

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/6 cz.**  
w prawie własności **nieruchomości lokalowej nr 9** o funkcji mieszkalnej  
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu  
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 20/100 cz.

wg stanu aktualnego

położonej w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66  
gmina Czerwieńsk, powiat zielonogórski, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:  
**Aneta Dembska numer uprawnień 5667**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

**Poznań, dnia 28.10.2025 r.**


## Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego .....	3
2. Przedmiot i zakres wyceny .....	4
3. Cel wyceny .....	4
4. Podstawa formalna wyceny .....	4
5. Podstawy prawne .....	5
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości .....	5
7. Źródła danych o nieruchomości .....	5
8. Opis stanu nieruchomości .....	5
8.4. Stan zagospodarowania .....	18
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej .....	18
10. Metodologia wyceny .....	19
11. Analiza i charakterystyka rynku .....	21
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej .....	22
13. Uzasadnienie wyniku .....	25
14. Zastrzeżenia i klauzule .....	26
15. Załączniki .....	27

## 1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 9* wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 20/100 cz., położonej w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66.

<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Czerwieńsk, ul. Zielonogórska 66/9</b> gmina Czerwieńsk, powiat zielonogórski, województwo lubuskie
<b>Przedmiot wyceny</b>	Udział w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej <i>lokal mieszkalny nr 9</i> .
<b>Zakres wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 9 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 20/100 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66.
<b>Dane ewidencyjne</b>	obręb nr 0001 Czerwieńsk, działka ewid. nr 649/2 o pow. 0,2260 ha
<b>Księga wieczysta nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej</b>	ZG1E/00074327/3 Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
<b>Własność</b>	Irena Teresa Chybalska – udział 4/6 cz. Magdalena Barbara Jarek – udział 1/6 cz. Dagmara Para – udział 1/6 cz.
<b>Opis nieruchomości</b>	Lokal mieszkalny nr 9 o powierzchni użytkowej 46,00 m <sup>2</sup> , składa się z przedpokoju, kuchni, 3 (trzech) pokoi, łazienki oraz WC. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 4 (czwartym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Do lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie – piwnica o powierzchni 4,20 m <sup>2</sup> , zlokalizowana na kondygnacji -1.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
<b>Określona wartość rynkowa nieruchomości</b>	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 9 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 20/100 cz. <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66 wynosi (po zaokrągleniu): <b>39 700,00</b> <i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset złotych</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Data sporządzenia wyceny:</li><li>• Data, na którą określono wartość rynkową:</li><li>• Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:</li><li>• Data dokonania oględzin nieruchomości:</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 28.10.2025r.</li><li>• 28.10.2025r.</li><li>• 15.10.2025r.</li><li>• 15.10.2025r.</li></ul>

<b>Autor operatu</b>	<b>Aneta Dembska</b> rzecznawca majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667	
----------------------	---	---

## 2. Przedmiot i zakres wyceny

### Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 20/100 cz., położonej w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66.

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą nr **ZG1E/00074327/3**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą nr **ZG1E/00064504/5**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0001 Czerwieńsk, działka ewid. nr 649/2 o pow. 0,2260 ha

### Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 9 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 20/100 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66.

## 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec p. Dagmary Para dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

## 5. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2025r., poz. 1172),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2025r., poz. 1080),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2025r., poz. 769),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2023r., poz. 1688),
6. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

## 6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	<b>28.10.2025r.</b>
Data, na którą określono wartość rynkową	<b>28.10.2025r.</b>
Data dokonania oględzin nieruchomości	<b>15.10.2025r.</b>
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	<b>15.10.2025r.</b>

## 7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.10.2025r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych – nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 24.09.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta i Gminy Czerwieńsk*),
4. Postanowienie o nabyciu spadku z dnia 14.03.2018r.,
5. Informacja o przeznaczeniu gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk, Uchwała Nr 0007.116.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29.06.2016r.,
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego,
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
8. Informacje dodatkowe.

