

ESTATUS BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

ŁUKASZ KALUSKA - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UPR. NR 4176

tel.: 501 085 558, email: wycena@estatus.pl, http: www.estatus.pl

NIP: 894-181-54-54 REGON: 932994281

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 3,9322 ha, położonej we wsi Grzybiany, oznaczonej według ewidencji gruntów jako: dz. nr 258, obręb 0003, Grzybiany, jednostka ewidencyjna 020904_2, Kunice, powiat legnicki, województwo dolnośląskie

Zamawiający:
Syndyk Masy Upadłości
Prodigo Sp. z o.o. w upadłości

Autorzy:

Dariusz Łyczkowski

Łukasz Kaluska

rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4106
biegły sądowy z zakresu szacowania
nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
we Wrocławiu

rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4176

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2.	Cel wyceny	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
3.1.	Podstawa formalna	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne	3
3.3.	Podstawy metodologiczne	4
3.4.	Źródła danych merytorycznych.....	4
3.5.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	4
4.	Stan prawny przedmiotu wyceny	4
4.1.	Stan prawny	4
4.2.	Przeznaczenie terenu.....	6
4.3.	Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne	8
5.	Analiza i charakterystyka rynku	14
5.1.	Rynek gruntów przeznaczonych pod zieleń.....	16
6.	Prezentowanie metody i techniki szacowania	16
6.1.	Rodzaj określanej wartości	16
6.2.	Opis procedury szacowania	18
7.	Wartość nieruchomości	19
7.1.	Analiza transakcji, określenie wag cech.....	19
7.2.	Nieruchomości porównawcze.....	20
7.3.	Obliczenia.....	20
8.	Wynik końcowy wyceny.....	22
8.1.	Wnioski z dokonanych obliczeń	22
9.	Klauzule i ustalenia dodatkowe	23
10.	Załączniki.....	23

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 3,9322 ha, położona we wsi Grzybiany.

Oznaczenie według ewidencji gruntów: dz. nr 258, obręb 0003, Grzybiany, jednostka ewidencyjna 020904_2, Kunice, powiat legnicki, województwo dolnośląskie.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr LE1L/00090207/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legnicy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość położona jest w oddaleniu od zabudowań, w na południowy-wschód od wsi. Działka ma kształt zbliżony do trójkąta. Jest porośnięta roślinnością niską oraz pojedynczymi drzewami usytuowanymi wzdłuż granic działki. Teren nieruchomości nie jest ogrodzony. Grunt nie jest obecnie użytkowany.

Przeznaczenie terenu: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem „Z-ZP2” – tereny zieleni nieurządzonej.

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Syndyk masy upadłości Prodigio Sp. z o.o. w upadłości. Podstawę formalną wyceny stanowi umowa o sporządzenie operatu szacunkowego zawarta w dniu 8 maja 2024 roku, pomiędzy Zamawiającym wycenę a autorami niniejszego operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 794)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 8 września 2023 r. poz. 1832)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta LE1L/00090207/4
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 13.05.2024 r.
- Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu z dnia 15.05.2024 r.
- Informacja Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu Delegatura w Legnicy o zakończeniu prac rekultywacyjnych z dnia 26.06.2024 r.
- Raporty firm konsultingowych, portale branżowe
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	09.09.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30.08.2024 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	
• stan prawny:	19.07.2024 r.
• stan techniczno-użytkowy:	14.05.2024 r.
Data dokonania oględzin:	14.05.2024 r.

4. Stan prawny przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr LE1L/00090207/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legnicy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny ustalono na podstawie ww. księgi wieczystej oraz innych dokumentów, o których mowa w p. 3.4 operatu szacunkowego.

Wpisy w rzecznej księdze wieczystej są następujące:

Dział I-O:

Działki ewidencyjne:

- 1) numer działki: 258; położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): 1 / dolnośląskie, legnicki, Kunice, Grzybiany; sposób korzystania: N - nieużytki; przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): LE1L / 00041942 / 0, 3,6500 ha

Obszar całej nieruchomości: 3,9322 ha

Dział I-Sp:

Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciele:

- 1) lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 2/ 1 /1/ ---; inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Prodigio Sp. z o.o., Wrocław, 1410121750000

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV:

Hipoteki:

