

- 1 -

OPERAT SZACUNKOWY

1. PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest:

- oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej położonej w BARCINKU nr 6 m. 2, gmina Stara Kamienica w budynku mieszkalnym wielolokalowym położonym w granicach działki gruntu oznaczonej nr 306/23 dla której to nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta JG1J/00041805/0, według jej stanu na dzień dokonanych oględzin i cen rynkowych na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 26.10.2020 roku.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 18.08.2020 roku o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w BARCINKU nr 6 m. 2 dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW JG1J/00041805/0. Sygnatura akt KM 321/20.

3. AUTOR OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

- rzeczoznawca majątkowy: inż. Jerzy KARPIŃSKI

4. OGŁĘDZINY WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Oględziny wycenianej nieruchomości lokalowej, jej pomiary biegły dokonał w obecności Komornika Sądowego w dniu 23.09.2020 roku.

- 2 -

Wyciąg z operatu szacunkowego

1/ Określenie nieruchomości i zakres wyceny.

- **Nieruchomość lokalowa**, położona w miejscowości **BARCINEK nr 6 m. 2**, gmina Stara Kamienica w budynku wielolokalowym, który położony jest w granicach działki gruntu oznaczonej geodezyjnie nr 306/23.
- **Wydział Ksiąg Wieczystych** Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze prowadzi dla wycenianej nieruchomości lokalowej księgę wieczystą **KW JG1J/00041805/0**.
- **Zakres wyceny:** prawo własności do nieruchomości lokalowej oraz udziału w działce gruntu nr 306/23 wraz z prawem współwłasności budynku mieszkalnym w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny, budowli oraz innych urządzeń trwale związanych z gruntem.
- **Określenie celu wyceny:** Wycena sporządzona jest zgodnie z danymi zawartymi w zleceniu Komornika Sądowego w zakresie oszacowania wartości rynkowej opisanej wyżej nieruchomości lokalowej. Nieruchomość lokalowa położona jest w BARCINKU nr 6 m. 2, gmina Stara Kamienica wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego dla potrzeb z wniosku wierzyciela – CREDIT AGRICOLE BP S.A. z siedzibą we Wrocławiu w celu ustalenia ceny zbycia nieruchomości lokalowej w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie sygn.. akt KM 321/20.

- 3 -

2/ Wartość rynkowa nieruchomości:

- aktualna wartość rynkowa nieruchomości w cenach na dzień sporządzenia operatu i w stanie na dzień oględzin z zewnątrz:

$W_{NL.wł.} = 50\,715,00\,zł$

3/ Data sporządzenia operatu: 26.10.2020 rok

4/ Data oględzin: 23.09.2020 rok

5/ Autor opracowania: Jerzy Karpiński

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego:
 - 3.1. Podstawy formalne.
 - 3.2. Warunki i ograniczenia wykonania niniejszego opracowania.
 - 3.3. Podstawy materialno-prawne.
 - 3.4. Źródło danych merytorycznych.
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis i określenie stanu nieruchomości:
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Stan techniczny i użytkowy.
 - 5.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.
6. Wybór rodzaju określanej wartości, podejścia, metody i techniki wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.
10. Załączniki.

1. Przedmiot i zakres wyceny.

- **Nieruchomość lokalowa** położona w miejscowości **BARCINKU nr 6 m. 2, gmina Stara Kamienica.**
- **Wydział Ksiąg Wieczystych** Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze prowadzi dla wycenianej nieruchomości lokalowej księgę wieczystą **KW JG1J/00041805/0.**
- **Zakres wyceny:** prawo własności do nieruchomości lokalowej oraz udziału w działce gruntu nr **306/23** wraz z prawem współwłasności budynku mieszkalnego wielolokalowego w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny, budowli oraz innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

2. Cel wyceny.

Wycena sporządzona jest zgodnie z danymi zawartymi w zleceniu Komornika Sądowego w zakresie oszacowania wartości rynkowej opisanej wyżej nieruchomości lokalowej. Nieruchomość lokalowa położona jest w BARCINKU nr 6 m. 2, gmina Stara Kamienica wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego dla potrzeb z wniosku wierzyciela – CREDIT AGRICOLE BP S.A. z siedzibą we Wrocławiu w celu ustalenia ceny zbycia nieruchomości lokalowej w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie sygn.. akt KM 321/20.

