

- 1 -

OPERAT SZACUNKOWY

1. PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem niniejszej operatu szacunkowego jest:

- oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości gruntowych położonych w BARCINKU, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr 159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2 wg ich stanu na dzień dokonanych oględzin oraz cen z dnia wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze o powołaniu biegłego do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowych położonych w Barcinku, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2** dla których to nieruchomości gruntowych jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00030138/3. Sygnatura akt KM 5276/20.

3. AUTOR OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

- rzeczoznawca majątkowy – biegły sądowy: inż. Jerzy KARPIŃSKI

4. OGŁĘDZINY WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Oględziny przedmiotowych nieruchomości gruntowych biegły dokonał w obecności Komornika Sądowego dnia 26.08.2021 roku.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1/ Określenie nieruchomości i zakres wyceny.

- **Nieruchomości gruntowe** położone w **BARCINKU**, gmina Stara Kamienica, działki gruntu oznaczone geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2**.
- **Wydział Ksiąg Wieczystych** Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze prowadzi dla nieruchomości gruntowych położonych w Barcinku, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2** Księgę Wieczystą **JG1J/00030138/3**.
- **Zakres wyceny:** prawo własności nieruchomości gruntowych w granicach działek gruntu oznaczonych nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2**, AM 1 i 2, obręb ewidencyjny – 020609_2.0002, BARCINEK o powierzchniach odpowiednio: 5,3700 ha; 0,0240 ha; 0,0070 ha; 0,0040 ha oraz 0,9500 ha.
- **Określenie celu wyceny:** Wycena sporządzona jest zgodnie z danymi zawartymi w zleceniu Komornika Sądowego w zakresie oszacowania wartości rynkowej opisanych wyżej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży nieruchomości gruntowych w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Tomasza Rodackiego – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze, Kancelaria Komornicza, 58-500 Jelenia Góra, ul. Grabowskiego 7.

Nieruchomości gruntowe położone są w Barcinku, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2** wg ich stanu na dzień dokonanych oględzin tj. na dzień 26.08.2021 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.01.2022 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – Wspólnota Mieszkaniowa Barcinek 84 rep. przez Martę Januszewską, ul. 1-go Maja 25, 58-500 Jelenia Góra w sprawie sygn.. akt KM 5276/20.

- 3 -

- 2/ **Wartość rynkowa nieruchomości gruntowych w cenach na dzień sporządzenia operatu i w stanie na dzień oględzin:**

$$\underline{W_{NG} = 266\,105,00\,zł}$$

w tym wartość rynkowa:

- działki 159/4 $\underline{W_{NG\ dz.\ 159/4} = 151\,045,00\,zł}$

- działki 150/3 $\underline{W_{NG\ dz.\ 150/3} = 45\,975,00\,zł}$

- działki 150/4 $\underline{W_{NG\ dz.\ 150/4} = 24\,920,00\,zł}$

- działki 150/6 $\underline{W_{NG\ dz.\ 150/6} = 5\,660,00\,zł}$

- działki 157/2 $\underline{W_{NG\ dz.\ 157/2} = 38\,605,00\,zł}$

- 4/ **Data sporządzenia operatu:** 10.01.2022 rok
- 5/ **Data oględzin:** 26.08.2021 rok
- 6/ **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. Podstawy materialno-prawne.
 - 3.3. Źródło danych merytorycznych.
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis i określenie stanu nieruchomości:
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Stan użytkowy nieruchomości.
 - 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.

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego są nieruchomości gruntowe położone w Barcinku, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2**, AM 1 i 2 o łącznej powierzchni 6,6700 ha.

Wyceniane nieruchomości gruntowe posiadają urzędową księgę wieczystą nr **JG1J/00030138/3**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakresem wyceny objęto:

- prawo własności działek gruntu, oznaczonych geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2**, AM 1 i 2 o łącznej powierzchni 6,6700 ha.

2. Cel wyceny.

Wycena sporządzona jest zgodnie z danymi zawartymi w zleceniu Komornika Sądowego w zakresie oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowych opisanych wyżej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Tomasza Rodackiego – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze, Kancelaria Komornicza, 58-500 Jelenia Góra, ul. Grabowskiego 7.

Nieruchomości gruntowe położone są we wsi Barcinek, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2** wg ich stanu na dzień dokonanych oględzin tj. na dzień 26.08.2021 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.01.2022 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – Wspólnota Mieszkaniowa Barcinek 84 rep. przez Martę Januszewską, ul. 1-go Maja 25, 58-500 Jelenia Góra w sprawie sygn.. akt KM 5276/20.

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 opracowanie operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości gruntowych położonych we wsi Barcinek, Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr **159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2** dla których to nieruchomości gruntowych jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00030138/3. Sygnatura akt KM 5276/20.

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 wycenianej nieruchomości:

- 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 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551, 1561/.

- 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* /opracowano na podstawie: Dz. U. z 2021 r. poz. 555/.

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. Nr 19 poz.147 opracowano na podstawie: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978/.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Dz. U. Nr 16, poz. 93 Kodeks Cywilny /opracowano na podstawie: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509/.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano na podstawie Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986/.

- „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”.

- 7 -

3.3. Źródło danych merytorycznych.

- Księga Wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – Wydział Ksiąg Wieczystych, nr JG1J/00030138/3 dla wycenianej nieruchomości gruntowej.
- Zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek, Uchwała Nr XXXVI/219/2005 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku.
- Wypis z rejestru gruntów uzyskany z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Jeleniej Górze.
- Oględziny nieruchomości gruntowych dokonane przez autora niniejszego operatu w dniu 26.08.2021 roku.
- Źródłem informacji o rynku lokalnym były; Starostwo w Jeleniej Górze, Urząd Gminy Stara Kamienica, biura obrotu nieruchomościami oraz archiwum autora niniejszego operatu.
- Informacje uzyskane od zleceniodawcy.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia operatu – 10.01.2022 r.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 10.01.2022 r. tj. na dzień, w odniesieniu do którego uwzględniono w operacie poziom istotnych dla wyceny cen rynkowych.

Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 10.01.2022 r.

Oględziny przedmiotu wyceny dokonano dnia 26.08.2021 roku.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5 5.1. Stan prawny.

STAN PRAWNY WG ZAPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ:

Badanie Księgi Wieczystej **JG1J/00030138/3** autor niniejszego operatu dokonał **dnia 10.01.2022 roku** i stwierdził:

Dział I-y KW JG1J/00030138/3 zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowych jako nieruchomości niezabudowane - dz. nr **159/4; 150/3; 150/6 i 157/2**, oraz grunty rolne zabudowane - dz. nr **150/4** budynkiem gospodarczym dla rolnictwa o pow. użytkowej 35,00 m², położone w miejscowości BARCINEK, gmina Stara Kamienica. Łączna powierzchnia działek to 6,6700 ha.

