-07-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIDNICY PAWEŁ TYLISZCZAK; 990 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00010179/22/001, 2022-07-20 10:21:00, 2022-09-08-08.52.59.539268, NIE, 988-991 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

• **DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.DZ. KW. / SW1S / 12346 / 22 / 1 - 2022-09-06, 15:08:52 - WPIS HIPOTEKI

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 9 27, 30, 37, 38, 39

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 6 146 041,86 (SZEŚĆ MILIONÓW STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI JEDEN 86/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 ZWROT KREDYTU, ROSZCZEŃ O ODSETKI ORAZ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM OPŁAT I PROWIZJI, UMOWA KREDYTOWA NUMER U0003013105877 O KREDYT NIEODNAWIALNY NA FINANSOWANIE BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI Z DNIA 23 LISTOPADA 2015 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

Inne informacje HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄDY REJONOWE PROWADZĄ KSIĘGI WIECZYSTE: - W OŁAWIE WR1O/00016926/6, WR1O/00036921/7, WR1O/00043292/0, - W NYSIE OP1N/00082901/8; - W ZABRZU GL1Z/00011778/7, GL1Z/00027026/6, GL1Z/00011813/5, GL1Z/00001379/7, - W BRZEGU OP1B/00042885/5, OP1B/00036688/9, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5, OP1B/00043339/0

Rodzaj zmiany Lp. 1. W POLU 4.4.1.8 UJAWNIONO INFORMACJĘ O ZMIANIE TREŚCI WPISU, DOTYCZĄCEGO WIERZYTELNOŚCI I STOSUNKU PRAWNEGO WYNIKAJĄCEGO Z TYTUŁU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ

Lp. 2. W POLU 4.4.1.2 I W POLU 4.4.1.3 UJAWNIONO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI O KWOTĘ 2.853 958,14 ZŁ. Z UWAGI NA ZAPŁATĘ PRZEZ BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE DOTYCHCZASOWEMU WIERZYTELNOŚCI ALIOR BANKOWI S.A. KWOTY 2 853 958,14 ZŁ. I UJAWNieniu HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO TEJ KWOTY NA RZECZ BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE (HIPOTEKA NUMER 12)

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142, 0000305178

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 10 34, 40, 41

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH Z TYTUŁU EMISJI 32.000 OBLIGACJI NA OKAZIĘ SERII A W TYM Z TYTUŁU ZAPŁATY KWOTY WYKUPU OBLIGACJI SERII A, ZAPŁATY OPROCENTOWANIA, W TYM ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, ZWROTU KOSZTÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z ZASPOKOJENIEM WIERZYTELNOŚCI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI SERII A, UCHWAŁA NR 1 W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A

Pierwszeństwo Lp. 1. WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 9 DO KWOTY 9.000.000,00 ZŁ

Inne informacje HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NR: GL1S/00048092/7, GL1S/00048090/3, GL1S/00048091/0, GL1S/00015279/2, GL1S/00009937/8, GL1S/00007159/6, GL1S/00007852/4, GL1S/00048180/1, GL1S/00002266/4, GL1S/00041216/4 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W RUDZIE ŚLĄSKIEJ KA1M/00074823/8, KA1M/00074035/7 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE WR1O/00016926/6, WR1O/00036921/7, WR1O/00039095/8, WR1O/00032982/4, WR1O/00043292/0, WR1O/00048230/3, WR1O/00066201/3 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE JG1K/00020067/2 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE OP1B/00024822/4, OP1B/00036688/9, OP1B/00042313/5, OP1B/00043339/0, OP1B/00048934/6 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU GL1Z/00027026/6, GL1Z/00001379/7, GL1Z/00011778/7, GL1Z/00011813/5 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU OP1N/00082901/8, OP1N/00082641/7 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W NYSIE WR1E/00036647/5 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNICY JG1J/00093786/9 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) Lp. 1. ANNA MARIA WIĘZOWSKA, TADEUSZ, BARBARA, 77061117509

Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 11 35

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 CENA SPRZEDAŻY, KARA UMOWNA 1, KARA UMOWNA 2, ODSETKI, KOSZTY, UMOWA O WYKONANIE ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2017 R. I SPRZEDAŻY ZŁOMU

Pierwszeństwo Lp. 1. WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 9 DO KWOTY 9.000.000,00 ZŁ

Lp. 2. WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 10 DO KWOTY 48.000.000,00 ZŁ

Inne informacje HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI: GL1S/00048092/7, GL1S/00048090/3, GL1S/00048091/0, GL1S/00015279/2, GL1S/00009937/8, GL1S/00007159/6, GL1S/00007852/4, GL1S/00048180/1, GL1S/00002266/4, GL1S/00041216/4 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W RUDZIE ŚLĄSKIEJ KA1M/00074823/8, KA1M/00074035/7 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE WR1O/00016926/6, WR1O/00036921/7, WR1O/00039095/8, WR1O/00032982/4, WR1O/00043292/0, WR1O/00048230/3, WR1O/00066201/3 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE JG1K/00020067/2 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE OP1B/00024822/4, OP1B/00036688/9, OP1B/00042313/5, OP1B/00043339/0, OP1B/00048934/6 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU GL1Z/00027026/6, GL1Z/00001379/7, GL1Z/00011778/7, GL1Z/00011813/5 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU OP1N/00082901/8, OP1N/00082641/7 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W NYSIE JG1J/00093786/9 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE OP1N/00082641/7

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 365705166, 0000643506

Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 12 37, 38, 39

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 2853958,14 (DWA MILIONY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT OSIEM 14/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 ROSZCZENIE ZWROTNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY PORTFELOWEJ LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 13/PLD/2013 Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2013 ROKU. UMOWA PORTFELOWA LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 13/PLD/2013 Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2013 ROKU

Pierwszeństwo Lp. 1. HIPOTECE TEJ PRZYSŁUGUJE PIERWSZENSTWO W NASTĘPNEJ KOLEJNOŚCI ZA HIPOTEKĄ UMOWNA ŁĄCZNĄ DO KWOTY 6146041,86 ZŁ USTANOWIONĄ NA RZECZ WIERZYTELA ALIOR BANK SPÓŁKI AKCYJNEJ W WARSZAWIE Z PIERWSZENSTWEM PRZED DAJSZYMI WPISANYMI HIPOTEKAMI

Inne informacje HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄDY REJONOWE PROWADZĄ KSIĘGI WIECZYSTE: - W OŁAWIE WR1O/00016926/6, WR1O/00043292/0, - W NYSIE OP1N/00082901/8; - W ZABRZU GL1Z/00011778/7, GL1Z/00027026/6, GL1Z/00011813/5, GL1Z/00001379/7, - W BRZEGU OP1B/00042885/5, OP1B/00036688/9, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5, OP1B/00043339/0

Rodzaj zmiany Lp. 1. HIPOTEKA POWSTAŁA NA SKUTEK ZMIANY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO Z UWAGI NA SPŁATĘ PRZEZ BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE KWOTY 2 853 958,14 ZŁ, O KTÓRĄ POMNIEJSZONO DOTYCHCZASOWĄ HIPOTEKĘ PRZYSŁUGUJĄCĄ ALIOR BANKOWI SPÓŁCE AKCYJNEJ W WARSZAWIE WPISANEJ POD NR 9

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

27 OŚWIADCZENIE BANKU, 2016-11-28, ALIOR BANK S.A Z/S W WARSZAWIE; 188-189 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00012568/16/001, 2016-09-29 11:21:03, 2016-10-12-12.02.49.213799, NIE, 183-193 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

30 OŚWIADCZENIE BANKU O ZMIANIE WPISU HIPOTEKI, 2017-09-26, ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 253-254 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00009405/17/001, 2017-09-29 13:48:00, 2017-10-11-12.16.03.032520, NIE, 251-267 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

34 UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 12280/2017, 2017-10-26, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 290-343 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00010362/17/001, 2017-10-26 20:45:00, 2017-11-13-12.49.53.373897, NIE, 271-424 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

35 UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 12400/2017, 2017-10-26, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 436-497 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00010364/17/001, 2017-10-26 22:40:00, 2017-11-14-13.44.58.167495, NIE, 426-520 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

37 UMOWA PORTFELOWEJ LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NUMER 13/PLD/2013, 2013-04-12, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE; 676-682 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00015237/20/001, 2020-12-09 13:33:00, 2021-02-10-14.44.38.956392, NIE, 665-778 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