Operat szacunkowy wykonał: inż. Jerzy Karpiński rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia MGPIB w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 832 oraz uprawnienia w zakresie projektowania i wykonawstwa konstrukcji budowlanych.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego:

3.1. Podstawy formalne.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 18.08.2020 roku o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Barcinku nr 67 m. 2, gmina Stara Kamienica dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą JG1J/00041805/0. Sygnatura akt KM 321/20.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

Opisany wyżej przedmiot, zakres i cel wyceny wyznacza uwarunkowania prawne wyceny a dotyczące:

- sposobu określania wartości nieruchomości,
 - zdefiniowania rodzaju i treści praw przynależnych wycenianym nieruchomościom,
 - określające obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* /tekst pierwotny: Dz. U. 1997 r. Nr 115 poz. 741, opracowano na podstawie: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65/.
 - Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości *w sprawie czynności komorników* z dnia 09.03.1968 roku /Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami/.
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* /Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami Dz. U. 2005 r. Nr 196, poz. 1628 oraz Dz. U. 2011 r. Nr 165, poz. 985/.
 - Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. Nr 19 poz.147 opracowano na podstawie: Dz. U. z 2013 r. poz. 707, 830, 941, 1289, z 2015 r. poz. 218, 978, z 2016 r. poz. 585/.
 - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Dz. U. Nr 16, poz. 93 Kodeks Cywilny /opracowano na podstawie: Dz. U. z 2014 r. poz. 121, 827, z 2015 r. poz. 4, 397, 539, 1137, 1311, 1433, 1830, 1844/.
 - Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano na podstawie Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717/.
 - „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” - PFSRM, Warszawa, kwiecień 2008 r.
 - „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) – operat szacunkowy” - PFSRM, Warszawa, kwiecień 2008 r.
 - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4. Źródło danych o nieruchomości.

- Księga Wieczysta prowadzone przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KW JG1J/00018158/9 dla wycenianej nieruchomości lokalowej.
- Zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek, Uchwała nr XXXVI/219/05 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku.
- Wypis z rejestru gruntu, mapa ewidencyjna oraz mapa zasadnicza uzyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze.
- Oględziny budynku z zewnątrz dokonane przez autora niniejszego operatu w dniu 23.09.2020 r.
- Źródłem informacji o rynku lokalnym były; Urząd Gminy Stara Kamienica, Starostwo Jeleniogórskie, biura obrotu nieruchomościami oraz archiwum autora niniejszego operatu.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia operatu – 26.10.2020 r.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 26.10.2020 r. tj. na dzień, w odniesieniu do którego uwzględniono w operacie poziom istotnych dla wyceny cen rynkowych.

Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 26.10.2020 r.

Oględziny przedmiotu wyceny z zewnątrz dokonano dnia 23.09.2020 roku.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości:

5.1. Stan prawny.

STAN PRAWNY WG ZAPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ:

Badanie **Księgi Wieczystej JG1J/00041805/0** autor niniejszego operatu dokonał **dnia 26.10.2020 roku** i stwierdził:

Dział I-y KW JG1J/00041805/0 zawiera oznaczenie nieruchomości - lokalu mieszkalnego - położonej w BARCINKU nr 6 m. 2. Lokal mieszkalny składa się z 1 pokoju oraz kuchni. Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy komórka nr 4. Powierzchnia lokalu to 64,16 m². Lokal położony jest w poziomie parteru.

Udział związany z własnością lokalu – właściciel lokalu dla którego urządzono Księgę Wieczystą ma udział we wspólnych częściach budynku i w prawie

- 8 -

współwłasności terenu w wysokości 2183/10000 części. Dla tych elementów prowadzona jest Księga Wieczysta JG1J/000040676.

Z zapisu w dziale II cytowanej Księgi Wieczystej wynika, że właścicielem wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 jest:

- STANISŁAW KREPSZTUL, rodzice Apolonia.

Dział III-ci KW JG1J/00041805/0 zawiera wpis – wzmiankę – o wszczęciu egzekucji z dnia 29.05.2020 roku.

Dział IV-ty KW JG1J/00041805/0 zawiera wpis o ustanowieniu:

- hipoteki umownej zwykłej w wysokości 400,59 zł na rzecz Skarbu Państwa – Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Rzeczoznawcy nie są znane inne ostrzeżenia bądź obciążenia nieruchomości prawami rzeczowymi ograniczonymi, prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich.

Badanie **Księgi Wieczystej JG1J/00040676/9** autor niniejszego operatu dokonał **dnia 26.10.2020 roku** i stwierdził:

Dział I-y KW JG1J/00040676/9 zawiera oznaczenie nieruchomości zabudowanej położonej w BARCINKU nr 6 w granicach działki gruntu nr 306/23. Powierzchnia działek to 0,1008 ha.