- 1) numer hipoteki (roszczenia): 8; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna; suma (słownie), waluta: 1021867,00 (jeden milion dwadzieścia jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): 1 / zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych wynikających z porozumienia z dnia 25 maja 2021r. (porozumienie), w szczególności w celu zabezpieczenia zadłużenia z tytułu umowy najmu z 1 kwietnia 2018r. oraz usług dodatkowych, opisanego szczegółowo w § 1 ust. 1.1 lit. a, b i c porozumienia, faktur obejmujących kwoty czynszu najmu, które na dzień podpisania porozumienia nie są jeszcze wymagalne, opisanych w § 1 ust. 1.1 lit. d porozumienia oraz zobowiązań wynikających z porozumienia zawartego drogą mailową, opisanych w § 1 ust. 1.1. lit. e porozumienia wraz z odsetkami, a także odsetkami ustawowymi za opóźnienie, kosztów postępowania, w tym kosztów sądowych, na warunkach wynikających z porozumienia, porozumienie z dnia 25 maja 2021r.; wierzyciel hipoteczny: Agrofirma Spółdzielcza, Wroniawy, 000479221, 0000210560
- 2) numer hipoteki (roszczenia): 9; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna; suma (słownie), waluta: 1 230 000,00 (jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): 1 / zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych należnych od spółki pod firmą prodigo S.A. z siedzibą we Wrocławiu (KRS 0000682647), wynikających z porozumienia wraz z aneksem nr 3 do porozumienia w przedmiocie rozliczeń umowy o świadczenie usług doradztwa gospodarczego zawartego w dniu 12 lutego 2020 roku z dnia 16 grudnia 2021r. (porozumienie), tj. spłaty raty nr xxxi do wysokości kwoty 1.000.000,00 zł netto (tj. 1.230.000,00 zł brutto) wraz z odsetkami umownymi, a także odsetkami ustawowymi za opóźnienie, kosztów postępowania, w tym kosztów sądowych, na warunkach wynikających z porozumienia, porozumienie wraz z aneksem nr 3 do porozumienia w przedmiocie rozliczeń umowy o świadczenie usług doradztwa gospodarczego zawartego w dniu 12 lutego 2020 roku z dnia 16 grudnia 2021r.; wierzyciel hipoteczny: T-HUB Sp. z o.o. Sp. k., Warszawa, 366096166, 0000653122
- 3) numer hipoteki (roszczenia): 10; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa; suma (słownie), waluta: 69105,00 (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięć) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek

prawny): 1 / zabezpieczenie zapłaty zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości za 2022r. zaległości dotyczą: raty od stycznia od grudnia 2022r. (należność główna 41322,00 zł plus odsetki od zaległości podatkowych na dzień złożenia niniejszego wniosku w kwocie 4.684,00 zł oraz koszty upomnienia 64,00 zł), tytuł wykonawczy nr n.000002.2023 z dnia 16 stycznia 2023r.; wierzyciel hipoteczny: Gmina Kunice, Kunice, 390647475

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym: roszczenia o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 1.230.000,00 zł, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą T-HUB Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z § 3 ust. 1 umowy stanowiącej podstawę niniejszego wpisu, na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną do kwoty 1.021.867,00 zł, wpisaną jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych wynikających z porozumienia z dnia 25 maja 2021r. na rzecz spółdzielni Agrofirma Spółdzielcza z siedzibą we Wroniawach

Dane ewidencji gruntów i budynków zgodnie z wypisem z dnia 13.05.2024 r.:

Lp.	Położenie	Dz. nr	Nr jedn. rej.	KW	Użytek i klasa bonitacyjna	
1	Województwo: DOLNOŚLĄSKIE Powiat: LEGNICKI Jednostka ewidencyjna: 020904_2, KUNICE Obręb: 0003, GRZYBIANY	258	G731	LE1L/00090207/4	N	3,9322
Identyfikator działki: 020904_2.0003.258						
RAZEM						3,9322

Zapisy księgi wieczystej oraz dane ewidencji gruntów i budynków nie wykazują rozbieżności.

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – dz. nr 436, 454, obręb Grzybiany (ustalono na podstawie <https://legnicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>).

Na podstawie informacji Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu Delegatura w Legnicy o zakończeniu prac rekultywacyjnych z dnia 26.06.2024 r. ustalono, że prace rekultywacyjne określone w decyzji o wyrażeniu zgody na zamknięcie składowiska odpadów zostały zakończone w dniu 30 kwietnia 2021 r.

4.2. Przeznaczenie terenu

Przeznaczenie terenu ustala się na podstawie przeznaczenia w planie miejscowym. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku

planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Biorąc pod uwagę cytowany powyżej przepis wskazujący, że w przepisach ustaw zmienianych ustawą z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (a więc również w ustawie o gospodarce nieruchomościami) odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy (do dnia wejścia jego w życie) należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla przedmiotowego terenu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zaświadczeniu znak GP.6727.61.2024.AG o przeznaczeniu terenu z dnia 15.05.2024 r. Wójt Gminy Kunice stwierdził:

Zgodnie z uchwałą nr LI/341/23 Rada Gminy Kunice z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego :

Działka nr 258, obręb 2.0003-GRZYBIANY:

Kierunek: **Z-ZP2** - Tereny zieleni nieurządzonej;

Urząd Gminy w Kunicach informuje, że w świetle art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego stracił moc z dniem 31.12.2003 roku.

Działka nr 258, obręb 2.0003-GRZYBIANY: nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Kunice dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 485, Dz. U. 2023 poz. 28).

Pełna treść zaświadczenia znajduje się w części załącznikowej operatu szacunkowego.

Przeznaczenie terenu dla przedmiotowego terenu, ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, to: tereny zieleni nieurządzonej.

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, przyjętego uchwałą nr , tereny zieleni nieurządzonej – ZP2, obejmują zarówno obszary użytków zielonych o wysokich walorach przyrodniczych (Kunice – koło jeziora, Grzybiany-Ziemnice, Jaśkowice Legnickie – koło jeziora), jak i tereny zdegradowane na których użytki zielone są wprowadzane w ramach rekultywacji (Grzybiany dawne wysypisko)

oraz inne tereny zieleni nieurządzonej nienadające się np. do zalesienia. Na terenie gminy, są to przeważnie zbiorowiska roślinne tworzące w naturalny sposób korytarze ekologiczne lub stanowiące wraz z sąsiadującymi lasami, łąkami, pastwiskami, zadrzewieniami śródpolnymi zwarte kompleksy ekologiczne. Zbiorowiska te charakteryzują się interesującym składem gatunkowym oraz są miejscem występowania licznych gatunków roślin chronionych. Tereny zieleni nieurządzonej na terenie gminy obejmują w pierwszej kolejności doliny rzeczne i rowy melioracyjne. Na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się lokalizację terenów zieleni nieurządzonej na terenach dla których ustalono inny podstawowy kierunek zagospodarowania. Tereny te najczęściej występują w postaci półnaturalnych siedlisk łąkowych i mogą stanowić lokalne korytarze ekologiczne, które wraz z enklawami leśnymi, zwiększają bioróżnorodność terenów o innym przeznaczeniu. Ponadto tereny te wzdłuż cieków pełnią funkcję buforową i ochronną, a ich utrzymanie i właściwe użytkowane jest ważne dla zapewnienia równowagi biocenotycznej ekosystemów.