## 8. Opis stanu nieruchomości

### 8.1. Stan otoczenia

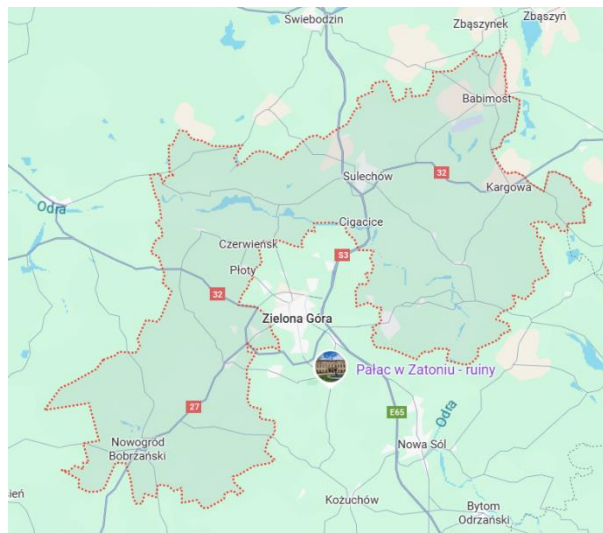
#### Położenie ogólne

**Województwo lubuskie** położone jest w zachodniej Polsce, utworzone w 1999 roku w wyniku reformy administracyjnej, z większości terytoriów dawnych województw: gorzowskiego i zielonogórskiego oraz niewielkiej części leszczyńskiego, a funkcjonujące od 1 stycznia 1999 roku. Siedzibą wojewody jest miasto Gorzów Wielkopolski, zaś władz samorządu województwa – Zielona Góra. Od północy graniczy z województwem zachodniopomorskim, a od wschodu z województwem wielkopolskim, od południa – województwem dolnośląskim, a od zachodu z Niemcami. Według danych na 31 grudnia 2018 r.,

województwo lubuskie obejmuje obszar o powierzchni 13 987,93 km<sup>2</sup>, a jego populacja wynosi poniżej 1 mln mieszkańców według danych z 30 czerwca 2023 (co czyni je drugim po województwie opolskim najmniej licznym województwem w Polsce). Posiada największą lesistość w kraju.

**Powiat zielonogórski** – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony 10 sierpnia 1998 w ramach reformy administracyjnej i formalnie funkcjonujący od 1 stycznia 1999. Jego siedzibą jest miasto Zielona Góra, które jednak nie leży w granicach administracyjnych powiatu zielonogórskiego, lecz stanowi samodzielne miasto na prawach powiatu. Od 1 stycznia 1999 do 31 grudnia 2014 w skład powiatu zielonogórskiego wchodziła również nieistniejąca już gmina wiejska Zielona Góra. Powiat zielonogórski położony jest w następujących regionach fizycznogeograficznych: Dolina Środkowej Odry, Kotlina Kargowska, Wysoczyzna Czerwieńska, Wał Zielonogórski i Obniżenie Nowosolskie. Na obszarze pomiędzy Czerwieńskiem a Nowogrodem Bobrzańskim rozciąga się wschodnia część Borów Zielonogórskich.

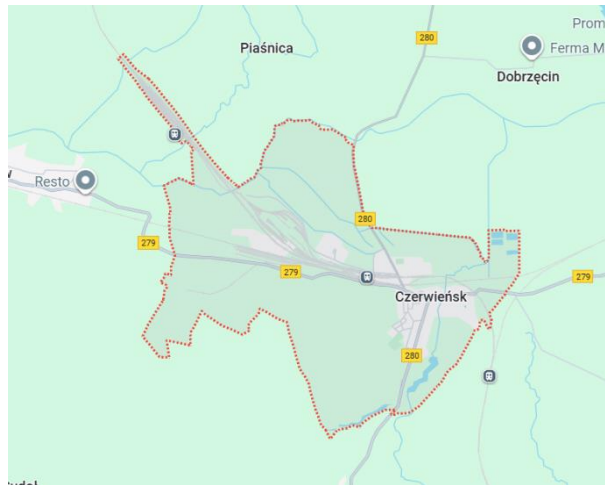
*Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu zielonogórskiego:*



Źródło: <http://maps.google.pl>

**Czerwieńsk** – miasto położone na Wysoczyźnie Czerwieńskiej, w powiecie zielonogórskim, w województwie lubuskim, siedziba gminy Czerwieńsk. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa zielonogórskiego.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem miasta Czerwieńsk:

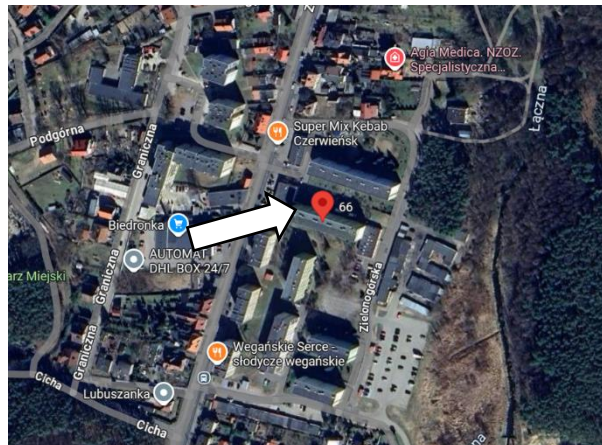


Źródło: <http://maps.google.pl>

### Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz punkty handlowo-usługowe. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym oraz komunikacją miejską. Przystanki komunikacji publicznej w zasięgu nieruchomości.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji wycenianej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

### Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez działkę ewid. nr 649/3, stanowiącą własność mienia gminy.

Poniżej dokumentacja fotograficzna drogi dojazdowej oraz bezpośredniego otoczenia, wg stanu aktualnego:



## 8.2. Stan prawny i ewidencyjny

### Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

- |  |   |
|--|---|
| • Województwo                              | lubuskie  |
| • Powiat                                   | zielonogórski   |
| • Gmina                                    | Czerwieńsk  |
| • Obręb                                    | 0001 Czerwieńsk   |
| • Numer działki ewidencyjnej               | 649/2   |
| • Powierzchnia działki ewidencyjnej        | 0,2260 ha   |
| • Adres lokalu                             | Czerwieńsk, ul. Zielonogórska<br>nr porządkowy budynku 66<br>numer lokalu 9 |
| • Rodzaj lokalu                            | mieszkalny  |
| • Księga wieczysta nieruchomości lokalowej | ZG1E/00074327/3   |
| • Księga wieczysta nieruchomości gruntowej | ZG1E/00064504/5   |

W dniu 24.09.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr **ZG1E/00074327/3** (źródło: [przegladarka-ekw.ms.gov.pl](http://przegladarka-ekw.ms.gov.pl)):

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Lokal				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, CZERWIEŃSK	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>ZIELONOGÓRSKA</b>	<b>669</b>
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA, ŁAZIENKA, WC, PRZEDPOKÓJ			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia)	PIWNICA O POW. 4,2 M2			
Kondygnacja	5			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00064504 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	50,2000 M2			

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 30 MAJA 2003R GODZ. 13:15 DZKW. 4585/03 ORAZ UMOWY SPRZEDAŻY REP.A. NR 4613/03 SPORZĄDZONEJ W KANCELARII NOTARIALNEJ PRZED NOTARIUSZEM J.ŻUKOWSKĄ DNIA 30 MAJA 2003 R K.1. WPISANO DNIA 02 CZERWCA 2003R	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

#### Uwaga

Zgodnie z zapisem powyższej księgi wieczystej – pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego wynosi 50,20 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego) wynosi 46,00 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia pomieszczenia przynależnego – piwnicy wynosi 4,20 m<sup>2</sup>.

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
---

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		---
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	20 / 1000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		/ 00064504 /	---

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		1. WPISANO DNIA 02 CZERWCA 2003R.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

### Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		MARIUSZ CHYBALSKI, MARIAN, ZOFIA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	IRENA TERESA CHYBALSKA, JÓZEF, HELENA	
--	---------------------------------------	--

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
1	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 4613/03, 2003-05-30, ŻUKOWSKA; 1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>	
	DZ. KW./00004585/03/, 2003-05-30 13:15:00, 2003-06-02 12:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	

#### Uwaga

Treść powyższej księgi wieczystej odbiega od stanu rzeczywistego. Na dzień sporządzania operatu szacunkowego właściciel nieruchomości Mariusz Chybalski nie pozostaje przy życiu. Spadek po Mariuszu Chybalskim nabyli Irena Teresa Chybalska, Magdalena Barbara Jarek oraz Dagmara Para, każda w 1/3 cz. spadku (źródło: Postanowienie o nabyciu spadku z dnia 14.03.2014r.).