38 WEZWANIE DO ZAPŁATY Z TYTUŁU GWARANCJI SPŁATY KREDYTU W RAMACH PORTFELOWEJ LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS, 2019-04-18, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE; 683 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00015237/20/001, 2020-12-09 13:33:00, 2021-02-10-14.44.38.956392, NIE, 665-778 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

39 OŚWIADCZENIE BANKU, 2020-06-04, ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WARSZAWIE; 705 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00015237/20/001, 2020-12-09 13:33:00, 2021-02-10-14.44.38.956392, NIE, 665-778 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

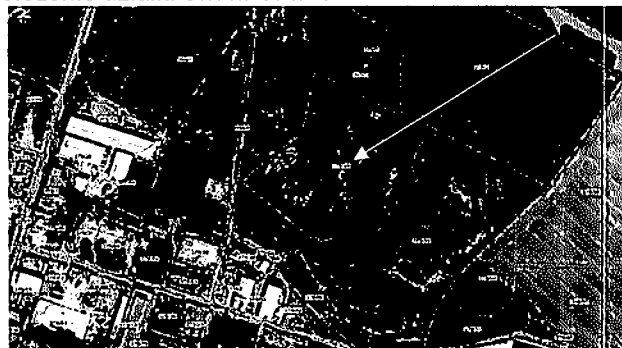
40 UMOWA PRZENIESIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 12385/2021, 2021-10-19, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 847-868 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00013621/21/001, 2021-10-19 15:50:00, 2021-10-28-09.27.44.572031, NIE, 838-881 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

41 UMOWA SPRZEDAŻY PRAW I WSTĄPIENIE W OBOWIĄZKI, UMOWA W SPRAWIE ZMIANY ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, 12362 /2021, 2021-10-19, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 869-876 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1S/00013621/21/001, 2021-10-19 15:50:00, 2021-10-28-09.27.44.572031, NIE, 838-881 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Stan wg ewidencji gruntów (dotyczący nieruchomości gruntowej)

Województwo	dolnośląskie
Powiat	świdnicki
Jednostka ewidencyjna	021808_4, Żarów - miasto
Obręb	0001 Żarów
Nr mapy	AM - 12
Nr jednostki rejestrowej	G1621
Nr ew. działki	375/40
Powierzchnia działki	2,6612 ha
Rodzaj użytku	Lz-0,6100 ha-grunty zadrzewione i zakrzewione Ba-2,0512 ha- tereny przemysłowe
Położenie	Żarów, ul. Armii Krajowej
KW	SW1S/00075910/4
Właściciel	1/1 Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty:	

Ogólne i szczegółowe położenie działki ew. nr 375/40:



Źródło: <https://polska.e-mapa.net>

5.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Opis działki

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość stanowiący pozostałości – fundamenty -ruiny po dawnym budynku produkcyjnym, stanowiący dz. nr ew. 375/40 o pow. 2,6612 ha, obręb nr 0001 Żarów, AM-12, miasto Żarów, ul. Armii Krajowej, gmina miejska Żarów, powiat świdnicki, woj. dolnośląskie.

Działka nr ew. 375/40 o pow. 2,6612 ha ma nieregularny kształt wielokąta. Teren jest nieogrodzony. W dniu wizji działka jest niezabudowana. Znajdują się na niej jedynie fundamenty, porośnięte samosiewami, drzewami i krzewami. Ponadto na działce gruz oraz śmieci. Nie jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej. Nieruchomość położona w pośredniej części miasta. Usytuowana jest wśród terenów niezabudowanych oraz zabudowanych o przeznaczeniu produkcyjnym, usługowym oraz wśród terenów zieleni. Nieco dalej znajdują się także tereny zabudowy mieszkaniowej. W pobliżu znajduje się m.in. Eco Serwis, Stacja bazowa Orange, Sklep samochodowy oraz Zakłady produkcyjne. Do najbliższych zabudowań mieszkaniowych jest około 220 m. Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd odbywa się od strony południowej poprzez dz. nr ew. 965/3 i dz. nr ew. 375/65 stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym prywatnych przedsiębiorców z dojazdem do drogi gminnej, o nawierzchni asfaltowej – dz. 375/68 (ul. Chemików).

Szacowana nieruchomość w postaci działki nr ew. 375/40 położona jest na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej.

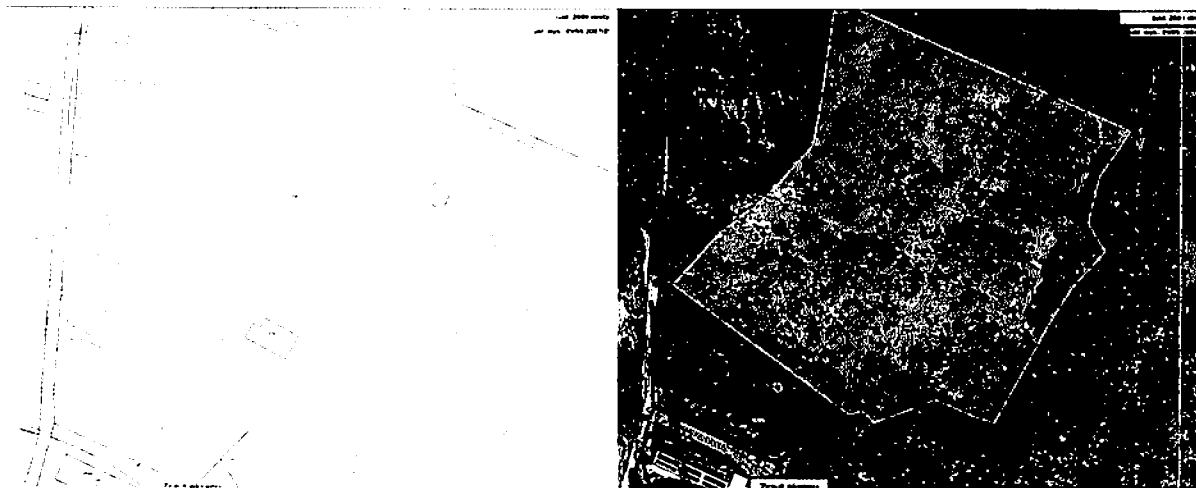
Dla w/w prawa urządzono księgę wieczystą Nr: SW1S/00075910/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych - SW1S.

5.3. Stan zagospodarowania

Działka jest niezabudowana. Teren płaski, nieogrodzony. W dniu wizji na przedmiotowej działce znajdują się jedynie fundamenty w ruinie, porośnięte samosiewami, drzewami i krzewami.

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury

Nieruchomość nie jest wyposażona w sieci infrastruktury technicznej. Posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd odbywa się od strony południowej poprzez dz. nr ew. 965/3 i dz. nr ew. 375/65 stanowiące własność Skarbu Państwa, do drogi gminnej, o nawierzchni asfaltowej – dz. 375/68 (ul. Chemików).



Źródło: <https://swidnicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

5.5. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w woj. dolnośląskim, powiecie świdnickim, gminie miejskiej Żarów, w mieście Żarów, przy ulicy Armii Krajowej.

Żarów – miasto w województwie dolnośląskim, w powiecie świdnickim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Żarów. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. wałbrzyskiego. Wchodzi w skład Aglomeracji Wałbrzyskiej.

Demografia:

Pyramida wieku mieszkańców Żarowa, 2014



Edukacja i wychowanie:

- Przedszkole Miejskie,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy,
- Gimnazjum im. Jana Pawła II,
- Zespół Szkół im. Jędrzeja Śniadeckiego,
- Gminne Centrum Kultury i Sportu w Żarowie,
- Teatr Bezdomny im. Bohumila Hrabala

POŁOŻENIE GMINY ŻARÓW

Żarów jest gminą położoną na Przedgórzu Sudetów Środkowych, w południowej części województwa dolnośląskiego, na północno-wschodnim krańcu powiatu świdnickiego, w odległości około 11 km od Świdnicy, 35 km od Wałbrzycha i 50 km od Wrocławia.