W budynku wyodrębnionych jest 5 samodzielnych lokali mieszkalnych dla których prowadzone są księgi wieczyste:

- dla lokalu nr 3 – JG1J/00041293
- dla lokalu nr 5 – JG1J/00041806
- dla lokalu nr 1 – JG1J/00041804
- dla lokalu nr 2 – JG1J/00041805**
- dla lokalu nr 4 – JG1J/00041893

Z zapisu w dziale II cytowanej Księgi Wieczystej wynika, że właścicielem w udziale 1/1 jest:

- Skarb Państwa – Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w Warszawie.

Dział III-ci KW JG1J/00040676/9 nie zawiera wpisów.

Dział IV-ty KW JG1J/00040676/9 nie zawiera wpisów.

- 9 -

Rzeczoznawcy nie są znane inne ostrzeżenia bądź obciążenia nieruchomości prawami rzeczowymi ograniczonymi, prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich.

STAN PRAWNY WG EWIDENCJI GRUNTÓW prowadzonej przez Starostwo Jeleniogórskie, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

Województwo – dolnośląskie,
Powiat – jeleniogórski,
Jednostka ewidencyjna – Stara Kamienica,
Obręb ewidencyjny – 020609_2.0002, BARCINEK,
Miejscowość – BARCINEK,
Nr jednostki rejestrowej – G.139,
Nr KW – JG1J/00040676/9,

Właściciel:

Małżeństwo, udział: 2957/10000

- **LEPIANKA Adam**, rodzice: Józef, Rozalia
zam. 58-512 Stara Kamienica, Barcinek 6 m. 4

- **LEPIANKA Krystyna, Anna**, rodzice: Jan, Regina
zam. 58-512 Stara Kamienica, Barcinek 6 m. 4
Udział: 2937/10000

- **PACZEWSKA Krystyna**, rodzice: Paweł, Stanisława
zam. 58-512 Stara Kamienica, Barcinek 6 m. 3
Udział: 1583/10000

- **KREPSZTUL Stanisław**, rodzice: Apolonia
Udział: 1467/10000

- **KONIARZ Waldemar**, rodzice: Kazimierz, Stanisława
zam. 58-512 Stara Kamienica, Kromnów 73
Udział: 1056/10000

- **SZUBA Jan**, rodzice: Jan, Regina
zam. 58-512 Stara Kamienica, Barcinek 6 m. 4

Działka nr **306/23** o powierzchni 0,1008 ha,
Rodzaj użytków – B – tereny mieszkaniowe.

5.2. Stan użytkowy nieruchomości.

Gmina Stara Kamienica leży w południowo-zachodniej części Województwa Dolnośląskiego, 16 km na zachód od Jeleniej Góry.

Graniczy:

- od południa z gminą Piechowice i Szklarska Poręba,
- od północnego zachodu miastem i gminą Mirsk, Lubomierz, Wleń,
- od wschodu gminą Jeżów Sudecki i miastem Jelenia Góra.

- 10 -

Przez teren gminy przebiegają trzy ważne trasy komunikacyjne:

- droga krajowa nr 3 Szczecin – Jakuszyce - granica państwa. Prowadzi ona bardzo ważny ruch o znaczeniu międzynarodowym turystyczny i tranzytowy.
- droga krajowa nr 30 Jelenia Góra – Pasiecznik i dalej Zgorzelec.
- droga wojewódzka nr 404 Szklarska Poręba – Świeradów Zdrój.

Dominującą funkcją gminy Stara Kamienica jest rolnictwo, mieszkalnictwo niskiej intensywności zabudowy i turystyka z uwagi na wyjątkową w skali kraju atrakcyjność przyrodniczą i krajobrazową. Na terenie gminy znajduje się Park Krajobrazowy „Doliny Bobru”, Obszar Chronionego Krajobrazu Karkonosze – Góry Izerskie oraz strefa ochrony uzdrowiska „Cieplice Zdrój”, natomiast w pobliżu gminy znajduje się Karkonoski Park Narodowy.

Gmina Stara Kamienica jest jedną z 10 gmin powiatu jeleniogórskiego i zajmuje 110,5 km², co daje gminie pod tym względem 36 miejsce wśród gmin wiejskich województwa dolnośląskiego, pierwsze w powiecie jeleniogórskim.

Na terenie gminy znajduje się 10 wsi sołeckich. Gmina liczy 5180 mieszkańców (wg danych zawartych w „Roczniku statystycznym województwa dolnośląskiego 2003” - tom II Powiaty i gminy), a gęstość zaludnienia wynosi 46,9 osób na km².

Głównym ośrodkiem gminy jest: wieś gminna Stara Kamienica.