Dla terenów zieleni nieurządzonej – ZP2, ustala się:

1) podstawowe kierunki zagospodarowania:

- użytki zielone,
- tereny zadrzewione,
- zieleń izolacyjna,
- tereny i obiekty sportu i rekreacji.

2) dopuszczalne kierunki zagospodarowania (funkcja uzupełniająca):

- tereny zieleni urządzonej,
- cieki wodne, rowy, urządzenia wodne,
- zbiorniki wodne, zbiorniki retencyjne,
- urządzenia obsługi ruchu turystycznego: szlaki turystyki pieszej i rowerowej, stałe miejsca biwakowe, ogniskowe, ławki, wiaty, platformy widokowe,
- parkingi, drogi, ulice, ścieżki piesze, pieszo-rowerowe, drogi dla rowerów,
- zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej w tym związana z wypoczynkiem nadwodnym, w układzie wolnostojącym oraz zieleń towarzysząca,
- tereny tradycyjnej produkcji rolnej – stanowiące tereny otwarte, w tym grunty orne, łąki i pastwiska, sady, szklarnie, winnice,
- na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, dopuszcza się rozmieszczenie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW,
- infrastruktura techniczna.

4.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Nieruchomość położona jest we wsi Grzybiany, w gminie Kunice, w powiecie legnickim, w województwie dolnośląskim.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Dolny Śląsk jest jednym z szesnastu polskich województw. W 1999 roku zostało stworzone z ziem wcześniejszych województw:

- wrocławskiego
- legnickiego
- jeleniogórskiego
- wałbrzyskiego
- części leszczyńskiego i kaliskiego

Województwo położone jest na południowym zachodzie Polski. Jego stolicą i zarazem największym miastem jest Wrocław. Dolny Śląsk graniczy z Niemcami oraz Czechami. Przepływają przez niego rzeki takie jak Odra, Bóbr czy Kwisa.

Dolny Śląsk zajmuje powierzchnię niemal 20 tys. km², co stanowi około 6% ogólnej powierzchni całego kraju, natomiast liczba mieszkańców osiągnęła liczbę niemal trzech milionów. Województwo obfituje w ciekawe atrakcje turystyczne, jak zamki, średniowieczne zabudowania, parki narodowe i krajobrazowe czy stoki narciarskie położone w Sudetach. Topografia tego regionu pozwala mieszkańcom cieszyć się z relatywnie niewielkiej odległości do rozległych partii górskich, czeskiej oraz niemieckiej stolicy, a także – dzięki coraz lepszej infrastrukturze drogowej – umożliwia szybki dojazd od innych polskich województw.

Powiat legnicki położony jest w centralnej części województwa dolnośląskiego. Od północy graniczy z powiatami polkowickim i lubińskim, od wschodu – z powiatami wołowskim i średzkim, od południa – z powiatami jaworskim i złotoryjskim, a od zachodu – z powiatem bolesławieckim. Enklawą w granicach powiatu legnickiego jest Legnica, stanowiąca odrębną jednostkę samorządu terytorialnego – miasto na prawach powiatu.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Gmina Kunice leży w centralnej części powiatu legnickiego i województwa dolnośląskiego, graniczy z gminami Prochowice, Miłkowice, Legnickie Pole, Ruja oraz miastem Legnica.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Gmina Kunice położona jest na północny – wschód od Legnicy, w odległości 5 km od tego miasta, w obszarze Bloku Przesudeckiego o charakterze równinnym z licznymi jeziorami i oczkami wodnymi o charakterze polodowcowym. W części północnej gminy znajdują się duże kompleksy leśne stanowiące południową granicę Borów Dolnośląskich.

Powierzchnia gminy wynosi 9266 ha. Według danych z 31 grudnia 2023 gminę zamieszkiwało 7677 osób. Od roku 2002 do 2023 liczba mieszkańców wzrosła o 59,8%. Portal polskawliczbach.pl podaje także, że średni wiek mieszkańców gminy (39,5 roku) jest niższy od średniej na Dolnym Śląsku i całej Polsce. Zgodnie z danymi tego portalu, 60,2% mieszkańców gminy Kunice jest w wieku produkcyjnym, 21,5% w wieku przedprodukcyjnym, a 18,2% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

W 2022 roku w gminie Kunice oddano do użytku 77 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,10 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Kunice to 2 538 nieruchomości. Na każdych

1000 mieszkańców przypadają zatem 333 mieszkania (źródło: https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Kunice#nieruchomosci).