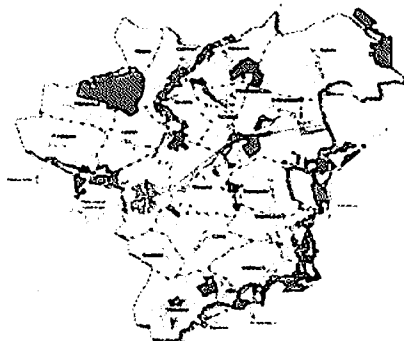


Identyfikując bliżej jego lokalizację w oparciu o krainy geograficzne trzeba zaznaczyć, iż jest położony w mezoregionie Równiny Świdnickiej. Administracyjnie stanowi część powiatu ziemskiego świdnickiego, leżącego w strukturach Podregionu (NTS 3) jeleniogórsko-wałbrzyskiego (kwalifikuje to do różnych form wsparcia w ramach funduszy strukturalnych UE).

Obszar gminy obejmuje powierzchnię 87,98 km² /101 pozycja na 169 gmin w regionie, 0,4% powierzchni województwa/, w tym samo miasto 6,15 km²

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu gminę zamieszkują aktualnie 12.630 osoby /50 lokata w rankingu wojewódzkim/, z których ok. 7.000 to mieszkańcy miasta Żarowa, stanowiącego jej administracyjne i gospodarcze centrum. Pozostali mieszkańcy żyją w 17 następujących sołectwach: Bożanów, Buków, Gołaszycy, Imbramowice, Kalno, Kruków, Łażany, Marcinowiczki, Mielęcín, Mikoszowa, Mrowiny, Pożarzysko, Przylęgów, Pyszczyń, Siedlimowice, Wierzbna, Zastruże.

Teren gminy ma charakter równinny z niewielkimi wzniesieniami /Wzgórza Imbramowickie/, będącymi pozostałością starych formacji geologicznych, z których najwyższe - Góra Pyszczyńska, osiąga wysokość 275,6 m n.p.m. W obniżeniach między wzgórzami znajdują się skały młodszej generacji, trzecio- i czwartorzędu. Istotnym elementem środowiska przyrodniczego są przepływające przez teren gminy 2 rzeki - Bystrzyca i Strzegomka (z dopływem Tamawką). Płaskie dna dolinne wymienionych rzek ze względu na okresowe podmakanie zostały pocięte siecią rowów melioracyjnych.



KLIMAT

Wymienione wyżej warunki geograficzne wpływają korzystnie na klimat Żarowa, który charakteryzują takie parametry jak:

- Średnia temperatura w roku 8 ° C,
- Średnia temperatura stycznia 3°C,
- Sezon zimowy 10-11 tygodni,
- Okres wegetacyjny 220 dni,
- Średnioroczny opad 630 mm,
- Ilość dni słonecznych ponad 80.

Przedgórski, umiarkowanie wilgotny, łagodny klimat, z korzystną różą wiatrów to okoliczność sprzyjające warunkom wegetacji roślin a tym samym rozwojowi rolnictwa.

BOGACTWO NATURALNE

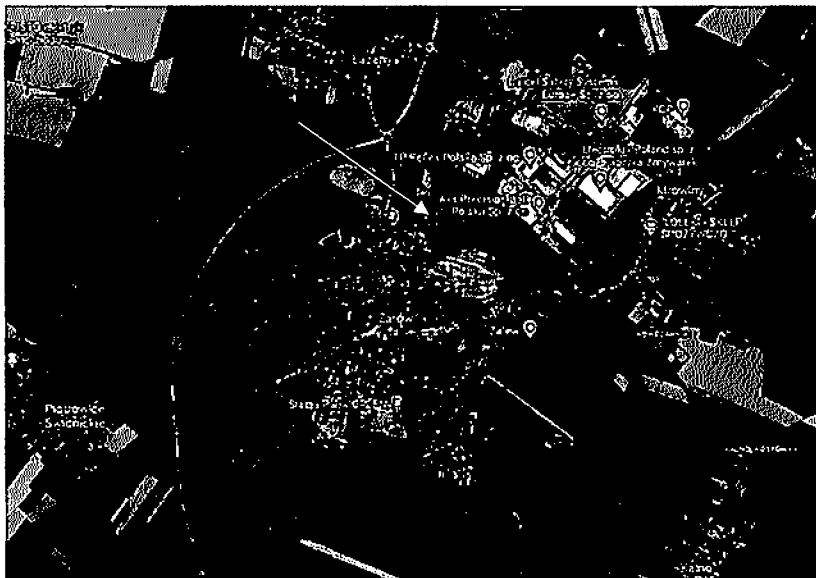
Historycznie potwierdzone początki Żarowa sięgają początków XIV w ale samo miasto powstało w połowie XIX wieku. Dla jego rozwoju znaczenie miała budowa linii kolejowej Wrocław - Świebodzice oraz odkrycie w trakcie pozyskiwania żwiru (używanego do sypania nasypów) licznych i udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Ich intensywna eksploatacja w II poł. XIX wieku i związana z tym budowa wielu zakładów przemysłowych, przyczyniły się do rozkwitu miasta i ukształtowania jego oblicza jako ośrodka intensywnej produkcji przetwórczej i przemysłowej. Są to następujące zasoby:

- Największe w Polsce złoża kaolinu - pola "Antoni", "Żarów II", "Andrzej",
- Surowce ogniotrwale i ceramiczne,
- Gliny ogniotrwale (iły i kwarc) - rejon Siedlimowic i Pożarzyska,
- Węgiel brunatny - rejon Krukowa i Zastruża,
- Kamień budowlany i drogowy - okolice Łażan, Siedlimowic, Gołaszyc i Góry Pyszczyńskiej,
- Kruszywa naturalne (piaski i żwiry) w dolinie rzeki Strzegomki.

Na terenie gminy znajdują się także bogate złoża wody pitnej - w postaci wód głębinowych w okolicach Wierzbnej o dobrych parametrach fizyko - chemicznych. Powyższe zasoby naturalne stanowią istotną przesłankę kształtowania jej perspektywicznego rozwoju. Kolejnym ważnym czynnikiem determinującym warunki i kierunki przekształceń jest sposób zagospodarowania przestrzeni. Poniżej zaprezentowany bilans wskazuje, iż w strukturze użytkowania dominują obszary rolniczego wykorzystania, stanowiące ok. 77% jej powierzchni.

Drugą co do wielkości pozycję stanowią lasy i łącznie jest to jak należy sądzić, korzystna sytuacja dla projektowania zrównoważonego rozwoju. Gmina posiada znaczące rezerwy terenów na wykorzystanie ich dla potrzeb funkcji osadniczej, gospodarczej, turystycznej czy komunalnej. Chociaż tylko niewielka ich część jest własnością komunalną to przez prowadzenie racjonalnej polityki zagospodarowania przestrzennego można wzmocnić szanse rozwojowe społeczności zgodne ze strategicznymi kierunkami przekształceń

Położenie nieruchomości na tle miasta:



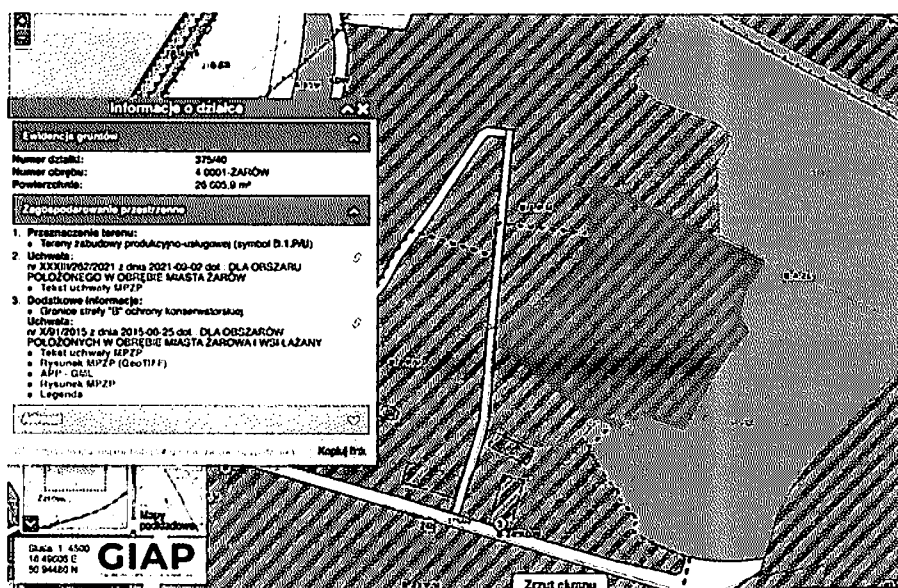
źródło: www.google.com

6. Przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla szacowanego terenu miasto Żarów posiada obowiązujący mpzp. Uchwała w sprawie zmiany Nr XXXIII/262/2021 z dnia 2021-09-02 Rady Miejskiej w Żarowie dla obszaru położonego w obrębie miasta Żarów. (Uchwała X/91/2015 z dnia 2015-06-25 dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarów i wsi Łaźany)

Według w/w opracowaniu działka nr ew. 375/40 oznaczona została symbolem B.1.P/U- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Działka położona w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej.