Barcinek - pierwsza wzmianka o **Barcinku** w dokumentach pojawiła się w 1305 r. Wiadomo jednak z innych źródeł, że osada musiała istnieć już wcześniej i mieć związek z kasztelaniami w sąsiedniej Starej Kamienicy. Przez wieki wioska przechodziła z rąk do rąk. Nie omijały jej klęski żywiołowe, które zawsze na moment hamowały rozwój.

Prawdziwy rozkwit, o którym dziś można czytać z westchnieniem, przypadł na wiek XIX. We wsi było wówczas 140 domów, a wśród nich szkoła, dwór z folwarkiem, kościół, dwa młyny wodne, garbarnia, olejarnia, folusz i wiele innych drobnych zakładów, które zapewniały miejscowej ludności niemal zupełną samowystarczalność.

Dziś zabudowania Barcinka ciągną się przez 3 km, a mieszka w niej nieco ponad 600 osób. Z otaczających wioskę pagórków rozciągają się piękne widoki na Góry Izerskie i Karkonosze. Z wielu punktów można wypatrzeć najwyższy szczyt Karkonoszy - Śnieżkę. Nie trzeba jednak sięgać aż tak daleko wzrokiem, aby się Barcinkiem zachwycić. Bo to, co najcenniejsze w tej miejscowości, i co przyciąga tu coraz więcej turystów, to przyroda i krajobraz. Lasy, rozkwitające wiosną łąki, malownicza dolina rzeki, cisza przerywana ptasim śpiewem, spokój - oto czym może poszczycić się ta mała wioska.

Będąc tutaj nie można jednak pominąć kilku **cennych zabytków**. Późnogotycko-renesansowy kościół p.w. św. Michała Archaniota z kilkoma zachowanymi niemieckimi grobowcami, ruiny pałacu z XVIII w. czy ruiny XIX-wiecznego sanatorium. Dla miłośników bardziej industrialnych klimatów też coś się znajdzie - w centrum wsi do dziś działa zakład odlewniczy, który istniał już przed II wojną światową i prowadzi tą działalność do dziś.

Okolice Barcinka są malownicze, szczególnie kręta dolina Kamienicy, na której częściowo zalesionych zboczach wyrastają liczne, chociaż niewielkie skałki.

Historia Barcinka związana była z kasztelaniami w Starej Kamienicy. Pierwsza wzmianka o wsi pojawiła się w dokumencie biskupstwa wrocławskiego około 1305 roku, który wyznaczał podatki kościelne. Barcinek wielokrotnie był nawiedzany przez klęski żywiołowe. W 1702 roku duża powódź zniszczyła wiele domów i drzewa owocowe. Początek XIX wieku był najlepszym okresem rozwoju wsi. W 1825 roku Barcinek liczył 140 domów, w tym dwór z folwarkiem, szkołę i kościół filialny. We wsi funkcjonowały: garbarnia, 2 młyny wodne, młyn do mielenia kory dębowej, olejarnia, folusz i stara cegielnia. W kolejnych latach znacznie rozrastała się ilość rzemieślników i handlarzy osiągając w 1840 roku liczbę 30. W połowie XIX w. powstały kolejne zakłady przemysłowe.

Uzdrowiskowe walory wsi zaczęto wykorzystywać od 1887 roku kiedy to wybudowano zakład zdrojowy stosujący wodolecznictwo. Jego twórcą był Szwajcar, Richard Brewhaus. Stwierdził on, że klimat Barcinka ma pewne analogie z modnym Davos. W latach 1880-1930 w Barcinku istniała grupa zajmująca się organizacją wycieczek i zagospodarowaniem turystycznym terenu. W okresie międzywojennym działały na terenie wsi 2 gospody z 27 miejscami noclegowymi.

Powyższe informacje pozyskano ze stron internetowych.

- 11 -

Działka gruntu nr 306/23.

Wg zapisów zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek, Uchwała nr XXXVI/219/05 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku nieruchomość gruntowa położona w granicach działki gruntu oznaczonej nr 306/23, położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **1M:**

Działka gruntu oznaczona nr 306/23 zabudowana jest domem mieszkalnym z pięcioma samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. Na działce gruntu posadowiony jest również budynek gospodarczy.



Budynek mieszkalny wielolokalowy wraz z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest na zachodnim skraju wsi Barcinek przy drodze lokalnej o nawierzchni asfaltowej, prowadzącej w kierunku do Starej Kamienicy.

Budynek piętrowy wybudowany w technologii tradycyjnej, bez podpiwniczenia z płaskim dachem krytym papą. Budynek nie był poddany pracom termomodernizacyjnym.