Z zapisu w dziale II cytowanej Księgi Wieczystej wynika, że właścicielami nieruchomości gruntowych na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są w udziale 1/1:

- 8 -

**- Józef Matuszkiewicz. Syn Józefa i Stanisławy,
- Irena Matuszkiewicz, córka Bronisława i Józefy.**

Dział III-ci KW JG1J/00030138/3 zawiera wpisy o treściach:

- ograniczone prawo rzeczowe polegające na odpłatnej i nieograniczonej czasowo służebności przesyłu polegająca na:

A) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej poprzez istnienie na jej terenie urządzeń technicznych w postaci urządzeń elektroenergetycznych,

B) znoszeniu istnienia na nieruchomości obciążonej urządzenia technicznego w postaci urządzeń elektroenergetycznych,

C) prawie do korzystania z przedmiotu służebności w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii w/w urządzeń elektroenergetycznych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem i w dowolnym czasie – przedmiot wykonania - działka nr **159/4**.

– ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela w postępowaniu sygn.. akt KM 5276/20.

Dział IV-ty KW JG1J/00030138/3 zawiera wpisy o ustanowieniu:

- hipoteki umownej zwykłej w wysokości 17,40 zł na rzecz Skarbu Państwa.

- hipoteki umownej zwykłej w wysokości 21,17 zł na rzecz Banku Spółdzielczego Oddział w Starej Kamienicy.

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 Powiatowe w Jeleniej Górze, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

DZIAŁKI NR 159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2

Województwo – dolnośląskie,
Powiat – karkonoski,
Jednostka ewidencyjna – Stara Kamienica,
Obręb ewidencyjny – 020609_2.0002, BARCINEK,
Miejscowość – BARCINEK,
Nr jednostki rejestrowej – G.112,

Władający:

Udział wspólny: 1/1 małżeństwo:

- MATUSZEWICZ Józef, rodzice: Józef, Stanisława
zam. 58-512 Stara Kamienica, Barcinek 84 m. 2

- MATUSZEWICZ Irena, rodzice: Bronisław, Józefa
zam. 58-512 Stara Kamienica, Barcinek 84 m. 2

- 9 -

Działka nr **157/2**,
Powierzchnia działki – 0,9500 ha,
Rodzaj użytków:
- grunty orne RIVa – 0,5900 ha
- pastwiska PsIV – 0,0400 ha
- grunty orne RIVb – 0,3200 ha

Działka nr **159/4**,
Powierzchnia działki – 5,3700 ha,
Rodzaj użytków:
- grunty orne RIVa – 1,3900 ha
- grunty orne RV – 1,4200 ha
- grunty orne RIVb – 0,4600 ha
- łąki trwałe ŁV – 0,4600 ha
- pastwiska PsIV – 0,1100 ha
- łąki trwałe ŁIIIa – 0,7200 ha
- grunty orne RIIIa – 0,5400 ha
- lasy LsIV – 0,2700 ha

Działka nr **150/3**
Powierzchnia działki – 0,2400 ha,
Rodzaj użytków:
- grunty orne RIIIa – 0,2400 ha

Działka nr **150/4**,
Powierzchnia działki – 0,0700 ha,
Rodzaj użytków:
- grunty rolne zabudowane Br-PsIII – 0,0700 ha

Działka nr **150/6**,
Powierzchnia działki – 0,0400 ha,
Rodzaj użytków:
- pastwiska PsIII – 0,0400 ha

5.2. Stan użytkowy nieruchomości.

Położenie.

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.

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 – Pasięcznik i dalej Zgorzelec.

- droga wojewódzka nr 404 Szklarska Poręba – Świeradów Zdrój.

- 10 -

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 wypatrzyć 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 Archaniola 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 tę 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.

Opis działek gruntu nr 150/3; 150/4; 150/6; 157/2 i 159/4.

Wyceniane nieruchomości gruntowe położone są w miejscowości BARCINEK, gmina Stara Kamienica w granicach działek gruntu oznaczonych geodezyjnie nr 150/3; 150/4; 150/6; 157/2 i 159/4. Działki gruntu nr 150/3; 150/4 i

150/6 położone są w zwartym kompleksie przy drodze gminnej o nawierzchni asfaltowej. Działki gruntu oznaczone nr 157/2 i 159/4 położone są w drugim

- 11 -

kompleksie, do których dostęp jest możliwy drogami śródpolnymi o nawierzchni szutrowej.

Na działce gruntu 159/4 usytuowane są urządzenia techniczne w postaci urządzeń elektroenergetycznych, które użytkowane są przez TAURON Dystrybucja S.A.. W związku z tym faktem, na działce gruntu oznaczonej nr 159/4 ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe - odpłatna i nieograniczona czasowo służebności przesyłu, polegające na:

A) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej poprzez istnienie na jej terenie urządzeń technicznych w postaci urządzeń elektroenergetycznych,

B) znoszeniu istnienia na nieruchomości obciążonej urządzenia technicznego w postaci urządzeń elektroenergetycznych,

C) prawie do korzystania z przedmiotu służebności w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii w/w urządzeń elektroenergetycznych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem i w dowolnym czasie – przedmiot wykonania - działka nr **159/4**.

Działka oznaczona nr 150/4 jest zabudowana budynkiem gospodarczym dla rolnictwa o powierzchni użytkowej 35,00 m² – zapis w księdze wieczystej JG1J/00030183/3. Wg zapisów zawartych w wypisie z kartoteki budynków, działka gruntu oznaczona nr 150/4 zabudowana jest budynkiem gospodarstw rolnych o powierzchni zabudowy 43,00 m². W trakcie dokonywanych oględzin przedmiotowych nieruchomości, budynek ten nie został udostępniony rzeczoznawcy majątkowemu do oglądu i wykonania niezbędnych pomiarów. Wg oceny rzeczoznawcy majątkowego, przedstawiony poniżej budynek /serwis fotograficzny/ pełni funkcje domu mieszkalnego jednorodzinnego.





- 12 -



Zdjęcia powyżej przedstawiają kompleks działek oznaczonych nr 150/3; 150/4; 150/6



- 13 -



Zdjęcia powyżej przedstawiają kompleks działek oznaczonych nr 159/4 i 157/2

Tereny działek nr 159/4 i 157/2 nie są ogrodzone. Tereny działek na dzień dokonanych oględzin są użytkowane rolniczo. Działki wg oświadczenia dłużnika są przez niego wydzierżawiane.