Zgodnie z portalem [polskawliczbach.pl](https://www.polskawliczbach.pl), bezrobocie rejestrowane w gminie Kunice wynosiło w 2023 roku 7,4% (7,4% wśród kobiet i 7,4% wśród mężczyzn). Ok. 9,3% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kunice pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 40,3% w przemyśle i budownictwie, a 27,5% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,2% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Wieś Grzybiany położona jest w południowej części gminy Kunice.



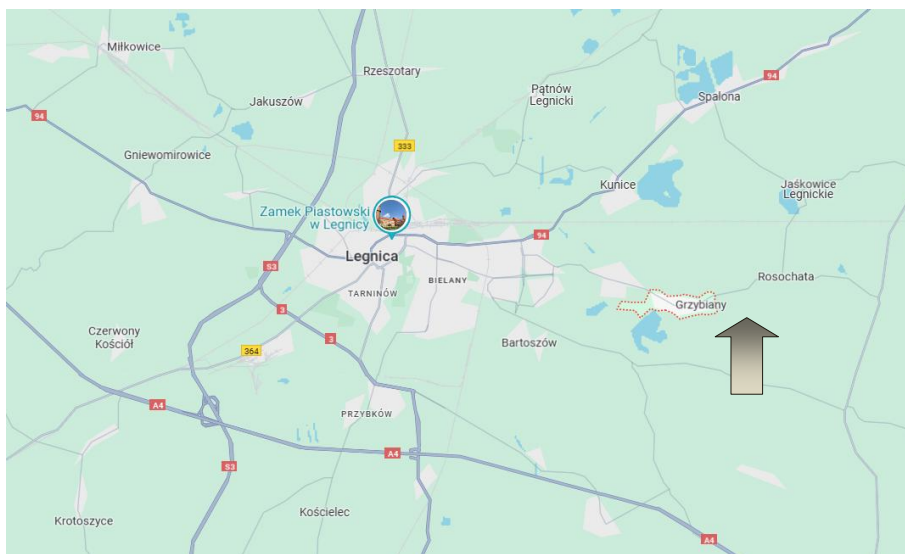
Źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Grzybiany>

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Grzybiany wynosi 1 215 osób (źródło: https://www.polskawliczbach.pl/wies_Grzybiany).

Infrastruktura techniczna wsi – sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna.

Wieś Grzybiany posiada bezpośrednią komunikację autobusową z Legnicą.

Na południowym-zachodzie od wsi zlokalizowane jest Jezioro Koskowickie. Na cyplu wschodniego brzegu Jeziora Koskowickiego występuje unikatowe stanowisko archeologiczne, w postaci pozostałości osady kultury łużyckiej istniejącej z przerwami w czasie epok późnego brązu i wczesnego żelaza. Tę prehistoryczną osadę nazywa się dolnośląskim Biskupinem, zarówno z powodu jej obronnego charakteru, położenia na cyplu jeziora, jak i bardzo dobrego zachowania konstrukcji drewnianych.



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Nieruchomość położona jest w oddaleniu od zabudowań, w na południowy-wschód od wsi. Najbliższe sąsiedztwo stanowią grunty rolne. W odległości ok. 500 m od nieruchomości zlokalizowana jest farma fotowoltaiczna.



Źródło: <https://legnicki.webewid.pl/e-uslugi/portaal-mapowy>

Działka ma kształt zbliżony do trójkąta. Jest porośnięta roślinnością niską oraz pojedynczymi drzewami usytuowanymi wzdłuż granic działki. Teren nieruchomości nie jest ogrodzony. Grunt nie jest obecnie użytkowany.

Poniżej przedstawiona została dokumentacja fotograficzna nieruchomości.





Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – dz. nr 436 (ul. Legnicka) oraz dz. nr 454 – o nawierzchni szutrowej.



Powierzchnia działki wynosi 3,9322 ha.

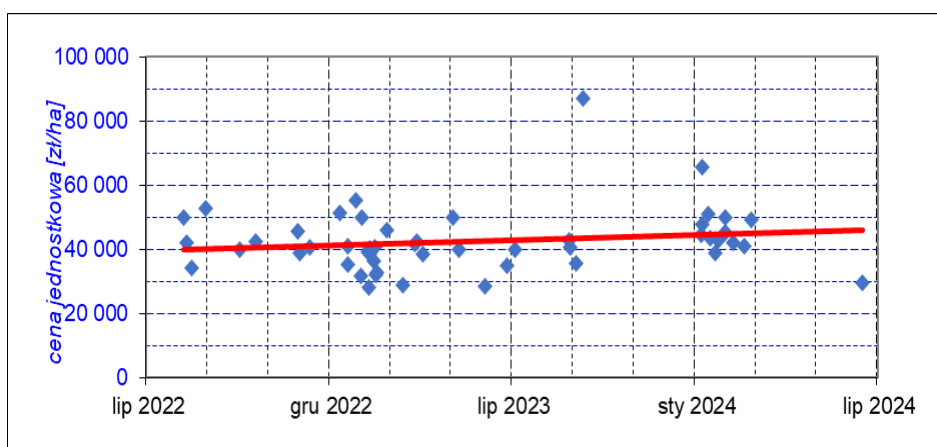
5. Analiza i charakterystyka rynku

Rynek nieruchomości w naturalny sposób związany jest z sytuacją społeczno-gospodarczą oraz dochodami (zarobkami) osób pracujących na danym terenie. Liczba ludności gminy Kunice w ostatnich latach rośnie, a według danych GUS pod koniec 2023 wynosiła 7,2 tys. Gmina ma charakter wiejski, miejscowa ludność pracuje na roli, obiektach turystyczno-wypoczynkowych, dojeżdża do pracy w pobliskiej Legnicy, lub w miejscowych urzędach, oświacie, służbie zdrowia oraz innych dziedzinach życia gospodarczego. Powiat legnicki na terenie którego położona jest gmina Kunice wg danych GUS-u pod koniec lipca 2024 objęty

był 6,7% bezrobociem, co było wartością wyższą od średniej krajowej (5,0%) i średniej w województwie dolnośląskim (4,5%). Taka sytuacja na rynku pracy przekładała się na zarobki osób tu pracujących.