Wyceniany lokal mieszkalny położony jest w poziomie parteru. Wejście do lokalu z korytarza po jego prawej stronie licząc od wejścia do budynku.

Na podstawie oględzin nieruchomości lokalowej oceniam jego standard oraz funkcjonalność jako niski.

- 12 -





Ogrzewanie lokalu mieszkalnego piecem na paliwo stałe – wide zdjęcia powyżej. Wejście do sanitariatu z korytarza – wspólny dla mieszkańców budynku.

- 13 -

Woda dla celów konsumpcyjnych jak i bytowych pobierana jest w korytarzu. Do wycenianego lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie gospodarcze – wide zdjęcia poniżej. Dostęp do pomieszczenia gospodarczego z lokalu mieszkalnego.



Parametry techniczne lokalu na podstawie dokonanych w trakcie oględzin przedstawia się następująco:

- pokój 3,67 x 4,98	18,28 m ²	H = 2,52 m
- kuchnia 1,10 x 2,99	3,29 m ²	H = 2,51 m
- pokój 2,90 x 3,89	11,28 m ²	H = 2,52 m

RAZEM CZĘŚĆ MIESZKALNA 32,85 m²

- pom. gospodarcze 5,30 x 5,91 31,31 m²

5.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.

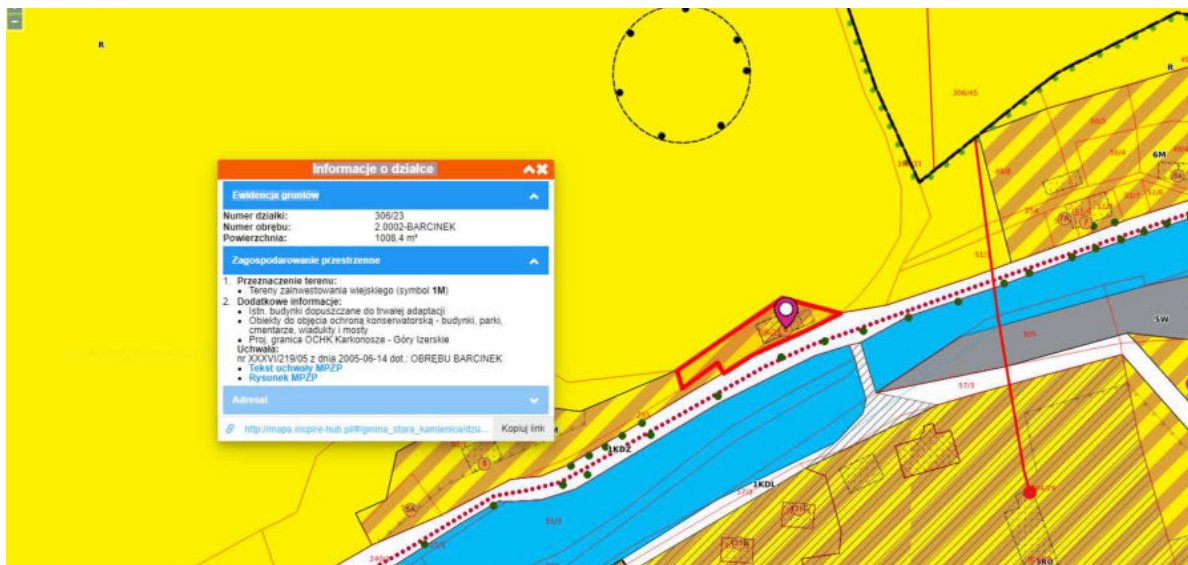
Zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek, Uchwała nr XXXVI/219/05 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku nieruchomość gruntowa położona w granicach działki gruntu oznaczonej nr 306/23, położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **1M**:

Niewielki obszar na zachodnim skraju wsi – częściowo zabudowane tereny zainwestowania wiejskiego: istniejąca zabudowa – do zachowania.

Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy – parterowych lub dwukondygnacyjnych obiektów rzemieślniczych, usługowych lub/i mieszkalnych, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym.

Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej 1KDZ.