Działka gruntu nr 150/4 jest zabudowana budynkiem gospodarczym dla rolnictwa. Jest to zapis zawarty w księdze wieczystej JG1J/00030138/3. Wg oceny rzeczoznawcy majątkowego, budynek pełni funkcję domu mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Dłużnik nie umożliwił wejścia do budynku w celu dokonania oglądu i wykonania stosownych pomiarów. Nie przedstawił również dokumentów, które mogłyby wskazywać np. zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego dla rolnictwa na budynek mieszkalny. Wg zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek, działka gruntu wraz z

budynkiem położona jest na terenie, którego przeznaczeniem jest - **tereny rolne, uprawy polowe i trwałe użytki rolne. Tereny zabudowy zagrodowej.**

Bez szczegółowej analizy zapisów zawartych w mpzp, które może wykonać uprawniony architekt pod kątem zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego przeznaczonego dla rolnictwa na funkcję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rzeczoznawca majątkowy dla oszacowania rynkowej wartości nieruchomości w granicach działki gruntu nr 150/4 przyjmuje następujące założenia:

- do wyceny naniesień na tej działce przyjmuje się budynek gospodarczy dla rolnictwa o powierzchni użytkowej 35,00 m²,
- standard wykończenia – średni.

- 14 -

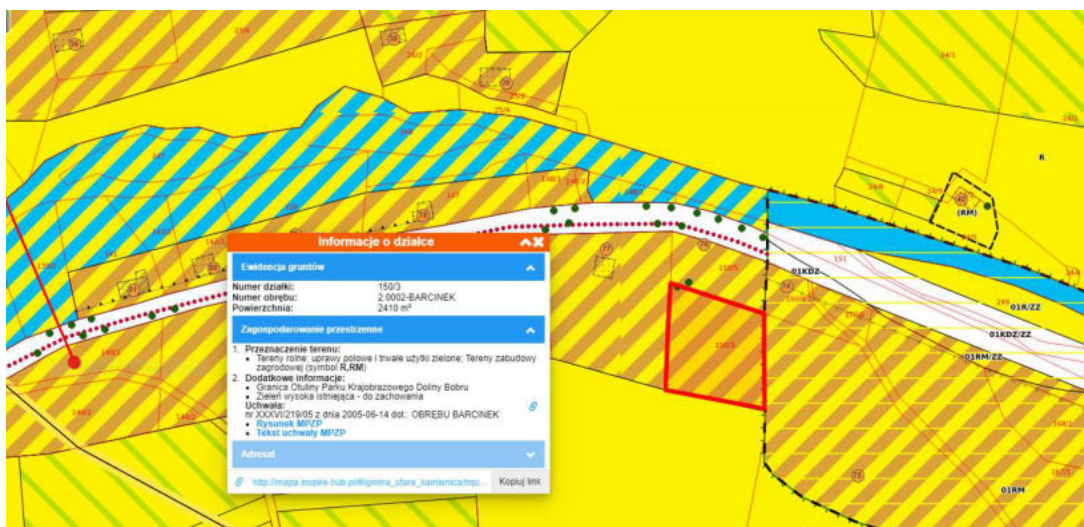
W przypadku gdy dłużnik przedstawi do wglądu rzeczoznawcy majątkowemu dokumenty, z których będzie jednoznacznie wynikała możliwość korzystania z tego budynku jako budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wartość tej nieruchomości zostanie przez niego skorygowana.

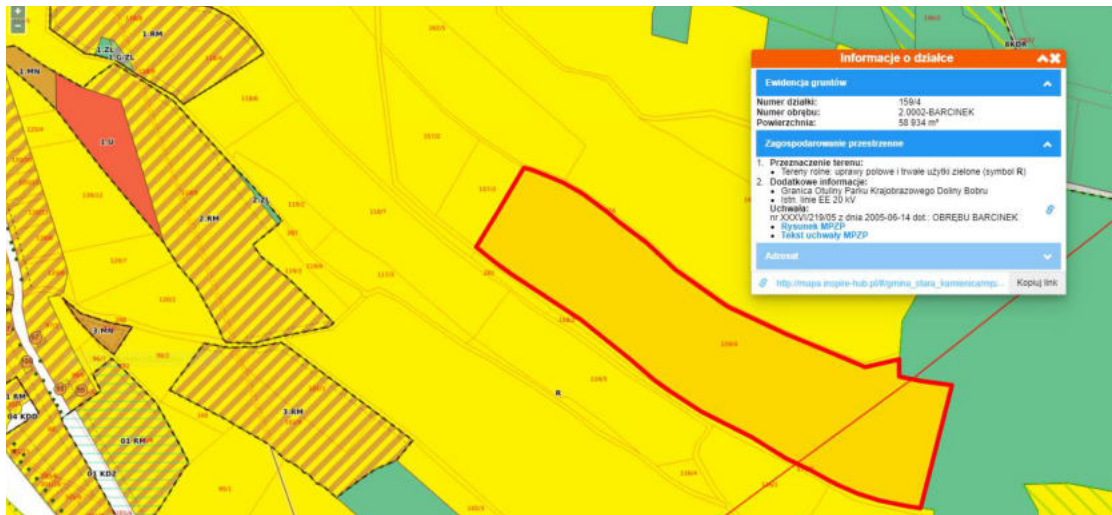
Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości, stanowią tereny o niskiej intensywności zabudowy. Przeważa zabudowa jednorodzinna oraz zagrodowa.

5.1. Przeznaczenie w planie miejscowym.

Zgodnie z zapisami zawartymi w Uchwale Nr XXXVI/219/2005 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek przedmiotowe nieruchomości gruntowe położone są na obszarach oznaczonych:

- działki nr **150/3; 150/4 i 150/6** symbolem **R, RM – tereny rolne, uprawy polowe i trwałe użytki rolne. Tereny zabudowy zagrodowej.**
- działki nr **157/2 i 159/4** symbolem **R - tereny rolne, uprawy polowe i trwałe użytki rolne.**





- 15 -

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

Zgodnie z celem niniejszej wyceny, biegły określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej wg sposobu użytkowania /WRU/ wynikającego z zapisów zawartych w Uchwale Nr XXXVI/219/2005 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek.

Dla takiego podmiotu, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości określa się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na gruncie tej ustawy, określanie wartości nieruchomości dokonuje się na podstawie działu IV, rozdział I, art. 149.

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.

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.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Dla wycenianej nieruchomości, uwzględniając cel wyceny, określona zostanie ich wartość rynkowa, zgodnie z wymogami art. 67 ust. 1 i rozdziałem I ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

- 16 -

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.

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.

Aktualna rynkowa wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej określona zostanie dla możliwego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowych wynikających z zapisów zawartych w Uchwale Nr XXXVI/219/2005 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14.06.2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Barcinek dla stanu nieruchomości na dzień 26.08.2021 roku oraz w cenach na dzień 10.01.2022 r.