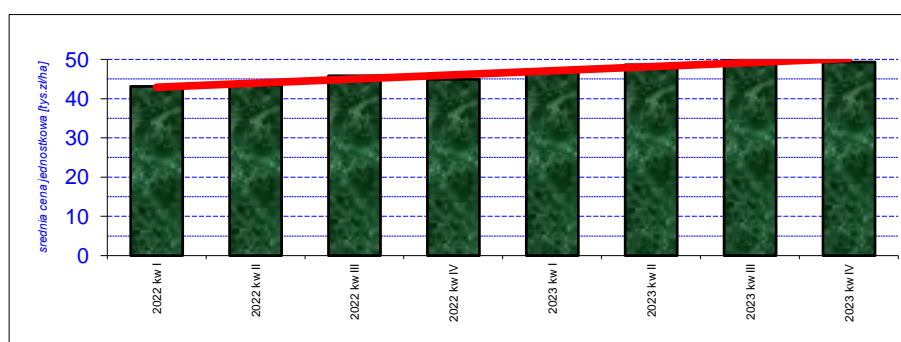
Lokalny rynek nieruchomości na terenie gminy jest rynkiem słabo rozwiniętym: rocznie na terenie gminy notuje się niespełna sto transakcji. Głównym segmentem lokalnego rynku nieruchomości są grunty niezabudowane z przewagą gruntów rolnych a następnie budynki mieszkalne. W segmencie gruntów rolnych występuje duże zróżnicowanie cenowe, spowodowane to było tym, że obok zwykłych transakcji występowały transakcje o charakterze spekulacyjnym. Spekulacje te wiążą się z nadzieją przekształcenia gruntu rolnego na grunt budowlany w celu sprzedaży gruntu ze znacznym zyskiem.

Analiza typowych transakcji gruntami rolnymi, położonymi na terenie powiatu w analizowanym okresie wykazała, wzrost wartości na poziomie 8 % w skali roku - patrz linia trendu na rysunku 1.



Rys 1 trend czasowy zmiana cen jednostkowych gruntów rolnych na terenie powiatu legnickiego

Wzrost cen potwierdzają dane GUS-u: średnie ceny gruntów rolnych na terenie województwa dolnośląskiego w okresie ostatnich dwu lat wzrosły o 8% w skali roku – patrz diagram na rysunku 2.



Rys 2 Średnie ceny gruntów rolnych na terenie województwa dolnośląskiego

Średnia cena słabych gruntów rolnych w IV kwartale 2023 roku na terenie województwa dolnośląskiego wynosiła 42,6 tys. zł/ha.

5.1. Rynek gruntów przeznaczonych pod zieleń

Na terenie powiatu legnickiego w okresie ostatnich dwu lat zanotowano jedynie dwie transakcje większymi działkami (ponad 0,5 ha) przeznaczonymi pod zieleń. W tym jedna z transakcji okazała się mało wiarygodna. Mając na uwadze niewielką ilość transakcji rynek poszerzono na region Wrocławski, przyjmując działki średniej wielkości (*o powierzchni ponad 0,5 ha*) przeznaczonych pod zieleń. Na podstawie dostępnych źródeł informacji transakcje rynkowe rozpoznano w zakresie szczegółowych warunków ich zawarcia oraz ustalenia zapłaty i jej formy. Do analizy przyjęto nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny, które:

- były przedmiotem obrotu rynkowego;
- znane są ich ceny transakcyjne;
- znane są okoliczności zawarcia transakcji;
- znane są cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen.

Po odrzuceniu transakcji mało wiarygodnych (*to jest o cenach rażąco odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne*) do analizy przyjęto ostatecznie 10 transakcji, które zestawiono w tabeli 1.

TABELA 1
ZESTAWIENIE PODOBNYCH GRUNTÓW BĘDĄCYCH PODSTAWĄ WYCENY

LP	Data	Położenie (gmina / obręb)		Pow. [ha]	Cena trans. [zł]	Cen.jedn. [zł/ha]	Skor. c. j. [zł/ha]
1	2022-07	Złoty Stok	Chwalisław	1,8400	121 000	65 761	79 977
2	2022-12	Oława	Niemil	0,6000	33 030	55 050	64 464
3	2023-02	Chojnów	Kondratówka	0,7700	22 000	28 571	32 852
4	2023-03	Czernica	Kamieniec	4,0164	160 000	39 837	45 531
5	2023-03	Czernica	Kamieniec	2,0318	93 000	45 772	52 315
6	2023-03	Skarbimierz	Małujowice	1,7000	58 100	34 176	38 929
7	2023-08	Prusice	Kopaszyn	1,0500	40 000	38 095	41 619
8	2023-11	Wińsko	Wyszęcice	1,4271	36 360	25 478	27 274
9	2024-01	Czernica	Kamieniec	4,8046	110 000	22 895	24 153
10	2024-02	Żmigród	Barkowo	1,6348	65 392	40 000	41 814

Ceny jednostkowe za nieruchomości podobne, będące przedmiotem obrotu rynkowego zawierały się w granicach 22 895 zł/ha – 65 761 zł/ha. Ze względu na zmianę wartości w czasie, ceny jednostkowe skorygowano o upływ czasu – patrz ostatnia kolumna tabeli 1.