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_zarow

§ 8.1. Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej (P/U) ustala się: 1) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - minimalna szerokość elewacji frontowej: nieokreślasie;
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 40 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem A.12.P/U, w granicach którego w miejscu oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej o mocy powyżej 100 kW i nie większej niż 2 MW, której całkowita wysokość liczona od podstawy wieży do najwyższego punktu na płaszczyźnie wyznaczonej przez łopaty wirnika nie może być wyższa niż 70 m,
 - forma i układy dachów: nieokreślasie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,75,
 - minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15 % ,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na każde 120 m² powierzchni użytkowej lub 3 osoby zatrudnione.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Na obszarze planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, tj.:

- układ zabudowy i dróg,
 - podziały oraz sposób zagospodarowania nieruchomości,
 - forma architektoniczna budynków oraz jej powiązania z zielenią i krajobrazem;
- 2) dla zlokalizowanych w granicach strefy „B”, figurujących w wykazie zabytków

Gminy Żarów obiektów przewidzianych do ochrony, ustala się:

- obowiązek zachowania historycznej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu, a także detalu architektonicznego,
 - obowiązek odtworzenia zniszczonego detalu architektonicznego oraz pokrycia dachowego,
 - obowiązek zachowania kształtu, rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych w zgodzie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - obowiązek stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
 - elementy instalacji technicznych oraz reklam montować z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu,
 - zakazuje się przebudowy budynków sprzecznej z ich pierwotnym kształtem i charakterem, zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej;
- 3) ustala się określoną na rysunku planu strefę ochrony stanowiska archeologicznego, w której obowiązują zasady i warunki ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;

4) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych;

W zmianie mpzp:

„2) zakazuje się prowadzenia działalności polegającej na magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów wytworzonych poza granicami planu miejscowego, z dopuszczeniem magazynowania, zbierania, przetwarzania i odzysku odpadów w terenach oznaczonych symbolem B.1.P/U i B.22.P/U, w granicach działek na których w dniu uchwalenia zmiany planu prowadzona jest działalność polegająca na magazynowaniu lub przetwarzaniu odpadów.”;

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dot. celu i sposobu wyceny.

DZIAŁKA NIEZABUDOWANA:

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono, analizę transakcji kupna-sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych niezabudowanych o pow. od 0,5 do 6 ha na terenie miasta Żarów. Na badanym rynku nie odnaleziono odpowiedniej ilości danych pozwalających na zastosowane podejścia porównawczego i metodę porównywania parami. Rynek poszerzono do całego powiatu świdnickiego. Analiza objęto okres 11 miesięcy poprzedzających wycenę.

Badaniem objęto cały obrót nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu produkcyjno usługowym. Ponieważ koniunktura na tym rynku jest do paru lat dość stabilna, a obserwowana na nim intensywność obrotu nie jest nazbyt wysoka, wobec tego odniesieniem dla niniejszej wyceny będą prawidłowości tego rynku obserwowane na przestrzeni od października 2021 r. do dnia wyceny.

Źródła danych wykorzystanych w analizie

- Dane z własnych zbiorów informacji wyceniającego o transakcjach (cenach) i atrybutach przedmiotu transakcji) zawartych w wyznaczonym wyżej zakresie przestrzennym i czasowym, pochodzących z badania Aktów Notarialnych udostępnionych przez Starostę Powiatu oraz innych informacji z lokalnego rynku nieruchomości (pochodzących z własnych badań autora operatu oraz uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami);
- Biuletyny statystyczne Urzędu Statystycznego.

Podstawy rynkowe sporządzanej wyceny

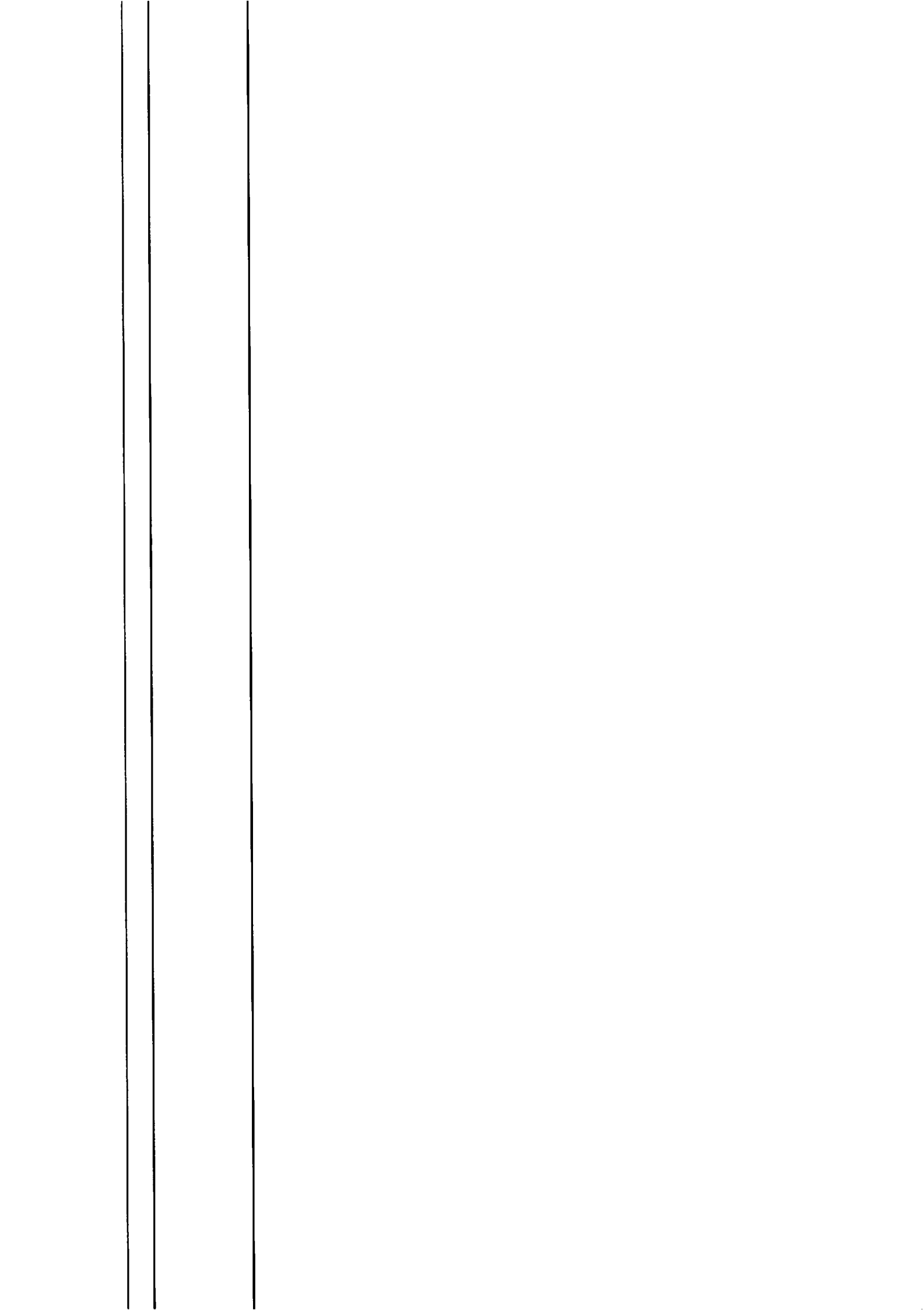
Analizowany segment rynku nieruchomości i tu prawa wieczystego gruntu jest małej wielkości, wyznacza go kilka dokonanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych pod względem przede wszystkim o przeznaczeniu produkcyjno usługowym.