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.

W niniejszym opracowaniu wycenę przeprowadzono metodą korygowania ceny średniej. Procedury związane ze stosowaniem tej metody:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- 17 -

- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,

- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- opis nieruchomości i jej cech o cenie transakcyjnej minimalnej $C_{\min}$ i nieruchomości i jej cenie maksymalnej $C_{\max}$,

- określenie ceny transakcyjnej średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych,

- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$C_{\min} / C_{\text{sr}} \text{ i } C_{\max} / C_{\text{sr}}$$

- określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech,

- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

obliczenie sumy współczynników korygujących,

przy zastosowaniu metody można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny K_z przedziału (0,90 – 1,10).

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Badaniem i analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych położonych na terenie miejscowości gminy Stara Kamienica oraz sąsiadujących gmin powiatu karkonoskiego. Badaniem objęto lata 2020 – 2022.

W obrocie prywatnym dominowały transakcje w obrocie starych budynków mieszkalno-gospodarczych. Uzyskiwane ceny transakcyjne uzależnione były od położenia na rynku nieruchomości, stanu technicznego i standardu budynku, wielkości

samych zabudowań jak i wielkości działki gruntu, na której posadowione były te nieruchomości budynkowe. Najwyższe ceny uzyskują nieruchomości położone w niedalekim sąsiedztwie miast i miejscowości o znaczeniu czasowo-turystycznym.

Pojedyncze transakcje sprzedaży domów w budowie bądź nowych domów posadowionych na terenach wsi oraz lokali mieszkalnych poza strefą wpływów miast potwierdzają zasadę, według której ceny uzyskiwane za te nieruchomości nie przekraczają kosztu ich odtworzenia.

Z uwagi na stosunkowo wysokie ceny i malejącą podaż działek budowlanych na terenie miast, inwestorzy skierowali swoje zainteresowania na tereny wsi położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miast.

Takiemu zachowaniu się rynku sprzyjały przepisy podatkowe związane z tzw. dużą ulgą budowlaną, przynależnością do KRUS-u.

Aktualnie, działki budowlane oraz rozpoczęte budowy domów na tych terenach są przedmiotem działań inwestycyjnych ich właścicieli i nie stanowią one jeszcze bogatej oferty tego rodzaju towaru na rynku nieruchomości.

- 18 -

Nieruchomości zabudowane na terenach wiejskich w sąsiedztwie miast nabywane są na cele rekreacyjne i w tym wypadku moda na określone wioski zmienia się. Dają się zaobserwować również w tym sektorze rynku nieruchomości, tendencje do preferowania przez inwestorów terenów wiejskich w bezpośrednim sąsiedztwie miast. Niewielka odległość i dogodny dojazd do miasta, brak czynników powodujących uciążliwość sąsiedzką czy też wynikającą z rozbudowanej infrastruktury technicznej powoduje zwiększające się zainteresowanie tymi obszarami pod planowane inwestowanie w budowę domu mieszkalnego czy wręcz nabywanie domów – stara zabudowa – na cele mieszkalne.

Określając rynkową wartość wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca założył, że inflacja nie przekroczy wielkości prognozowanych, stan gospodarki państwa w tym dochody ludności nie ulegną dalszemu pogorszeniu bądź załamaniu. Zgodnie z założeniami rządu, podejmowane działania na rzecz rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, programu pierwsza praca, zmiany w prawie budowlanym, podatkowym, uproszczenie procedur związanych z podjęciem działalności gospodarczej oraz kolejne, mają na celu ożywienie gospodarki. Ożywienie gospodarki i w konsekwencji wzrost popytu spowoduje wzrost cen robót budowlano-montażowych oraz obrót nieruchomości już istniejących.

Do analizy przyjęto transakcje w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi jakie miały miejsce na rynku wtórnym, pomiędzy osobami fizycznymi. Nieruchomości gruntowe na bazie których dokonano oszacowania przedmiotowej nieruchomości, posiadały użytki takie jak: pastwiska trwałe, łąki, tereny leśne, czyli porównywalne z użytkami jakie przypisane są wycenianej nieruchomości gruntowej.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych 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”.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane – wykaz transakcji w obrocie nieruchomościami gruntowymi o pow. powyżej 1 ha zaistniałe na terenie powiatu karkonoskiego w ostatnich 2 latach /nieruchomości gruntowe nie przeznaczone pod zabudowę/

Data transakcji	Gmina	Wieś /obręb/	Przeznaczenie w planie/ rodzaj użytków	Powierzchnia gruntu m ²	Cena transakcyjna zł	Cena zł/m ²
2021-08-12	Jeżów Sudecki	Janówek	rolne, las	12 878	11 000,00	0,85
2021-05-10	Piechowice	Piechowice	rolne, las	70 347	220 000,00	3,13
2021-03-25	Piechowice	Górzyniec	jw.	26 031	410 000,00	15,75
2021-03-19	Piechowice	Górzyniec	jw.	29 437	353 244,00	12,00
2021-02-11	Jeżów Sudecki	Płuszczyna	jw.	20 000	37 000,00	1,85
2021-02-02	Piechowice	Górzyniec	jw.	15 476	240 000,00	15,51
2020-12-23	Jeżów Sudecki	Janówek	jw.	74 185	150 000,00	2,02
2020-11-24	Jeżów Sudecki	Siedlęcin	jw.	189 400	160 000,00	0,84
2020-11-05	Jeżów Sudecki	Dziwiszów	jw.	10 300	40 000,00	3,88
2020-10-13	Stara Kamienica	Nowa Kamienica	jw.	19 289	20 000,00	1,04
2020-09-18	Jeżów Sudecki	Czernica	jw.	60 700	150 000,00	2,47
2020-08-10	Piechowice	Piechowice	jw.	193 767	767 100,00	3,96
2020-07-23	Jeżów Sudecki	Siedlęcin	jw.	31 600	47 400,00	1,50
2020-07-02	Stara Kamienica	Kromnów	jw.	54 500	80 000,00	1,47
2020-07-02	Stara Kamienica	Kromnów	jw.	50 800	80 000,00	1,57
2020-07-02	Jeżów Sudecki	Janówek	jw.	35 500	75 000,00	2,11
2020-05-28	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	28 039	185 000,00	6,60
2020-03-27	Szklarska Poręba	Szklarska Poręba	jw.	32 727	340 000,00	10,39
2020-03-09	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	25 512	140 000,00	5,49
2020-02-25	Jeżów Sudecki	Czernica	jw.	11 200	21 000,00	1,88
2020-02-25	Jeżów Sudecki	Czernica	rolne, las	24 400	43 000,00	1,76
2020-01-13	Szklarska Poręba	Szklarska Poręba	rolne, las	15 939	500 000,00	31,37

W dalszej analizie pominięto transakcje o cenach minimalnych i maksymalnych, znacząco różniące od ceny jednostkowej średniej oraz położonych na terenach miejskich /oznaczono kolorem czerwonym/.