6. Przedstawienie metody i techniki szacowania

6.1. Rodzaj określanej wartości

Wartość nieruchomości określono jako rynkową. Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowano w art. 151. ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w następujący sposób:

WARTOŚĆ RYNKOWA 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.

Według art. 152, ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości...”. Według art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne ... Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Zgodnie z § 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”. „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.” Zaś zgodnie z § 8 RMRiT: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”. „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

Według Noty Interpretacyjnej nr 1, pkt. 3.6 „Cechy rynkowe, na podstawie, których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to między innymi: ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno – użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen”. Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach przez jej porównanie, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Uwzględniając zawarte w cytowanych przepisach kryteria, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych wartość rynkową lokali określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W procesie wyceny przyjęto stan nieruchomości i ceny z daty

oszacowania. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się celem wyceny oraz przepisami prawa określonymi w art. 154 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

6.2. Opis procedury szacowania

METODA PORÓWNYWANIA PARAMI polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Porównywaniami dokonuje się w odniesieniu cen jednostkowych. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikającymi z odmienności cech i ich wag.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości jako średniej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90 \div 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub, gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

7. Wartość nieruchomości

W niniejszym punkcie określono wartość rynkową nieruchomości z wykorzystaniem w metody porównywania parami.

7.1. Analiza transakcji, określenie wag cech

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

Minimalną skorygowaną cenę jednostkową: $C_{min} = 24\ 153\ \text{zł/ha}$

Maksymalną skorygowaną cenę jednostkową: $C_{max} = 79\ 977\ \text{zł/ha}$

Dla powyższych danych obliczono ΔC :

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 79\ 977 - 24\ 153 = 55\ 824\ \text{zł/ha}$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego (z wykorzystaniem metod regresji liniowej i wielorakiej), informacji otrzymanych od pośredników w obrocie nieruchomościami o preferencjach potencjalnych nabywców oraz rozmów przeprowadzonych w środowisku rzeczoznawców majątkowych ustalono 4 cechy rynkowe (*atrybuty*) mające istotny wpływ na zróżnicowanie cen jednostkowych nieruchomości podobnych, zestawienie cech przedstawiono w tabeli 2.

TABELA 2
PODOBNE OBIEKTY – GRUNTY POD ZIELEŃ – ATRYBUTY RYNKOWE, WAGI ORAZ OCENY

LP	CECHA	WAGA cechy	OCENA <i>słowna (liczbowa)</i>	OPIS	
1	Lokalizacja	15 %	atrakcyjna	5	<i>Na lokalizację wpływ miała odległość od lokalnego ośrodka – miasta powiatowego. Najwyżej oceniano lokalizacje blisko lokalnego ośrodka</i>
			dobra	4	
			średnia	3	
			mierna	2	
			słaba	1	
2	Sąsiedztwo	40 %	zurbanizowane	3	
			pośrednie	2	
			niezurbanizowane	1	
3	Dojazd	20 %	dobry	3	<i>„przy” drodze utwardzonej</i>
			średni	2	<i>blisko drogi utwardzonej</i>
			słaby	1	<i>daleko od drogi utwardzonej</i>
4	Wielkość działki	25 %	w sposób ciągły <i>odwrotnie proporcjonalnie</i>	4,80 – 0,60 ha <i>wzrost powierzchni powoduje spadek oceny (wartości)</i>	

Analizie poddano także inne cechy, takie jak: odległość od Wrocławia, odległość od głównych dróg (krajowych lub wojewódzkich), geometria (kształt) działek oraz możliwość zalesienia lub wybudowania farm fotowoltaicznych jako funkcje dopuszczalne, lecz cechy te nie wpływały znacząco na zróżnicowanie cen.

Przedstawione w tabeli nr 2 cechy rynkowe mające wpływ na ceny zostaną wykorzystane do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości.

7.2. Nieruchomości porównawcze

Ze zbioru transakcji, jakie miały miejsce na lokalnym rynku wybrano 3 transakcje sprzedaży najbardziej podobnymi obiektami. Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o przyjętych do bezpośrednich porównań, pod kątem cech wpływających na zróżnicowanie cen zestawiono w tabeli nr 3.

NIERUCHOMOŚĆ A Lokalizacja: *Niemil, gm. Oława – 9 km od miasta powiatowego. Działka o powierzchni 0,60 ha, położona „przy” drodze utwardzonej*
Transakcja odbyła się w lutym 2023 r; Cena transakcyjna: 30 030 zł (55 050 zł/ha)

NIERUCHOMOŚĆ B Lokalizacja: *Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica – 11 km od miasta powiatowego. Działka o powierzchni 4,01 ha, położona „przy” drodze utwardzonej.*
Transakcja odbyła się w marcu 2023 r; Cena transakcyjna: 160 000 zł (39 837 zł/ha)

NIERUCHOMOŚĆ C Lokalizacja: *Barkowo, gm. Żmigród – 13 km od miasta powiatowego. Działka o powierzchni 1,63 ha, położona daleko od drogi utwardzonej (1,5 km)*
Transakcja odbyła się w lutym 2024 r; Cena transakcyjna: 65 392 zł (40 000 zł/ha)

7.3. Obliczenia

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano na podstawie wartości jednostkowej (za 1 ha) i powierzchni działki. Ostateczną wartość jednostkowej obliczono w podejściu porównawczym.