W zbiorze dokumentów udostępnionych w katastrze stwierdzono występowanie kilku typów transakcji:

- ✓ transakcje o charakterze rynkowym powstałe w wyniku przetargu,
- ✓ transakcje o charakterze rynkowym zawierane pomiędzy niezależnymi stronami transakcji,
- ✓ transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze sobą,
- ✓ transakcje darowizn.

Ostatnie dwa typy transakcji nie były brane do analizy rynku. Dwa pierwsze wymienione typy transakcji oceniane były dodatkowo przez rzeczoznawcę w oparciu o treść umów sprzedaży i kwalifikowane do uwzględnienia w analizie rynku. Również z tych grup pominięto transakcje w których opisana cena sprzedaży (w wartości bezwzględnej i jako cena jednostkowa) rażąco odbiegała od pozostałych. Nie rozpoznano innych okoliczności zawieranych transakcji w szczególności nie rozpoznano czy ceny sprzedaży spisywane przez notariuszy były cenami faktycznie zapłaconymi. W tym zakresie wymóg rozpoznania warunków transakcji jest niemożliwy do spełnienia. Ostatecznie przyjęto, że ceny sprzedaży zapisane w aktach są cenami faktycznie zapłaconymi. Wyznaczenia trendu wzrostu cen nieruchomości, w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości nie udało się dokonać. Głównie ze względu na brak dostatecznej liczby danych z rynku podobnych nieruchomości co nie pozwoliło na zastosowanie metod statystycznych. Na podstawie analizy stwierdzono, że brak jest jednoznacznego związku pomiędzy czasem zawarcia transakcji a uzyskaną ceną jednostkową. Natomiast decydujący wpływ na cenę nieruchomości mają jej cechy indywidualne. Dlatego też do dalszych obliczeń przyjęto wartość trendu czasowego na poziomie 0%.

Rynek ograniczono do nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717), na tereny zabudowy produkcyjno usługowej.



Rozpiętość cen działek podobnych na badanym obszarze rynku powiatu świdnickiego dla przyjętych trzech transakcji waha się od 16,66 zł/m² do 71,43 zł/m², średnia arytmetyczna na podstawie próbki reprezentatywnej to 35,51 zł/m². Jednostką odniesienia jest 1m². Odnotowuje się nieznaczny podaż tego rodzaju terenów co skutkuje stabilizacją cen tego rodzaju nieruchomości.

Zgodnie z §5.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami), z analizowanego zbioru odrzucono transakcje, których cena znacząco odbiegała od średniej i wskazywała na możliwość wystąpienia szczególnych warunków zawarcia tych transakcji.

Zgodnie z §5.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy”.

Poniżej w tabelach przedstawiono transakcje, w których ze względu na wymogi przepisu art.175, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami usunięto dane umożliwiające identyfikację nieruchomości. Dane te dostępne są u autora operatu i mogą być przedstawione w wypadkach prawem przewidzianych.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przeprowadzono analizę, na podstawie danych Starosty Świdnickiego, transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, na obszarze powiatu świdnickiego, w okresie od października 2021 r. do dnia wyceny. Stwierdzono kilka transakcji działkami podobnymi. Do porównań wybrano transakcje działkami położonymi w strefie podobnej jak wyceniana.

Tabela 1. Probka reprezentatywna obrotu rynkowego uw powiecie świdnickim tu gmina wiejska i miejska Żarów.

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Nr działek	Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Przezn. N.	AN - Nr Rep.A	Cena trans. m2 gruntu
1	2022-06-30	Przylęgów	Przylęgów	190/2,190/3	6776	125000	P, U	3053/2022	18,45
2	2021-12-02	Żarów	Żarów	378/82, 378/85	9336	155540	P, U	17189/2021	16,66
3	2021-10-12	Żarów	Żarów	378/73	5390	385000	P, U	15264/2021	71,43

Do bezpośredniego porównaia przyjęto transakcje nr 1, 2 i 3.

Ponadto analizie poddano dane dotyczące prawa własności i przedstawiono je w tabeli nr 2.

Tabela 2. Obrót rynkowy prawa własności nieruchomości produkcyjno usługowych w gminie Żarów.

Data transakcji	Obręb	Nr działek	Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Przezn. N.	AN - Nr Rep.A	Cena trans. m2 gruntu
2022-06-28	Żarów	1032	11300	223400	P, U	9006/2022	19,77
2022-06-28	Żarów	1033	11800	212400	P, U	9014/2022	18
2022-03-16	Żarów	970/2, 1006/2, 1056/2	34636	2252000	P, U	2811/2022	65,02
2022-03-16	Żarów	1111/3	10000	447430	P, U	3928/2022	44,74
2022-03-16	Żarów	996/8, 1110/3, 1111/1	5937	266640	P, U	3937/2022	44,91
2022-01-20	Żarów	982/1, 983/1, 984/1, 988/3, 1054/2	15022	686800	P, U, K	957/2022	45,72
2021-04-07	Żarów	995/5, 996/3, 997/2, 997/4, 1063/4	39621	1727100	P, U	2070/2021	43,59
2021-01-14	Żarów	123	13309	891000	P, U	250/2021	66,95

Dane w tabeli nr 2 dotyczą prawa własności i zostały przedstawione wyłącznie poglądowo.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W wyniku dokonania procesu wyceny oszacowano wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania, przy założeniu, że będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jego użytkowania.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899): „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Definicja wartości rynkowej podana wyżej jest zgodna z definicjami wartości rynkowej zapisanymi w Międzynarodowym Standardzie Wyceny 1: „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” (MSW 1) oraz w Europejskim Standardzie Wyceny 1: „Wartość rynkowa” (ESW 1).

Wyceniana działka ewidencyjna posiada wszelkie cechy, które pozwalają na jego uczestniczenie w rynku transakcji praw.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154, ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899): *wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Ponieważ na lokalnym rynku, w badanym okresie, odbyło się kilka transakcji przeniesienia prawa **użytkowania wieczystego** do działki niezabudowanych, podobnych do przedmiotu wyceny (tabela nr 1), a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane, wartość nieruchomości oszacowano, przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.**

8.3. Opis metodologii wyceny

Niniejszą wycenę przeprowadza się zgodnie z wyżej zacytowanym, ustawowym rozumieniem wartości rynkowej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że przedmiotowa nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z istniejącym w dacie wyceny sposobem jej użytkowania, w warunkach niezmienności występujących w tej dacie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego (Krajowy Standard Wyceny Podstawowej Nr 1 (KSWP1) PKZW-Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa).

Powołany KSWP 1 precyzuje ponadto w pkt 3.3. ustawową definicję wartości rynkowej, konstatując:

„wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- b) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

„Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych” - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP 1) interpretują definicję wartości rynkowej:

Pojęcie najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych oznacza, że wartość rynkowa może być określona poprzez analizę cen rynkowych dotyczących sprzedaży podobnych nieruchomości, rynkowych dochodów i stóp zwrotu z podobnych nieruchomości oraz rynkowych kosztów.

Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania

nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Należy podkreślić, że wartość rynkowa jest zawsze wartością dla typowego inwestora, nie jest więc wartością indywidualną tzn. wartością dla konkretnego inwestora. Określając jej poziom dokonuje się odwzorowania rynku, a nie oczekiwań indywidualnego uczestnika tego rynku. Oznacza to, że oszacowana wartość rynkowa określa najbardziej prawdopodobną cenę, przy której liczba potencjalnych klientów jest najwyższa.

W związku z powyższym, w niniejszej wycenie określono wartość rynkową (W_R) przedmiotowej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście, metoda i techniki szacowania wartości.

Przedstawiony wcześniej stan, określający: rodzaj nieruchomości, wyznaczone dla niej przeznaczenie, cel wyceny, a przede wszystkim ustalony w powyższym podpunkcie operatu rodzaj określonej wartości (wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania) oraz dostępność danych o otoczeniu (źródła danych z pkt. 4.3 operatu), pozwala – zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (mówiącego, że do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe; wyjątkowo podejście mieszane – por. § 16 ust. 1 i ust. 3 oraz §17 ust. 4 i § 18 ust. 1) oraz art. 152, ust. 1 tej ustawy o gospodarce nieruchomościami (mówiącego, że sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na Wartość nieruchomości), a także art 154 tej ustawy (mówiącego, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych) powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami – przyjąć na potrzeby wyceny nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, podejście porównawcze.