Średnia cena transakcyjna	2,72 zł/m ²
Cena maksymalna	6,60 zł/m ²
Cena minimalna	1,04 zł/ha

Wartości brzegowe poprawek:

- górna granica poprawek $6,60 : 2,72 = 2,4265$
- dolna granica poprawek $1,04 : 2,72 = 0,3824$

Na podstawie analizy przeprowadzonej przez Zespół Badań i Analiz przy Karkonoskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w Jeleniej Górze na dwóch próbkach statystycznych, ustalono wagi cech rynkowych uwzględniając preferencje inwestorów. Pierwsza próbka w ilości 17 osób składała się z osób niezwiązanych zawodowo z rynkiem nieruchomości (konsumentów i nabywców), które zbywały lub nabywały nieruchomości w okresie ostatnich trzech lat, a także osób, które mają stanowczy zamiar nabyć w najbliższym czasie nieruchomość. Druga próbka w ilości 15 osób składała się z osób zawodowo związanych z rynkiem nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy).

Przy obliczaniu średnich wag, do wyników drugiej próbki zastosowano współczynnik uwzględniający znajomość rynku nieruchomości w wysokości równiej 2,0. Ustalono wagi cech rynkowych następująco:

- 20 -

Wpływ wyselekcjonowanych cech rynkowych ustalono poprzez określenie ich wag i przypisanych im poziomów, które zróżnicowano ze względu na zdefiniowane w poniższej tabeli cechy rynkowe występujące na obszarze badanego sektora lokalnego rynku nieruchomości.

Część nieruchomości przeznaczona na cele rolno-leśne:

L.p.	Atrybuty	Procentowy udział w rynku	Skala atrybutu	Waga Atrybutu
1	Lokalizacja	25 %	bardzo dobra dobra średnia	2 1 0
2.	Uzbrojenie terenu	10 %	pełne w zasięgu brak	2 1 0
3.	Powierzchnia działki	20 %	mała do 10 000 m ² średnia 10 001 m ² - 50 000 m ² duża 50 001 m ² – 100 000 m ² b. duża powyżej 100 000 m ²	3 2 1 0
4.	Kształt działki	15 %	korzystny średnio korzystny niekorzystny	2 1 0
5.	Dostępność komunikacyjna	15 %	bardzo dobra dobra średnia	2 1 0
6.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania	15%	- rolne – las - las - zieleń	2 1 0

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomości		
			wyceniana	o cenie max	o cenie min
1.	Lokalizacja	25 % + 6,25%	średnie	dobrze	średnie

2.	Uzbrojenie terenu	10 % + 2,50%	brak	w zasięgu	brak
3.	Powierzchnia działki	20 % + 5,00%	mała 9 500 m ² duża 53 700 m ²	średnia 28 039 m ²	średnia 19 289 m ²
4.	Kształt działki	15 % + 2,50%	średnio korzystny	korzystny	nie korzystny
5.	Dostępność komunikacyjna	15 % + 3,75%	średnia	dobra	średnia
6.	Przeznaczenie w planie	0 %	rolne, las	rolne, las	rolne, las

- 21 -

**Wpływ cechy na wartość rynkową oraz współczynniki korygujące
ceny nieruchomości przyjętych do porównania**

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cechę	Zakres współczynników	Wartość współcz. korygujących
1.	Lokalizacja	31,25 %	0,7584 – 0,1195	0,7584
2.	Uzbrojenie terenu	12,50 %	0,3033 – 0,0478	0,0478
3.	Powierzchnia działki	25,00 %	0,6066 – 0,0956	0,6066 0,0956
4.	Kształt działki	12,50 %	0,3033 – 0,0478	0,1755
5.	Dostępność komunikacyjna	18,75 %	0,4549 – 0,0717	0,0717
6.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania	0%	0,0000 – 0,0000	0,0000
	Suma	100 %	2,4265 – 0,3824	1,6600 1,1490

Stosując zasadę ostrożnej wyceny oraz uwzględniając stan rynku nieruchomości gruntowych, rzeczoznawca majątkowy zastosował współczynnik korygujący w wysokości 0,90.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę

Data transakcji	Gmina	Wieś /obręb/	Przeznaczenie w planie/ rodzaj użytków	Powierzchnia gruntu m ²	Cena transakcyjna zł	Cena zł/m ²
2021-07-12	Stara Kamienica	Stara Kamienica	zabud. mieszk.	1 702	38 500,00	22,62
2021-06-24	Stara Kamienica	Kromnów	jw.	2 159	80 000,00	37,05
2021-06-21	Stara Kamienica	Wojcieszyce	jw.	1 593	105 616,00	66,30
2021-06-21	Stara Kamienica	Wojcieszyce	jw.	1 646	109 130,00	66,30

2021-06-14	Stara Kamienica	Kopaniec	jw.	1 501	60 000,00	39,97
2021-06-07	Stara Kamienica	Rybnica	jw.	2 500	70 000,00	28,00
2021-05-31	Stara Kamienica	Rybnica	jw.	3 000	103 000,00	34,33
2021-03-04	Stara Kamienica	Kromnów	jw.	3 400	34 000,00	10,00
2021-02-01	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	5 755	410 000,00	71,24
2021-01-19	Stara Kamienica	Kromnów	jw.	2 509	85 000,00	33,88
2021-01-04	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	656	23 000,00	35,06
2020-12-30	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	1 060	37 100,00	35,00
2020-12-24	Stara Kamienica	Stara Kamienica	zabud. zagrodowa	7 200	50 400,00	7,00
2020-11-30	Stara Kamienica	Antoniów	zabud. mieszk.	5 181	199 000,00	38,41
2020-09-22	Stara Kamienica	Chromiec	jw.	1 928	100 000,00	51,87
2020-09-21	Stara Kamienica	Kopaniec	jw.	1 968	50 000,00	25,41
2020-07-20	Stara Kamienica	Wojcieszyce	jw.	2 405	120 250,00	50,00
2020-06-19	Stara Kamienica	Wojcieszyce	jw.	2 850	129 000,00	45,26
2020-06-18	Stara Kamienica	Wojcieszyce	jw.	5 087	80 000,00	15,73
2020-05-25	Stara Kamienica	Stara Kamienica	jw.	1 834	54 000,00	29,44
2020-05-20	Stara Kamienica	Stara Kamienica	jw.	1 394	54 000,00	38,73
2020-05-16	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	3 088	162 000,00	52,46
2020-03-20	Stara Kamienica	Antoniów	jw.	4 700	150 000,00	31,91
2020-02-21	Stara Kamienica	Stara Kamienica	jw.	1 771	57 000,00	32,19
2020-02-17	Stara Kamienica	Wojcieszyce	jw.	670	25 000,00	37,31

W dalszej analizie pominięto transakcje o cenach minimalnych i maksymalnych, znacząco różniące od ceny jednostkowej średniej /oznaczono kolorem czerwonym/.