- 14 -



Dodatkowe zapisy w mpzp:

4. Na rysunku planu wskazano obiekty zalecane do wpisania do rejestru zabytków - budynki o numerach 6, 8, 32, 35, 72, 75, 81, 85, 92, 98, 100 i 110, zespół budynków dawnego sanatorium MSW i założony w końcu XIX w. ulegający degradacji otaczający je park, budynki folwarczne nr 55 oraz oficyna dworska nr 133 i most na Kamienicy przy pałacu. Do czasu dokonania wpisu - w wypadku prac remontowych, modernizacyjnych i rozbiórkowych prowadzonych przy tych nieruchomościach obowiązują ustalenia zawarte w ust. 5 niezależnie od tego, czy uchwalona została gminna ewidencja zabytków.
5. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia sformułowane dla strefy oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3 uchwały. W wypadku prac remontowych, modernizacyjnych i

rozbiórkowych prowadzonych przy nieruchomościach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się poza strefą ochrony konserwatorskiej - inwestor przed rozpoczęciem remontu lub przebudowy obiektu winien uzyskać opinię jeleniogórskiej Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Dopuszcza się rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi. W takim wypadku inwestor jest zobowiązany przekazać jeleniogórskiej Delegaturze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu dokumentację obiektu, której zakres określą służby nadzoru konserwatorskiego.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych prowadzenie działalności inwestycyjnej związanej w wykonywaniem prac ziemnych wymaga uzyskania opinii służb konserwatorskich.

6. Wybór rodzaju określonej wartości, podejścia, metody i techniki wyceny.

Zgodnie z celem niniejszej wyceny, rzeczoznawca określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wg dotychczasowego, aktualnego sposobu użytkowania wynikającego z zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek, gmina Stara Kamienica.

- 15 -

Dla takiego podmiotu, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości określa się na podstawie **wartości nieruchomości** określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, cenę wywoławczą ustala się w wysokości nie niższej niż **wartość nieruchomości** (art. 67 ust. 2).

Na gruncie tej ustawy, określanie wartości nieruchomości dokonuje się na podstawie działu IV, rozdział I, Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy tego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności, z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi:

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) ustalenia wartości katastralnej,
- 4) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach (art. 150. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego a także, jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości sformułowana została w art. 151.1 Ustawy i stanowi:

„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 punkcie 2 tego art. mamy zapis o wartości odtworzeniowej nieruchomości:

„Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 WSWP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” – to wyrażona w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwota, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny (w dniu, na który została określona wartość). 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 odnosi się do ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

- 16 -

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.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe (paragraf 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów).

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe, w którym określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakłada na rzeczoznawcę obowiązek wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki z uwzględnieniem w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

Artykuł ten wraz z art. 152 i 153 cytowanej Ustawy, tworzą prawne podstawy algorytmu wyceny nieruchomości, na który składają się podejścia, metody i techniki. Przepis ten wskazuje, że do uprawnień rzeczoznawcy należy wybór podejść, metod i technik, gdyż nie występują one pojedynczo i istnieje możliwość ich wyboru. Wybór ten jednak nie może być dowolny, lecz oparty na racjonalnych przesłankach, które powinny znaleźć wyraz w uzasadnieniu operatu szacunkowego.

Biorąc pod uwagę:
- cel wyceny,

- rodzaj nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym,
rzeczoznawca w oparciu o przesłanki wynikające z cytowanych uwarunkowań Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjął **podejście porównawcze** dla oszacowania aktualnej wartości nieruchomości.

Uwzględniając powyższe, określenie wartości rynkowej danej nieruchomości odpowiadające jej charakterowi, jest wyceną odzwierciedlającą indywidualne możliwości funkcjonalne, jakie w warunkach lokalnego rynku stwarza przedmiotowa nieruchomość.

Rynkowa wartość nieruchomości określona zostanie dla dotychczasowego, aktualnego sposobu użytkowania wynikającego z zapisu zawartego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kamienica, obręb Barcinek dla stanu nieruchomości na dzień 23.09.2020 roku oraz w cenach na dzień 26.10.2020 r.

- 17 -

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Rynkowe cechy nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych, ich wpływ na ceny transakcyjne za pośrednictwem węg, które określono na podstawie preferencji nabywców tych nieruchomości oraz brzegowych wartości współczynników korygujących, zamieszczono poniżej.

Dla potrzeb niniejszej wyceny, biegły przeprowadził analizę transakcji kupna-sprzedaży prawa własności zabudowanych nieruchomości gruntowych w okresie 2018 – 2020 roku.

Badaniem objęto obrót tego rodzaju nieruchomościami, które zlokalizowane są na obszarze miejscowości Gminy Stara Kamienica. Ponieważ koniunktura na tym rynku jest od kilku lat stosunkowo stabilna a obserwowana na nim intensywność obrotu jest stosunkowo duża, wobec tego odniesieniem dla niniejszej wyceny będą prawidłowości tego rynku obserwowane na przestrzeni lat 2018 – 2020.

Źródłami danych wykorzystanych w analizie są:

- wyrys z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz mapa zasadnicza pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze,
- odpis księgi wieczyste nr KW JG1J/00041805/0 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- zapis w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica, obręb Barcinek,
- informacje z jeleniogórskich biur obrotu nieruchomości,
- oględziny przedmiotu wyceny i materiały Zleceniodawcy.

Popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane oraz lokale mieszkalne na badanym rynku w analizowanym okresie jest stosunkowo duży. Występuje on jedynie i jest realizowany w obrocie tych nieruchomości pomiędzy osobami fizycznymi tak prawem własności jak i sporadycznie prawem użytkowania wieczystego działek gruntu niezabudowanych.

W transakcjach które wystąpiły na rynku, **ceny nieruchomości lokalowych jako przedmiotu prawa własności kształtowały się od 725,00 zł/m² do 3 689,00 zł/m²**. Obszar przeprowadzonej analizy to miejscowości Gminy Stara Kamienica.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych, określono cechy rynkowe, które w zasadniczy sposób wpływają na wartość nieruchomości, uwzględniając jednocześnie katalog cech nieruchomości & 134 ust. 2 Ustawy:

– *“Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”*.

- 18 -

8. **Określenie wartości rynkowej nieruchomości.**

Na podstawie analizy tego rynku nieruchomości – rynku jeleniogórskiego - w obrocie prawem do lokalu mieszkalnego oraz na podstawie analizy przeprowadzonej przez Zespół Badań i Analiz przy Karkonoskim Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych Jelenia Góra - Wałbrzych ustalono, że atrybutami cenotwórczymi na rynku nieruchomości lokali mieszkalnych są:

- położenie i lokalizacja,
- sąsiedztwo i otoczenia,
- powierzchnia lokalu,
- położenie lokalu w budynku,
- stan techniczny budynku,
- stan techniczny i standard wykończenia lokalu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokali mieszkalnych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla lokali podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

1.	Położenie i lokalizacja	Bardzo dobre	przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych oraz kultury masowej
----	-------------------------	--------------	---

		Dobre	przy ulicy osiedlowej, w odległości 300-500 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, kultury masowej itp.
		Zadawalające	przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej, handlu, usług, obiektów oświaty oraz kultury masowej itp.
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre	bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych
		Dobre	ruchliwe ulice w odległości około 200 m, dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych
		Zadawalające	bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, brak terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy
3.	Powierzchnia lokalu	Korzystna	powyżej 20 m ² do 40 m ² oraz o pow. powyżej 100 m ²
		Średnio korzystna	od 40 m ² – 60 m ²
		Niekorzystna	powyżej 60 m ² oraz poniżej 20 m ²
4.	Położenie lokalu w budynku	Bardzo dobre	I – II piętro
		Dobre	pozostałe piętra z wyjątkiem: parteru, I i II piętra, ostatniego
		Złe	parter i ostatnie piętro
5.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	elementy budynku /lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenie/ jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 – 10%
		Dobry	elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11 – 25%
		Średni	elementy budynku utrzymane są zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26 – 50%
		Zadawalający	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%
		Zły	w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 61-70%
6.	Standard wykończenia i rodzaj urządzeń technicznych	Wysoki	wysoki standard wykończenia, lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje
		Średni	średni standard wykończenia, lokal może nie posiadać wszystkich instalacji
		Niski	niski standard wykończenia, lokal nie posiada wszystkich instalacji

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości.

Tabela nr 1 - Nieruchomości przyjęte do porównania - lokale mieszkalne

L.p.	Data transakcji	Adres	Powierzchnia użytkowa m ²	Wartość transakcji	Cena jednostkowa
1	18.05.2020	Stara Kamienica	25,80	90 000 zł	3 488,- zł/m ²
2	11.05.2020	Wojcieszycy, ul. Karkonoska	75,90	280 000 zł	3 689,- zł/m ²
3	13.03.2020	Stara Kamienica 197	37,21	113 000 zł	3 037,- zł/m ²
4	21.01.2020	Nowa Kamienica 21	85,40	200 000 zł	2 342,- zł/m ²
5	10.12.2019	Barcinek 64A	41,20	30 000 zł	728,- zł/m ²
6	27.11.2019	Stara Kamienica 51A	74,84	215 000 zł	2 873,- zł/m ²
7	05.11.2019	Stara Kamienica 17	44,00	62 000 zł	1 409,- zł/m ²
8	30.10.2019	Stara Kamienica 83	26,20	19 000 zł	725,- zł/m ²
9	31.07.2019	Rybnica 86	50,90	120 000 zł	2 358,- zł/m ²
10	18.07.2019	Kopaniec 46	29,80	100 000 zł	3 356,- zł/m ²
11	18.06.2019	Stara Kamienica 51A	62,15	147 000 zł	2 365,- zł/m ²
12	17.06.2019	Barcinek 131A	55,50	110 000 zł	1 982,- zł/m ²
13	04.06.2019	Stara Kamienica	52,45	100 000 zł	1 907,- zł/m ²
14	13.05.2019	Stara Kamienica 138	24,70	30 000 zł	1 215,- zł/m ²
15	09.05.2019	Rybnica 92	32,60	60 000 zł	1 840,- zł/m ²
16	22.10.2018	Stara Kamienica 197	56,67	80 000 zł	1 412,- zł/m ²
17	05.10.2018	Barcinek 8	37,30	31 310 zł	839,- zł/m ²