Nie zauważono dodatkowych czynników wpływających na wartość lokalu, dlatego zastosowano współczynnik korekcyjny na nominalnym poziomie $K=1,00$.

Obliczenia przedstawiono w tabeli nr 3, która zawiera:

- wier. 1-6 - podstawowe dane o nieruchomościach porównawczych
- wier. 7 - skorygowane ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych
- wier. 8-11 - poprawki wartości częściowych w parach porównawczych
- wiersz 12 - sumy poprawek
- wiersz 13 - wartości częściowe określone w parach porównawczych (*suma ceny jedn. i sumy poprawek*)
- wiersz 14 - sumy modułów poprawek
- wiersz 15 - waga określona na podstawie modułu poprawek i ceny maksymalnej
- wiersz 16 - średnia wartość (*średnia ważona z wartości częściowych*)
- wiersz 17 - wartości rynkowa 1 ha (*iloczyn wartości średniej i współczynnika korekcyjnego*)
- wiersz 18 - wartości rynkowa (*iloczyn wartości rynkowej 1 ha i powierzchni budynku*)

TABELA 3
OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

	RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
			A	B	C
1	obręb	Grzybiany	Niemil	Kamieniec Wr.	Barkowo
2	Gmina	Kunice	Oława	Czernica	Żmigród
3	Data transakcji	xxx	grudzień 2022	marzec 2023	luty 2024
4	Pow. działki [ha]	3,9322	0,6000	4,0164	1,6348
5	Cena transakcyjna [zł]	xxx	33 030	160 000	65 392
6	cena 1 ha [zł]	xxx	55 050 zł	39 837 zł	40 000 zł
7	Skoryg. cena 1 ha [zł]	xxx	64 464 zł	45 531 zł	41 814 zł
8	Lokalizacja	dobra	atrak	dobra	średnia
			-2 093 zł	0 zł	2 093 zł
9	Otoczenie	niezurb	zurbaniz.	niezurb	niezurb
			-22 330 zł	0 zł	0 zł
10	Dojazd	średni	dobry	dobry	słaby
			-5 582 zł	-5 582 zł	5 582 zł
11	Wielkość (powierzchnia)	3,9322	0,6000	4,0164	1,6348
			-11 060 zł	279 zł	-7 626 zł
12	SUMA POPRAWEK [zł]		-13 154 zł	279 zł	-5 532 zł
13	WARTOŚĆ 1 ha w parach porównawczych [zł]		51 311 zł	45 810 zł	36 282 zł
14	suma modułów poprawek		13 154 zł	279 zł	9 719 zł
15	waga		0,836	0,997	0,878
16	WARTOŚĆ ŚREDNIA		44 418 zł		
17	WARTOŚĆ RYNKOWA 1 HA 1,00 x 44 418 zł/ha		44 418 zł		
18	WARTOŚĆ GRUNTU 3,9322 ha x 44 418 zł/ha		174 660 zł		

8. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny – nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 3,9322 ha, położonej we wsi Grzybiany, oznaczonej według ewidencji gruntów jako: dz. nr 258, obręb 0003, Grzybiany, jednostka ewidencyjna 020904_2, Kunice, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, wynosi na dzień sporządzenia operatu szacunkowego:

175 000 zł

słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych

8.1. Wnioski z dokonanych obliczeń

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku, wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

Oszacowana wartość rynkowa mieści się w przedziale cen przeciętnych zanotowanych na lokalnym rynku nieruchomości. W przeliczeniu na 1 ha powierzchni gruntu wartość określona została na poziomie ok. 44,4 tys. zł/ha. Wartość ta odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym nieruchomości podobnych zanotowanych na analizowanym rynku.

AUTORZY:

Dariusz Łyczkowski

Łukasz Kaluska

*rzecznawca majątkowy
upr. nr 4106
biegły sądowy z zakresu szacowania
nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
we Wrocławiu*

*rzecznawca majątkowy
upr. nr 4176*

9 września 2024 r.

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły udostępnione przez Zamawiającego wycenę dokumenty oraz inne źródła wymienione w punkcie 3.4.
- Rzecznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie przedstawionej przez Zamawiającego dokumentacji technicznej i prawnej.
- Rzecznawca w procesie wyceny przyjął, że nie ukryto przed nim istotnych faktów mających wpływ na określaną w operacie szacunkowym wartość.
- Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, nie stanowiącego operatu szacunkowego. Ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.
- Określona wartość rynkowa nie uwzględnia obciążeń hipotecznych ustanowionych na przedmiocie wyceny.
- W niniejszym operacie szacunkowym zostają ujawnione wyłącznie dane osobowe Zamawiającego.
- Wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji (w szczególności w zakresie przepisów o ochronie danych osobowych).