Średnia cena transakcyjna	35,73 zł/m ²
Cena maksymalna	52,46 zł/m ²
Cena minimalna	15,73 zł/ha

Wartości brzegowe poprawek:

- górna granica poprawek	52,46 : 35,73 = 1,4682
- dolna granica poprawek	15,73 : 35,73 = 0,4402

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie Kowar i Piechowic oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej o przeznaczeniu – pod zabudowę szeroko rozumianą, ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianych nieruchomości. Wyniki tej analizy potwierdzone zostały przez Zespół Badań i Analiz Rzeczoznawców Majątkowych powołany w trakcie szkoleń organizowanych przez Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra-Wałbrzych z udziałem rzeczoznawców majątkowych z całej Polski.

Na podstawie analizy tego rynku ustalono, że atrybutami cenotwórczymi na rynku tych nieruchomości są:

- lokalizacja – uwzględniająca atrakcyjność położenia dla funkcji – 20%,
- uzbrojenie terenu – 10%,
- powierzchnia działki – 15%,
- kształt działki – 10%,
- dostępność komunikacyjna – 15%,
- przeznaczenie w planie zagospodarowania – 15%,
- sąsiedztwo i otoczenie – 15%.

Dla ustalonych i opisanych wyżej cech rynkowych przyjęto na podstawie analizy transakcji i preferencji nabywców, skale wg poniższego zestawienia w tabeli.

L.p.	Atrybuty	Procentowy udział w rynku	Skala atrybutu	Waga Atrybutu
1	Lokalizacja	20 %	bardzo dobra dobra średnia	2 1 0
2.	Uzbrojenie terenu	10 %	pełne w zasięgu brak	2 1 0
3.	Powierzchnia działki	15 %	mała do 656 m ² średnia 656 m ² – 1 060 m ² duża 1 061 m ² – 3 000 m ² b. duża powyżej 3 000 m ²	3 2 1 0
4.	Kształt działki	10 %	korzystny średnio korzystny niekorzystny	2 1 0
5.	Dostępność komunikacyjna	15 %	bardzo dobra dobra średnia	2 1 0
6.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania	15%	- teren zabud. mieszk. - tereny zabud. zagrodowej	1 0
7.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	bardzo dobre dobre średnie	2 1 0

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomości		
			wyceniana	o cenie max	o cenie min
1.	Lokalizacja	20 %	średnia	bardzo dobra	średnia
2.	Uzbrojenie terenu	10 %	w zasięgu	pełne	w zasięgu
3.	Powierzchnia działki	15 %	duża 2 400 m ² mała 400 m ²	duża 3 088 m ²	b. duża 5 087 m ²
4.	Kształt działki	10 %	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny
5.	Dostępność komunikacyjna	15 %	średnia	dobra	średnia
6.	Przeznaczenie w planie	15 %	tereny zabud. zagrodowej	teren zabud. mieszk.	tereny zabud. mieszk.
7.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	średnie	dobre	średnie

Wpływ cechy na wartość rynkową oraz współczynniki korygujące ceny nieruchomości przyjętych do porównania

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cechę	Zakres współczynników	Wartość współcz. korygujących
1.	Lokalizacja	20 %	0,2936 – 0,0880	0,0880
2.	Uzbrojenie terenu	10 %	0,1468 – 0,0440	0,0440
3.	Powierzchnia działki	15 %	0,2203 – 0,0661	0,2203 0,0661
4.	Kształt działki	10 %	0,1468 – 0,0440	0,0440
5.	Dostępność komunikacyjna	15 %	0,2203 – 0,0661	0,0661
6.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania	15%	0,2202 – 0,0660	0,0660
7.	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,2202 – 0,0660	0,0660
	Suma	100 %	1,4682 – 0,4402	0,5944 /0,4402/

Stosując zasadę ostrożnej wyceny oraz uwzględniając stan rynku nieruchomości gruntowych, rzeczoznawca majątkowy zastosował współczynnik korygujący w wysokości 0,90.

- 24 -

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że w badanym okresie czasu ceny nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi, budynkami gospodarczymi przeznaczonymi dla rolnictwa zawarte były w przedziale 38 000,- zł do 699 000,- zł. Najwyższą cenę uzyskał nowy dom mieszkalny jednorodzinny wybudowany w I-ej dekadzie XXI wieku. Uzyskiwane ceny transakcyjne uzależnione były od położenia na rynku nieruchomości, stanu technicznego i standardu budynku, wielkości samych domów jak i wielkości działki gruntu, na której posadowione były te nieruchomości budynkowe.

Nieruchomości gruntowe zabudowane poddane analizie z terenu miejscowości gminy Stara Kamienica

L.p.	Adres	Data transakcji	Pow. budynku m ²	Pow. działki w m ²	Cena łączna w zł	Cena jedn.
1	Rybnica - JG1J/00010628/9	06.2021 r.		500,-	105 000,-	
2	Kopaniec – JG1J/00029387/3	06.2021 r.		1 000,-	100 000,-	
3	Kopaniec – JG1J/00094492/8	05.2021 r.		6 900,-	1 100 000,-	
4	A - Wojcieszycze 55 dz. 118/1	03.2021 r.		1 400,-	60 000,-	
5	Kopaniec – dz. 42/1, 43/1	01.2021 r.	192,00	3 200,-	216 000,-	1 125,-
6	Barcinek 10A – dz. 306/6	01.2021 r.		700,-	70 000,-	
7	Stara Kamienica - dz. 64/19	11.2020 r.		2 326,-	369 000,-	
8	Wojcieszycze ul. Uzdrowska	10.2020 r.		1 899,-	699 000,-	
9	B - Wojcieszycze ul. Karkonoska 21 dz. 183/5	10.2020 r.		6 257,-	230 000,-	
10	Wojcieszycze ul. Karkonoska 19	10.2020 r.		6 438,-	299 000,-	
11	Rybnica	10.2020 r.		1 000,-	450 000,-	
12	Wojcieszycze ul. Karkonoska 26	09.2020 r.		700,-	38 000,-	