W dalszej analizie pominięto transakcje z cenami jednostkowymi minimalna oraz maksymalną, znacząco odbiegające od średnie ceny jednostkowej.

Średnia cena transakcyjna	2 067,00 zł/m ²
Cena maksymalna	3 037,00 zł/m ²
Cena minimalna	1 215,00 zł/m ²

Wartości brzegowe poprawek:

- górna granica poprawek $3\ 037,00 : 2\ 067,00 = 1,4693$
- dolna granica poprawek $1\ 215,00 : 2\ 067,00 = 0,5878$

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości:

- położenie i lokalizacja – zadowalające
- sąsiedztwo i otoczenie – zadowalające
- powierzchnia lokalu – korzystna
- położenie lokalu w budynku – parter
- stan techniczny budynku – zadowalający
- standard lokalu – niski

Współczynniki korygujące szacunkową wartość nieruchomości przyjętych do porównań

L.p.	Rodzaj cechy	Procento wy wpływ cechy	Zakres współczynników	Wartość współczynników korygujących
1.	Położenie i lokalizacja	25 %	0,3673 – 0,1470	0,1470
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	10 %	0,1469 – 0,0588	0,0588
3.	Powierzchnia lokalu	20 %	0,2939 - 0,1175	0,2939

4.	Położenie lokalu w budynku	20 %	0,2939 – 0,1175	0,1175
5.	Stan techniczny budynku	10 %	0,1469 – 0,0588	0,0808
6.	Stan techniczny i standard lokalu	15 %	0,2204 – 0,0882	0,0882
	Suma	100 %	1,4693 – 0,5878	0,7862

Stosując zasadę ostrożnej wyceny oraz z uwagi na stan rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy zastosował współczynnik korygujący w wysokości 0,95.

Rynkową wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej położonej w budynku mieszkalnym a usytuowanym w granicach działki 306/23 wg stanu i cen na dzień 26.10.2020 roku określám w wysokości:

$$32,85 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 067,00 zł/m}^2 \times 0,7862 \times 0,95 = 50 \text{ 714,54 zł}$$

W zaokrągleniu :
$$\underline{W_{NL \text{ wł.}} = 50 \text{ 715,00 zł}}$$

Słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy siedemset piętnaście 00/100 groszy.

- 21 -

REASUMUJĄC:

Powyższy rezultat szacowania nieruchomości lokalowej – wartość

50 715,00 zł, stanowi odwzorowanie występujących w dacie wyceny na lokalnym rynku miejscowości gminy Stara Kamienica, relacji rynkowych kształtujących wysokość cen takich nieruchomości.

Tym samym podany wyżej wynik końcowy niniejszego operatu szacunkowego stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku za przedmiot niniejszej wyceny, co uprawnia do wykorzystania go dla potrzeb ustalonych w celu niniejszej opinii.

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

9.1. Operat szacunkowy został sporządzony został w 3 egzemplarzach zgodnie ze zleceniem. Powielanie i kopiowanie jest zabronione.

9.2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określonego w opracowaniu.

9.3. Poziom cen – na dzień 26.10.2020 roku.

9.4. Oświadczam, że przedłożone w niniejszym opracowaniu analizy i

konkluzje są bezstronnymi opiniami, wykonanymi zgodnie z moim profesjonalnym przygotowaniem i wymogami etyki zawodowej.

9.5. Nie udziela się w niniejszym opracowaniu gwarancji dotyczącej aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

9.6. Nie uwzględniono, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, możliwych ograniczeń /umów dzierżawy i najmu lub innych obciążeń – których nie ujawniono w niniejszym operacie z uwagi na brak informacji o ich ewentualnym występowaniu. Stąd też w przypadku ich zaistnienia – wartość wycenianej nieruchomości może ulec zmianie.

10. Załączniki..

- wypis z rejestru gruntów,
- mapa ewidencyjna,
- odpisy Księgi Wieczystej JG1J/00040676/9.

Jelenia Góra 26.10.2020 rok.