Zgodnie z definicją podaną w art. 153, ust. 1 powołanej wyżej ustawy „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. § 4, ust. 2 powołanego tu rozporządzenia pozwala przy podejściu porównawczym stosować metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej oraz metodę analizy statystycznej rynku, nie przewidując już dla nich żadnych szczegółowych technik wyceny.

Na potrzeby niniejszej wyceny wykorzystano metodę porównywania parami. W myśl § 4, ust. 3 tego rozporządzenia. 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 oraz cechy tych nieruchomości.”.

Główną zasadą podejścia porównawczego jest porównywanie nieruchomości wycenianej, której cechy są znane, z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotę szacowania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym stanowi zatem modelowanie zachowania się rynku poprzez porównanie nieruchomości, które są szacowane z podobnymi nieruchomościami, które były ostatnio sprzedane lub dla których przygotowano oferty nabycia. Zastosowanie tej metody daje najlepsze wyniki, gdy obiekty te są identyczne z przedmiotem wyceny, położone są w niedalekiej odległości, transakcje zostały zawarte stosunków niedawno oraz istnieje stabilny rynek. Ze względu na fakt, że nieruchomości nie mogą być absolutnie identyczne, użycie tej metody wyceny wymaga:

- wyboru nieruchomości maksymalnie podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
- stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia istniejących różnic.

Estymacja wartości rozpoczyna się obserwacją cen rynkowych nieruchomości tego samego typu, które w dalszej kolejności są korygowane ze względu na różnice w atrybutach (cechach) występujące pomiędzy nieruchomością sprzedaną a nieruchomością szacowaną. Dotyczą one: wpływu cech fizycznych nieruchomości, wpływu prawa władania, wpływu warunków sprzedaży, wpływu lokalizacji, wpływu sposobu finansowania, wpływu zmian zachodzących na rynku w proporcji między popytem i podażą w okresie daty transakcji nieruchomości porównanej a datą przeprowadzonej wyceny. Podejście porównawcze bada różnice w prawnych, fizycznych, ekonomicznych i lokalizacyjnych cechach nieruchomości z uwzględnieniem dat sprzedaży lub ogłoszenia motywacji stron i

warunków finansowania transakcji. Wyrażanie skali podobieństwa (niepodobieństwa) nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej odbywa się w różny, dyskusyjny czasami sposób. Dostosowanie cech nieruchomości podobnych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia jakie ceny otrzymano by gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same poziomy cech jak nieruchomość szacowana.

W rezultacie wartość rynkowa szacowanej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest określana na podstawie poprawionych cen sprzedaży nieruchomości podobnych. Zgodnie bowiem z zasadą substytucji, racjonalny nabywca nie zapłaci z pożądaną nieruchomości więcej, niż wynosi cena osiągnięta na tym samym rynku, w tym samym czasie za nieruchomość, odznaczającą się cechami podobnymi jak nieruchomość podmiotowa. Podejście bazujące na porównaniu sprzedaży dostarcza zatem informacji na temat względnej wartości nieruchomości, czyli wartości przedmiotowej nieruchomości względem podobnych.

Istotnym jest podkreślenie, że korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości musi odbywać się na podstawie obserwacji rynku oraz, że nigdy nie koryguje się przedmiotu wyceny – to nieruchomości podobne są dostosowane do nieruchomości szacowanej. Wielkości zaś poprawek reprezentują zastępowalność aktualnych preferencji na rynku. Są to dostarczone przez obserwacje rynku miary podobieństwa.

Podejście to posiada silne wsparcie zarówno w prawodawstwie, jak i teorii wyceny. Sposób ten opiera się na założeniu, że jeśli istnieje odpowiednia liczba sprzedanych w ostatnim okresie nieruchomości o cechach charakterystycznych porównywalnych z nieruchomościami nie sprzedanymi, to ceny nieruchomości sprzedanych powinny odzwierciedlać unikatowość lub dowodzić wartości nieruchomości nie sprzedanych. Stąd, najważniejszym elementem podejścia porównawczego jest identyfikacja zmiennych, na podstawie których porównuje się nieruchomości sprzedane. Różnice pomiędzy zmiennymi dają ich mierzalny, pozytywny lub negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Taki proces dopasowywania stanowił zawsze źródło krytyki podejścia porównawczego.

Ceny sprzedaży nieruchomości są determinowane przez rynek i wobec tego obiektywne, ściśle określone parametry opisujące różnice pomiędzy nieruchomościami nie mogą zazwyczaj być wyodrębnione z cen transakcyjnych. Określenie rzeczywistego wpływu różnic analizowanych cech porównawczych nieruchomości na wysokość ceny rynkowej jest zagadnieniem trudnym, tym bardziej gdy na rynku nieruchomości jest mała liczba transakcji. Stąd też niebagatelne znaczenie ma znajomość „rynkowych preferencji cen nieruchomości”.

Zgodzić się należy z faktem, że podejście porównawcze cechuje zawsze pewien subiektywizm wynikający z wyboru nieruchomości podobnych oraz opierania się na danych historycznych. Badania wykazały, że zastosowanie podejścia porównawczego, nawet przy włączeniu metod statystycznych, objaśnia maksymalnie 75% ceny. Pozostałe 25% jest przedmiotem subiektywnej wyceny. Subiektywizm nie oznacza jednak dowolności.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Charakterystyka rynku i przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

DZIAŁKA NIEZABUDOWANA:

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, ze zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do wycenianej, ustalone zostały następujące cechy rynkowe, wykorzystane do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości:

- Położenie, lokalizacja
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Wielkość i kształt działki
- Uzbrojenie
- Dojazd
- Możliwości wykorzystania

Dla potrzeb wyceny, w oparciu o analizę wyznaczonego rynku lokalnego, badanie preferencji potencjalnych nabywców, publikacji ogólnokrajowych przyjęto następującą skalę ocen cech nieruchomości:

Tabela nr 3. W tabeli umieszczono cechy oraz ich poziomy wpływające na wartość nieruchomości na lokalnym rynku.

LP.	ATRYBUT (CECHA RYNKOWA)	ANALIZA WAGI CECHY RYNKOWEJ	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE (WAGA CECHY)
1.	Położenie lokalizacja	NAJLEPSZE tereny położone w strefie zainwestowanej części miasta.	20,00%

		ŚREDNIA tereny położone na obrzeżach miasta w części mniej zainwestowanej lub na terenach wiejskich.	
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	NAJLEPSZY sąsiedztwo terenów zabudowanych w przewadze obiektami usługowymi, produkcyjnymi. ŚREDNIE sąsiedztwo terenów mieszkaniowych zabudowanych lub niezabudowanych, przewidzianych do zabudowy, rolnych i innych itd.	15,00%
3.	Wielkość i kształt działki	NAJLEPSZA mniej jak 0,9 ha. Teren płaski, kształt kwadratu lub prostokąta. ŚREDNIA ponad 0,9 ha. Mniej regularny kształt.	10,00%
4.	Uzbrojenie	NAJLEPSZA co najmniej 2 media na działce lub przy działce np. w drodze ze swobodną możliwością przyłączenia. ŚREDNIA media dalej od działki.	10,00%
5.	Dojazd	NAJLEPSZY droga asfaltowa, kostka betonowa, granitowa, przy drodze głównej lub droga asfaltowa do 50 m ŚREDNIE droga utwardzona, gruntowa lub nieurządzona, działka z dojazdem od drogi wewnętrznej, bocznej.	15,00%
6.	Możliwości wykorzystania	NAJLEPSZE możliwość swobodnego zagospodarowania całej działki. ŚREDNIE utrudnienia z uwagi na nieuregulowany stan prawny, obiekty i budowle utrudniające wykorzystanie działki, drzewa, działka nie przylega do terenów zainwestowanych.	30,00%
RAZEM			100,00%

9.2. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Założenie przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej działki.
- powierzchnia działki ew. nr 375/40 wynosi: 26 612 m².
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi (analiza w punkcie 8),
- trend czasowy ze względu na stabilność cen w tym okresie, przyjęto – 0%
- dla wybranych transakcji najbardziej podobnych nr 1, 2 i 3 określono następujące wartości:
- cena minimalna: 16,66 zł/m²
- cena maksymalna: 71,43 zł/m²
- cena średnia 35,51 zł/m²
- cena średnia arytmetyczna: 18,45 zł/m²
- różnica cen – zakres kwotowy poprawek: 54,77 zł/m². $\Delta C = 54,77 \text{ zł/m}^2$.
- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działki,
- wynik wyceny i tabele porównawcze załączono poniżej.