13	Chromiec – dz. 78/2	09.2020 r.		1 928,-	100 000,-	
14	Mała Kamienica	09.2020 r.		2 508,-	88 148,-	
15	Stara Kamienica - dz. 678	07.2020 r.		3 317,-	320 000,-	
16	Rybnica 80	06.2020 r.		4 600,-	77 000,-	
17	Wojcieszycze ul. Cisowa	05.2020 r.		3 339,-	875 000,-	
18	C - Mała Kamienica 58 dz. 273, 274	05.2020 r.		1 700,-	240 000,-	
19	Stara Kamienica 12	05.2020 r.		1 257,-	400 000,-	
20	Wojcieszycze dz. 239/144	05.2020 r.		2 000,-	496 000,-	
21	Antoniów 65	01.2020 r.		1 978,-	490 000,-	

- 25 -

Uwzględniając powyższą sytuację rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej, budynkami gospodarczymi przeznaczonymi dla rolnictwa na terenie miejscowości gminy Stara Kamienica, określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości odpowiadające jej charakterowi, jest wyceną odzwierciedlającą indywidualne możliwości funkcjonalne, jakie w warunkach lokalnego rynku stwarza przedmiotowa nieruchomość.

Z uwagi na ilość zawartych w badanym okresie transakcji na terenie miejscowości gminy Stara Kamienica, wycenę wykonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami nieruchomości podobnych.**

Dla określenia wag cech rynkowych wykorzystano przez analogię wyniki analiz i badań przeprowadzonych przez Zespół Badań i Analiz Rzeczoznawców Majątkowych powołany w trakcie szkolenia organizowanego przez Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Jeleniej Górze z udziałem rzeczoznawców majątkowych z całej Polski, na dwóch próbkach statystycznych ustalono wagi cech rynkowych dla budynków mieszkalnych.

Na podstawie analizy tego rynku nieruchomości, dokonanej w oparciu o akty notarialne i informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami oraz analizy przeprowadzonej przez Zespół Badań i Analiz przy Karkonoskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w Jeleniej Górze ustalono, że atrybutami cenotwórczymi na rynku nieruchomości – domów mieszkalnych oraz budynków gospodarczych dla rolnictwa - są:

Lokalizacja, w tym lokalizacja szczegółowa - należy przez to rozumieć usytuowanie dla określonej funkcji (w tym przypadku tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-gospodarczej), charakter miejscowości lub dzielnicy, atrakcje turystyczne, dostępność komunikacyjną, sąsiedztwo korzystne dla funkcji, widoki, nasłonecznienie, bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych, itp.

Wielkość budynku - dotyczy wielkości obiektów budowlanych wzniesionych w granicach działki.

Wielkość i kształt działki - dotyczy wielkości działki, a także jej kształtu, uwzględniając możliwość racjonalnego jej zagospodarowania.

Rodzaj prawa do gruntu - należy przez to rozumieć: prawo własności, prawo użytkowania wieczystego.

Stan techniczny budynku - należy przez to rozumieć, jakość techniczną budynków i budowli (stopień zużycia technicznego), rodzaj zastosowanych materiałów, jakość robót budowlanych, wady budowlane.

Stan funkcjonalny budynku - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, powiązanie funkcji podstawowych z funkcjami uzupełniającymi, a także możliwość adaptacji i modernizacji (stopień zużycia funkcjonalnego).

Atrakcyjność budynku (architektoniczna i historyczna) - należy przez to rozumieć wygląd zewnętrzny budynku, jego formę oraz dostosowanie do architektury obiektów sąsiednich i architektury regionalnej.

Uzbrojenie nieruchomości - należy przez to rozumieć możliwość uzbrojenie terenu w media (energia elektryczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja, telefon, ciepłociąg)

Stan zagospodarowania- należy przez to rozumieć zagospodarowanie i funkcjonalność całej nieruchomości: wewnętrzna komunikacja, parking, zielen, elementy małej architektury, urządzenia sportowe, zabudowania pomocnicze (gospodarcze, techniczne, garażowe) itp.

Inne; w tym renoma, konkurencyjność.

Wyniki tych analiz i badań przedstawiono w tabeli poniżej:

L.p.	Atrybut	Procentowy udział w rynku	Skala atrybutu	Waga atrybutu
1.	Położenie na rynku nieruchomości	33 %	bardzo korzystna, korzystna średnio korzystna niekorzystna	3 2 1 0
2.	Wielkość budynku	10 %	duży średni mały	2 1 0
3.	Wielkość i kształt działki	9%	korzystny średnio korzystny mało korzystny	2 1 0
4.	Rodzaj prawa do gruntu	2 %	własność użytkowanie wieczyste	1 0
5.	Stan techniczny budynku	12 %	bardzo dobry dobry średni mierny zły	4 3 2 1 0
6.	Stan funkcjonalny budynku oraz standard pomieszczeń	11%	bardzo dobry dobry średni zły	3 2 1 0
7.	Atrakcyjność budynku /architektura i historia/	6%	bardzo dobra dobra średnia mała	3 2 1 0
8.	Uzbrojenie terenu	7 %	ponadstandardowe pełne niepełne	2 1 0
9.	Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki, w tym parkingi	8 %	bardzo korzystny korzystny średnio korzystny mało korzystny	3 2 1 0
10.	Inne; w tym: standard pomieszczeń, renoma, konkurencyjność	2%	wysoki przeciętny niski	2 1 0

Z uwagi na brak danych o powierzchniach użytkowych budynków przyjętych do porównania /dane takie nie były zawarte w aktach notarialnych jak również w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości/, biegły dla celów niniejszej opinii oszacował „powierzchnię obliczeniową budynków” przyjętych do porównania jak również budynku wycenianego wg algorytmu:

$$P_{obl} = P_z \times \sum W_{KPi} + \sum W_{KNi} /$$

gdzie:

P_{obl} – powierzchnia obliczeniowa budynku,

P_z – powierzchnia zabudowy budynku określona na podstawie danych zawartych w systemie informatycznym Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Jeleniogórskiego,

W_{KPi} – wskaźnik i-tej kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem udziału i-tej kondygnacji w P_z

W_{KNi} – wskaźnik i-tej kondygnacji nadziemnej z uwzględnieniem udziału i-tej kondygnacji w

P_z

UWAGA: wyznaczoną w w/w sposób „powierzchnię obliczeniową” nie należy utożsamiać z jakąkolwiek powierzchnią normową, w myśl PN-ISO 9836:1997 lub PN-70/B-02365.