10. Załączniki

Zgodnie z §79 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 8 września 2023 r. poz. 1832) *Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne.*

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
2. Informacja WIOŚ we Wrocławiu Delegatura w Legnicy
3. Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu

Załącznik nr 1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów

STAROSTA LEGNICKI
LEGNICA
pl. Słowiański 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **legnicki**
Jednostka ewidencyjna: **020904_2, Kunice**
Obręb ewidencyjny: **0003, Grzybiany**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 13-05-2024 13:41:17

Nr jednostki rejestrowej: **G731**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	PRODIGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: al. Al. Śląska 1, 54-118 Wrocław

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
258 020904_2.0003.258		3.9322	N	3.9322	LE1L/00090207/4

Razem powierzchnia działek [ha]:		3.9322	ha
Słownie:		trzy hektary dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
N - Nieużytki

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.



Signed by /
Podpisano przez:
Monika Marta
Pinczuk
Powiat Legnicki
Date / Data: 2024-
05-14 08:27

Sporządził(a): Gabriela Sochacka

dokument został podpisany elektronicznie

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

Załącznik nr 2. Informacja WIOŚ we Wrocławiu Delegatura w Legnicy

**WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT OCHRONY ŚRODOWISKA
WE WROCŁAWIU
DELEGATURA W LEGNICY**

59-220 Legnica, ul. Rzeczypospolitej 10/12, tel./fax (76) 854-14-00, 850-61-38
e-mail: legnica@wroclaw.wios.gov.pl

Legnica, 26-06-2024

DL-DI.7016.10.2024.EM
DL/L.dz. 341 /2024 r.

ESTATUS
Biuro Wycen Majątkowych
Smolec, ul Śliwkowa 77
55-080 Kąty Wrocławskie
wycena@estatus.pl

W odpowiedzi na wniosek z dnia 29.05.2024 r., w sprawie udostępnienia informacji dot. stanu zaawansowania rekultywacji wysypiska śmieci w Grzybianach, gmina Kunice, powiat legnicki, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu Delegatura w Legnicy przekazuje w załączeniu kopie sporządzonej notatki służbowej z dokonanych w dniu 16.06.2021 r. oględzin terenu składowiska odpadów w Grzybianach oraz kopię pisma PRODIGO Sp. z o.o., zarządzającego składowiskiem, z informacją o zakończonych pracach rekultywacyjnych.

KIEROWNIK
Delegatury w Legnicy
Wojewódzkiego Inspektoratu
Ochrony Środowiska we Wrocławiu
Krzysztof Dziala

Załączniki:

1. Notatka służbowa z dnia 16.06.2021r.,
2. Dokumentacja fotograficzna,
3. Pismo PRODIGO Sp. z o.o., z informacją o zakończonych pracach rekultywacyjnych.

Otrzymuje:

1. Adresat,
2. a/a.

Sprawę prowadzi:

Edyta Majchrzak, tel. 76 854 14 00

DL-DI.7027.289.2021

1001538077 0780 808899

KŚ
młoci

Wrocław, 30 kwietnia 2021 r.

WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT OCHRONY ŚRODOWISKA we Wrocławiu DELEGATURA W LEGNICY
Wzrost: 06.05.2021
Legnica: 1146

P. P. Kozłowski

młoci

t. 13.16

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska
Delegatura w Legnicy
Aleja Rzeczypospolitej 10
59-220 Legnica

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 147 ust. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797, 875, 2361) Prodigo Sp. z o.o. jako zarządzający składowiskiem odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Grzybianach informuje, że 30 kwietnia 2021r. zakończono prace rekultywacyjne określone w decyzji o wyrażeniu zgody na zamknięcie składowiska odpadów – decyzja nr 1 Starosty Legnickiego z dnia 21 lutego 2011r. znak RS.6237.1.2011 z późniejszymi zmianami.

Katarzyna Hoffman-Zyśk

Prezes Zarządu

„PRODIGO” Sp. z o.o.
 STADION WROCŁAW
 Al. Śląska 1, 54-118 Wrocław
 NIP: 5272545851, Regon: 141012175
 KRS: 0000286825 (12)

PRODIGO sp. z o.o. zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000286825, NIP 5272545851, Regon 141012175. Kapitał Zakładowy: 21 010 000,00 PLN. Adres: 54-118 Wrocław, al. Śląska 1.





Załącznik nr 3. Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu

GP.6727.61.2024.AG
Na wniosek z dnia: 13.05.2024 r.

Kunice, dnia 15.05.2024 r.

Lukasz Kaluska
ul. Śliwkowa 77
55-080 Smolec

ZAŚWIADCZENIE

Działając na podstawie art. 217 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) Wójt Gminy Kunice zaświadcza, iż:

Zgodnie z uchwałą nr LI/341/23 Rada Gminy Kunice z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego :

Działka nr 258, obręb 2.0003-GRZYBIANY:

Kierunek: **Z-ZP2** - Tereny zieleni nieurządzonej;

Urząd Gminy w Kunicach informuje, że w świetle art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego stracił moc z dniem 31.12.2003 roku.

Działka nr 258, obręb 2.0003-GRZYBIANY: nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Kunice dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 485, Dz. U. 2023 poz. 28).

Zaświadczenie sporządzono do celów: wyceny nieruchomości.

Krzysztof
Błądziński;
Gmina Kunice

Elektronicznie podpisany
przez Krzysztof
Błądziński; Gmina Kunice
Data: 2024.05.15
09:43:36 +02'00'

(podpis i pieczęć)

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2142 ze. zm.) za pozostałe zaświadczenia pobierana jest opłata skarbowa w wysokości 17 zł.

Kwota opłaty skarbowej: 17 zł

Otrzymują:

1. Adresat,
2. GP - a/a

sporządziła: Aleksandra Galecka, podinsp. ds. gosp. przestrzennej