DZIAŁKA NIEZABUDOWANA:

Na analizowanym rynku, na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców, stwierdzono, że istnieje 6 głównych, charakterystycznych cech wpływających na poziom osiąganych cen transakcyjnych:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1.	Położenie, lokalizacja	20
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15
3.	Wielkość i kształt działki	10
4.	Uzbrojenie	10
5.	Dojazd	15
6.	Możliwości wykorzystania	30

Analizując cechy cenotwórcze do obliczeń przyjęto cechy różnicujące. Uwzględniono cechy wspólne dla wszystkich nieruchomości. Nieruchomości porównawcze posiadają podobne przeznaczenie w MPZP oraz są przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę opisane wyżej cechy oraz metodykę wyceny, jako jednostkę porównawczą przyjęto m² działki niezabudowanej.

Przedstawienie trendu zmiany cen rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianej, na podstawie przeprowadzonych w latach 2021-2022 transakcji nie jest możliwe, ze względu na zbyt małą ilość transakcji oraz ich małą homogeniczność.

Linia trendu w regresyjnym modelu liniowym dla cen uśrednionych wymaga znacznej ilości transakcji nieruchomości podobnych. Na podstawie analizy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych na szerszym rynku lokalnym oraz publikacji i wskaźników krajowych oraz posiadanej praktyki przyjęłam, że ceny nieruchomości od 10.2021 r. do dnia wyceny stabilizowały się na jednym ustalonym poziomie. Trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

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

Szczegółowy opis szacowanej nieruchomości przedstawiono pkt. 5.2 opracowania.

L.p	Nieruchomości	działka szacowana
Nr działki wycenianej		Dz. ew. nr 375/40
1	Położenie, lokalizacja	Najlepsza
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Średnie
3	Wielkość i kształt działki	Średnia
4	Uzbrojenie	Średnie
5	Dojazd	Średni
6	Możliwości wykorzystania	Średnie

9.4. Porównanie ocen cech rynkowych nieruchomości szacowanej i nieruchomości przyjętych do bezpośredniego porównania

Tabela nr 4. Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Działka szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	położenie	Żarów	Przylégów, gm. Żarów	m. Żarów	m. Żarów
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	Dz. ew. nr 375/40	18,45	16,66	71,43
1	Położenie, lokalizacja	Najlepsza	Średnia	Najlepsza	Najlepsza
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Średnie	Średnie	Najlepsze	Najlepsze
3	Wielkość i kształt działki	Średnia	Najlepsza	Średnia	Najlepsza
4	Uzbrojenie	Średnie	Średnie	Najlepsze	Najlepsze
5	Dojazd	Średnie	Średni	Średni	Najlepszy
6	Możliwości wykorzystania	Średnie	Średnie	Średnie	Najlepsze

9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela nr 5. Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	4
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ² .]			18,45	16,66	71,43
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ² .]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ² .]		
1	Położenie, lokalizacja	20	10,94	+10,94		
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15	8,22		-8,22	-8,22

3	Wielkość i kształt działki	10	5,48	-5,48		-5,48
4	Uzbrojenie	10	5,48		-5,48	-5,48
5	Dojazd	15	8,22			-8,22
6	Możliwości wykorzystania	30	16,43			-16,43
Sumy:		100,00%	54,77	+5,46	-13,70	-27,39
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w' = C_p + \Sigma \text{ popr}$				23,91	2,96	44,04
Średnia ważona cen skorygowanych = wynik szacowania [zł/m².]				23,64		
współczynnik korekcyjny z uwagi na strefę ochronną x 0,9				21,28		
Powierzchnia działki [m².]				26 612		
Wartość prawa użytkowania wieczystego działki (zaokrąg. do 1000 zł) [zł/m².]				566 303,36 zł, przyjęto 566 000 zł		

10. Wynik końcowy i analiza wyceny.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu niezabudowanej nr ew. **375/40** o powierzchni 2,6612 ha, AM-12, obręb 0001 Żarów, miasto Żarów, ulica Armii Krajowej, gmina miejska Żarów, powiat świdnicki, woj. dolnośląskie, określona dla celów wskazanych w pkt. 2 wyceny, określona na dzień 26.09.2022 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu wynosi:

WR = 566 000 zł

Słownie: pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jego cenę do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- Uplłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku do wynegocjowania warunków umowy.

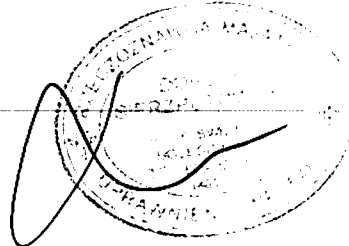
Uzyskany wynik jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy rynku. Wartość 1 m² powierzchni działki jest niższa od średniej ze zbioru (działka charakteryzuje się większością cech o słabej wadze) i mieści się w przedziale min/max, przez co odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym. Średni okres ekspozycji tego rodzaju nieruchomości, na lokalnym rynku trwa, wynosi 6-12 miesięcy.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi, w tym zakresie przepisami prawa.
2. Przy sporządzaniu operatu wykorzystano „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”, wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. **do 26.09.2023 r.** chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
5. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części, w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.

7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
8. Określenia wartości rynkowej dokonano wg stanu prawnego i faktycznego z dnia 26.09.2022 r.
9. Przedstawione wartości nie obejmują podatku VAT.

Podpis osoby określającej wartość przedmiotu wyceny
Biegła Sądowa, przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy
Dorota Sierzputowska



12. Wykaz załączników.

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Badanie KW w pkt 5.1 operatu
3. Mapa lokalizacyjna
4. Wypis z rejestru gruntów
5. Mapa ewidencyjna
6. Polisa oc

Załącznik nr 1.

Dokumentacja fotograficzna:

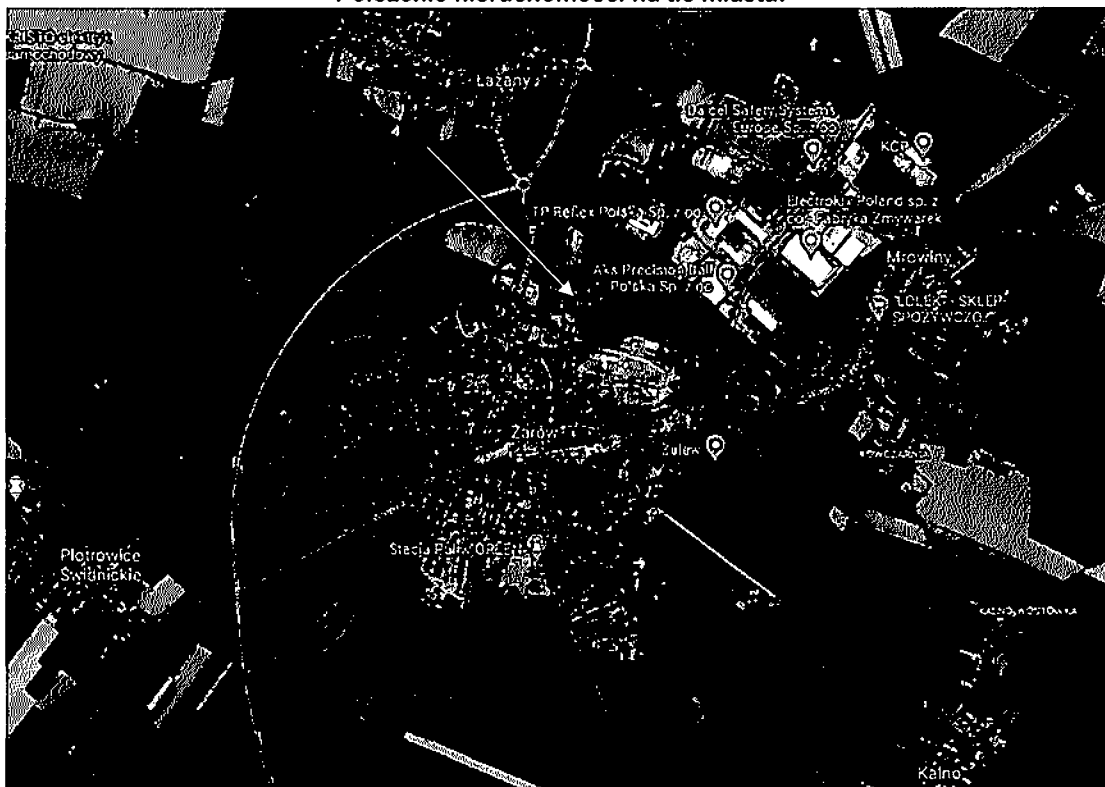


Podpis osoby określającej wartość przedmiotu wyceny
Biegła Sądowa, przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy
Dorota Sierżputowska

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains text in Polish, including "BIEGŁA SĄDOWA" and "SĄD OKRĘGOWY W ŚWIDNICY".