A – Wojcieszce 55



B – Wojcieszce ul. Karkonoska 21

- 27 -



C – Mała Kamienica 58



Nieruchomość wyceniana

Powierzchnia obliczeniowa:

Nieruchomość A	$P_{obl.} = 123 \times /1,0 + 0,60/ = 196,80 \text{ m}^2$ Przyjęto do dalszej analizy 200 m ²
Nieruchomość B	$P_{obl.} = 192 \times /0,30 + 1,0 + 1,0 + 0,60/ = 556,80 \text{ m}^2$ Przyjęto do dalszej analizy 550 m ²
Nieruchomość C	$P_{obl.} = 282 \times /1,0 + 1,00/ = 564,00 \text{ m}^2$ Przyjęto do dalszej analizy 570 m ²
Nieruchomość szacowana	$P_{obl.} = 43 \times /1,0 + 0,60/ = 68,80 \text{ m}^2$ Przyjęto do dalszej analizy 70 m ²

Nieruchomości przyjęte do porównania:

L.p.	Adres	Pow. obliczeniowa budynku w m ²	Data transakcji	Cena łączna w zł	Cena jedn.
1	A – Wojcieszycze 55	200,00	03.2021	60 000,-	300,-
2	B – Wojcieszycze ul. Karkonoska 21	550,00	10.2020	230 000,-	418,-
3	C – Mała Kamienica 58	570,00	05.2020	240 000,-	421,-

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 421,- \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 300,- \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 121,- \text{ zł/m}^2$$

- 28 -

Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości:

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę /zł/
1.	Lokalizacja	33%	41,-
2.	Wielkość budynku	10%	12,-
3.	Wielkość i kształt działki	9%	11,-
4.	Rodzaj prawa do gruntu	2%	2,-
5.	Stan techniczny budynku	12%	15,-
6.	Stan funkcjonalny budynku oraz standard pomieszczeń	11%	13,-
7.	Atrakcyjność budynku /architektura i historia/	6%	7,-
8.	Uzbrojenie terenu	7%	8,-
9.	Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki, w tym parkingi	8%	10,-
10.	Inne; w tym: renoma, konkurencyjność	2%	2,-
	Suma	100%	121,-

Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań:

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr A	Nieruchomość nr B	Nieruchomość nr C
1.	Lokalizacja	średnio korzystna	korzystna	bardzo korzystna	średnio korzystna
2.	Wielkość budynku	mały	mały	duży	duży
3.	Wielkość i kształt działki	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
4.	Rodzaj prawa do gruntu	własność	własność	własność	własność
5.	Stan techniczny budynku	średni	średni	średni	średni

6.	Stan funkcjonalny budynku oraz standard pomieszczeń	średni	średni	średni	zły
7.	Atrakcyjność budynku /architektura i historia/	mała	mała	średnia	mała
8.	Uzbrojenie terenu	niepełne	niepełne	niepełne	niepełne
9.	Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki, w tym parkingi	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
10.	Inne; w tym: renoma, konkurencyjność	niski	niski	przeciętny	niski

- 29 -

Tabela obrazująca porównanie cech nieruchomości:

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość nr A	Nieruchomość nr B	Nieruchomość nr C
1.	Lokalizacja	41,-	- 14,-	- 28,-	0,-
2.	Wielkość budynku	12,-	0,-	- 12,-	- 12,-
3.	Wielkość i kształt działki	11,-	0,-	- 6,-	0,-
4.	Rodzaj prawa do gruntu	2,-	0,-	0,-	0,-
5.	Stan techniczny budynku	15,-	0,-	0,-	0,-
6.	Stan funkcjonalny budynku oraz standard pomieszczeń	13,-	0,-	0,-	+ 4,-
7.	Atrakcyjność budynku /architektura i historia/	7,-	0,-	- 4,-	0,-
8.	Uzbrojenie terenu	8,-	0,-	0,-	0,-
9.	Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki, w tym parkingi	10,-	0,-	- 5,-	0,-
10.	Inne; w tym: renoma, konkurencyjność	2,-	0,-	- 1,-	0,-
	SUMA		- 14,-	- 50,-	- 8,-
	CENA JEDNOSTK.		300,-	418,-	421,-
	WARTOŚĆ JEDNOSTK. PO POPRAWKACH		286,-	368,-	413,-
	ŚREDNIA CENA JEDNOSTK. 1 m²			356,- zł/m²	

Rynkową wartość prawa własności nieruchomości gruntowych w granicach działek gruntu nr 159/4; 150/3; 150/4; 150/6 i 157/2 dla których prowadzona jest księga wieczysta JG1J/00030138/3 szacuję wg stanu na dzień 26.08.2021 roku – data dokonanych oględzin oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.01.2022 roku w wysokości:

$$53\,700,00\text{ m}^2 \times 2,72\text{ zł/m}^2 \times 1,1490 \times 0,90 + 2\,400,00\text{ m}^2 \times 35,73\text{ zł/m}^2 \times 0,5944 \times 0,90 + 400,00\text{ m}^2 \times 35,73\text{ zł/m}^2 \times 0,4402 \times 0,90 + 70,00\text{ m}^2 \times 356,00\text{ zł/m}^2 + 9\,500,00\text{ m}^2 \times 2,72\text{ zł/m}^2 \times 1,6600 \times 0,90 = 151\,044,77\text{ zł} + 45\,873,89\text{ zł} + 5\,662,20\text{ zł} + 24\,920,00\text{ zł} + 38\,604,96\text{ zł} = 266\,105,82\text{ zł}$$

W zaokrągleniu : $\underline{W_{NG\text{ wł.}} = 266\,105,00\text{ zł}}$

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy sto pięć złotych 00/100 groszy.

- 30 -

w tym:

- działka gruntu nr 159/4	$\underline{W_{NG\text{ wł.}} = 151\,045,00\text{ zł}}$
- działka gruntu nr 150/3	$\underline{W_{NG\text{ wł.}} = 45\,875,00\text{ zł}}$
- działka gruntu nr 150/4	$\underline{W_{NG\text{ wł.}} = 24\,920,00\text{ zł}}$
- działka gruntu nr 150/6	$\underline{W_{NG\text{ wł.}} = 5\,660,00\text{ zł}}$
- działka gruntu nr 157/2	$\underline{W_{NG\text{ wł.}} = 38\,605,00\text{ zł}}$

REASUMUJĄC:

Powyższe rezultaty szacowania nieruchomości gruntowych stanowi odwzorowanie występujących w dacie wyceny na lokalnym rynku nieruchomości 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 z życzeniem Zleceniodawcy. 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 10.01.2022 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 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.

- 31 -

9.6. Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano na podstawie zaistniałych na rynku nieruchomości transakcji w obrocie nieruchomościami podobnymi i w oparciu o uzyskane wartości netto. **Zatem oszacowana wartość nieruchomości jest wartością netto.**

10. Załączniki..

- wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna, mapa zasadnicza, wypis z rejestru budynków,
- odpisy Księgi Wieczystej JG1J/00030138/3.

Jelenia Góra 10.01.2022 rok. -