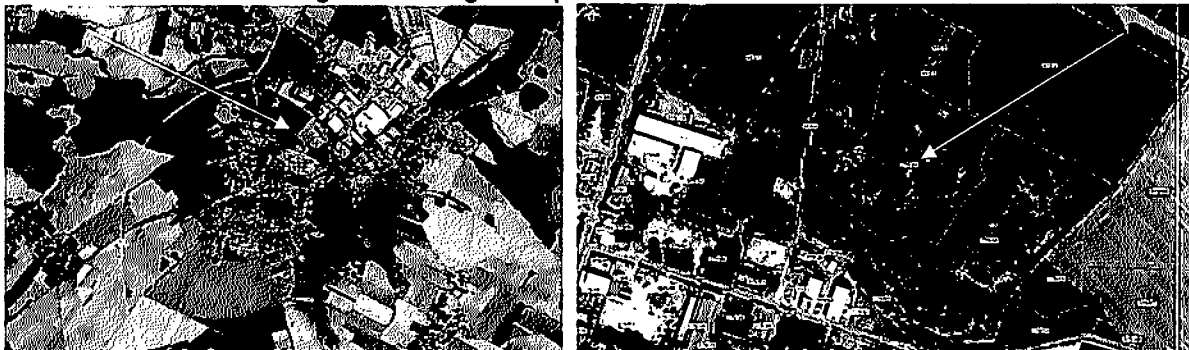
Załącznik nr 3.

Położenie nieruchomości na tle miasta:



źródło: www.google.com

Ogólne i szczegółowe położenie działki ew. nr 375/40:



Źródło: <https://polska.e-mapa.net>

Podpis osoby określającej wartość przedmiotu wyceny
Biegła Sądowa, przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy
Dorota Sierzputowska

STAROSTA ŚWIDNICKI
ul. M. Skłodowskiej-Curie 7
58-100 Świdnica

Województwo: dolnośląskie
Powiat: świdnicki
Jednostka ewidencyjna: 021908_4, Żarów - miasto
Obręb ewidencyjny: 0001, Żarów

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 13-09-2022 14:50:46

Nr jednostki rejestrowej: G1621

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	siedziba: [redacted]

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
375/40 021908_4.0001.375/40	Żarów, ul. Armii Krajowej	2.6612	Lz Ba	0.6100 2.0512	SW1S/00075910/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		2.6612	ha		
Słownie:		dwa hektary sześć tysięcy sześćset dwanaście metrów kwadratowych			

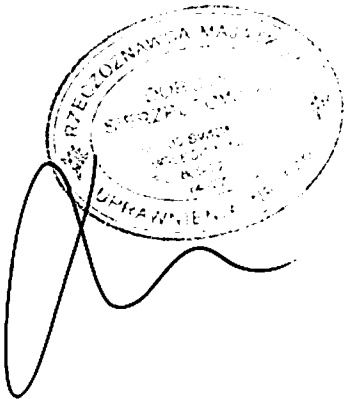
Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe
Lz - Grunty zadrzewione i zakrzewione

13-09-2022

Z up. STAROSTY
INSPEKTOR
Kamil Matusiak

Sporządził(a): Kamil Matusiak

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



STAROSTA ŚWIDNICKI

Nazwa organu prowadzącego państwowy
zasób geodezyjny i kartograficzny

PL.PZGIK. 110

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

mapa ewidencyjna

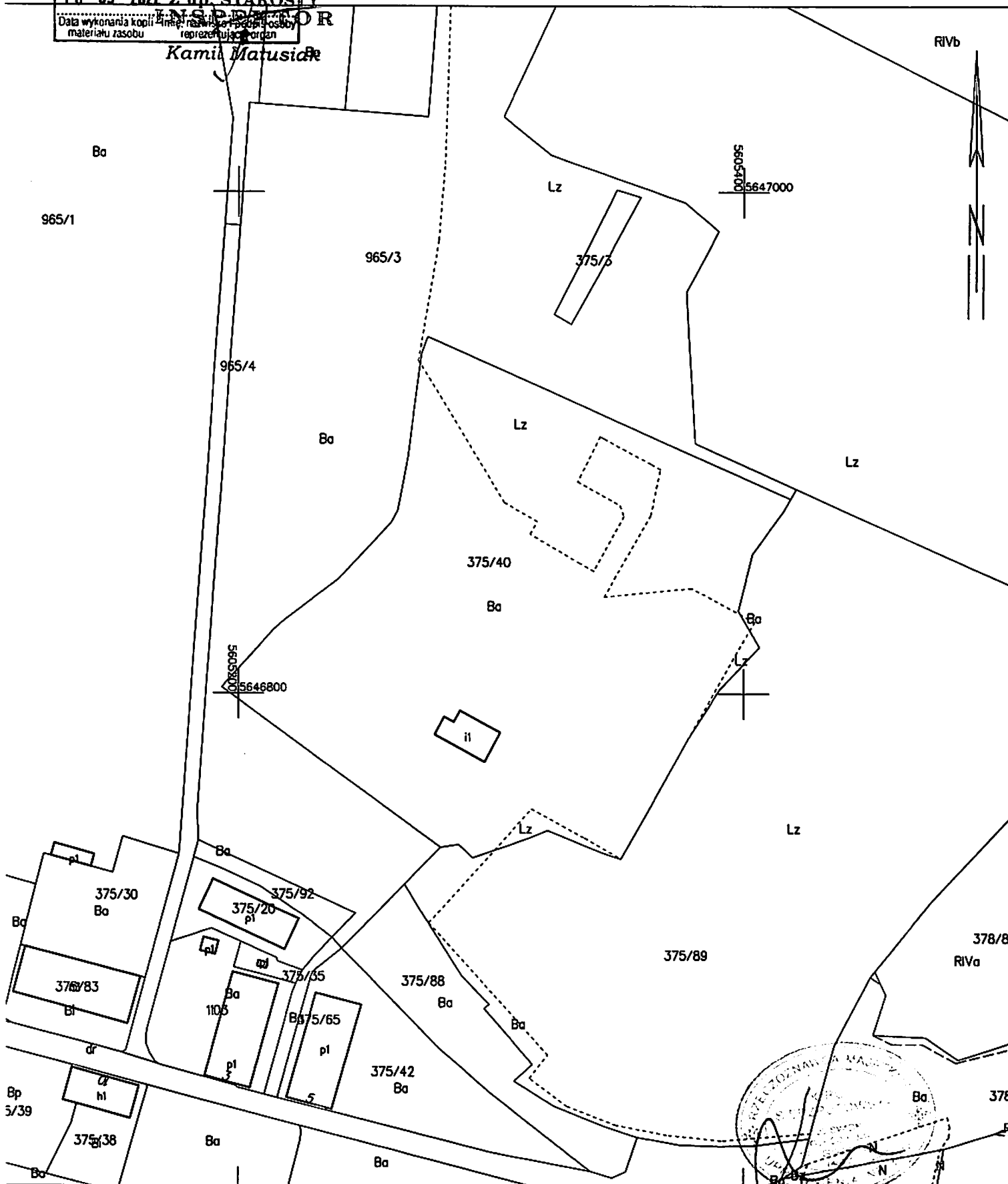
Nazwa materiału zasobu

13-09-2022 Z up. STAROSTY

Data wykonania kopii: 13-09-2022
Imię i nazwisko osoby
materiału zasobu reprezentującej organ

Kamil Matusiak

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:2000





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

**Dorota Sierzputowska Rzeczoznawca
Majątkowy**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

zgodnie 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. 803)

na okres: 18/01/2022 - 17/01/2023
na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR
słownie: dwieście tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

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