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>
----------------------------

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

W dniu 24.09.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **ZG1E/00064504/5** (źródło: [przegladarka-ekw.ms.gov.pl](http://przegladarka-ekw.ms.gov.pl)):

**Z uwagi na obszerność zapisów księgi wieczystej w protokole zawarto wpisy dotyczące jedynie przedmiotowej nieruchomości.**

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>
---

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		649/2		1, 8
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, CZERWIĘŃSK, CZERWIĘŃSK	
Ulica		ZIELONOGÓRSKA 64-68		
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		

			Nr podstawy wpisu	
Obszar całej nieruchomości		0,2260 HA		1

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, CZERWIĘŃSK, CZERWIĘŃSK	1, 5, 8, 25
Identyfikator budynku		080903_4.0001.1171_BUD		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		ZIELONOGÓRSKA 64; ZIELONOGÓRSKA 65; ZIELONOGÓRSKA 66; ZIELONOGÓRSKA 67; ZIELONOGÓRSKA 68		
Liczba kondygnacji		6,0		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		NIE		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)		Lp. 27.	9 KL.NR 66	/ 00074327 /---

oraz informacje dotyczące innych budynków oraz wyodrębnionych lokali.

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
---

Spis praw związanych z własnością		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	3
Rodzaj prawa	<b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ</b>	
Treść prawa	USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO DZIAŁKI NR 649/2 PRZEZ DZIAŁKI NR 649/3 I 649/5 DLA KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 649/2	

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

### Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1 1 / 1	---2
Skarb Państwa ( <i>Nazwa</i> )	SKARB PAŃSTWA-WOJSKOWA AGENCJA MIESZKANIOWA		

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
<b>BRAK WPISÓW</b>		

### 8.3. Stan techniczno – użytkowy

#### Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 66

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w Czerwieńsku przy ul. Zielonogórskiej 66.

Budynek mieszkalny wielorodzinny wzniesiony na przełomie lat 50./60. XX wieku (*źródło: Informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli nieruchomości lokalowej*).

Budynek posiada 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych (parter oraz piętra) oraz jedną kondygnację podziemną. Dostęp do lokali mieszkalnych zorganizowano ze wspólnej klatki schodowej, brak zamontowano dźwigu osobowego, zainstalowano domofon.

*Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 66, wg stanu aktualnego:*





### Opis lokalu mieszkalnego nr 9

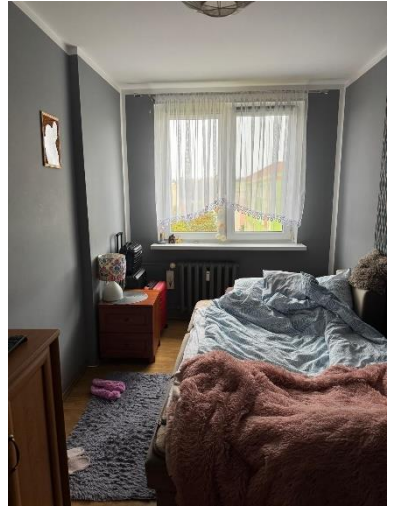
Lokal mieszkalny nr 9 o powierzchni użytkowej 46,00 m<sup>2</sup>, składa się z przedpokoju, kuchni, 3 (trzech) pokoi, łazienki oraz WC. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 4 (czwartym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

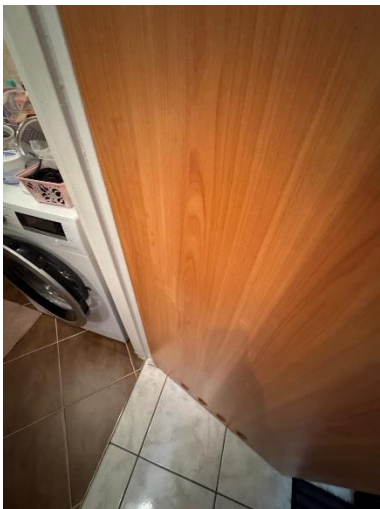
Do lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie – piwnica o powierzchni 4,20 m<sup>2</sup>, zlokalizowana na kondygnacji -1.

### Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze płycinowe, częściowo przeszklone,
- stolarka okienna – PCV,
- podłogi – częściowo: panele podłogowe / płytki,
- ściany – częściowo: panele ściennie / malowane / płytki,
- grzejniki – żeliwne, w łazience grzejnik typu drabinka,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie (kotłownia).

*Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego nr 9 oraz piwnicy, wg stanu aktualnego:*







#### 8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest przy ul. Zielonogórskiej 66 w Czerwieńsku. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 66 został wzniesiony na działce ewid. nr 649/2. Wskazana działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz regularnym kształtem. Obszar działki zagospodarowany. Teren utwardzony częściowo kostką, występuje trawnik.

*Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem granic działki ewid. nr 649/2:*



Źródło: <https://czerwiensk.e-mapa.net>

#### 9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości określa 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.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk, zatwierdzonym Uchwałą Nr 0007.116.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29.06.2016r. stwierdzono, że przedmiotowy teren oznaczony został symbolem: MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

## 10. Metodologia wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Rynkowa wartość w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami art. 151.1 UGN:

*„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.”*

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- \* metodę porównywania parami,
- \* **metodę korygowania ceny średniej,**
- \* metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda 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.

Metoda korygowania ceny średniej – 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.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

**Procedura metody korygowania ceny średniej** stosownie do założeń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Noty Interpretacyjnej nr 1 pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ),
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}, C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$U_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 10.1. Założenia do wyceny

Wycena nieruchomości w każdym przypadku, zgodnie z definicją ustawową wartości rynkowej, powinna być próbą obiektywizacji rynku odzwierciedlającą zachowania kupującego i sprzedającego. Dlatego ważne jest przedstawienie wszystkich najważniejszych założeń – czyli elementów wejściowych do wyceny odwzorowujących rynek oraz sposobu ich uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dla potrzeb operatu szacunkowego przyjęto niezbędne założenia na podstawie badania rynku nieruchomości i stanu wycenianych nieruchomości, szczegółowo opisanych wcześniej. Wyniki liczbowe tych analiz przytoczono na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

Poniżej przedstawiono założenia mające wpływ na dalsze obliczenia. Założenia te wynikają z badania wcześniej określonego rynku lokalnego i odzwierciedlają typowe zachowania na tym rynku:

1. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.
2. Wartość rynkowa została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych oraz pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizy lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia wyceny.
3. Ceny jednostkowe skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.
4. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [ $r^2$ ] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.
5. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.

## 11. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego m. Czerwieńsk, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny (tj. ul. Zielonogórska).

### Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – m. Czerwieńsk, ul. Zielonogórska,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.**

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej. W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni użytkowej od 27,10 m<sup>2</sup> do 60,60 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 2 952,03 zł do 6 655,29 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 5 254,97 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne kształtowały się od 80 000 zł do 330 000 zł. Średnia cena wyniosła 243 846 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości lokalowe położone w budynkach starszych oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 29,30 m<sup>2</sup> do 60,60 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 4 081,63 zł do 6 655,29 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 5 517,42 zł za m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne kształtowały się od 180 000 zł do 330 000 zł. Średnia cena wyniosła 260 455 zł.

W badanym okresie zauważalny jest rozwój rynku, wskazujący konkretnie na wzrost cen. Wobec powyższego, dokonano badania zmiany cen nieruchomości w związku z upływem czasu. W toku analizy cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami lokalowymi o funkcji mieszkalnej, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,167%.

Ceny transakcyjne zostały skorygowane na dzień wyceny, wg powyższej zmiany i wynoszą odpowiednio:

Cena minimalna [zł]	4 121,02
Cena maksymalna [zł]	6 889,09
Cena średnia [zł]	5 635,12

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m<sup>2</sup>) a powierzchnią użytkową lokalu (m<sup>2</sup>). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu, jednostkowa cena transakcyjna spada.

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m<sup>2</sup>) a położeniem na piętrze. Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że lokale mieszkalne położone na wyższym piętrze wykazują niższe ceny jednostkowe.

## **12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej**

### **12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag**

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: położenie na piętrze, standard wykończenia oraz powierzchnię użytkową

Poniżej przedstawiono wyniki badania cech istotnych mających wpływ na wartość rynkową:

<b>Położenie na piętrze</b>	<p><b>lepsza</b> – parter, 1 piętro</p> <p><b>przeciętna</b> – 2 piętro</p> <p><b>gorsza</b> – 3 piętro i powyżej</p>
<b>Standard wykończenia</b>	<p><b>dobra</b> – wykończenie w dobrym standardzie, materiałami dobrej jakości</p> <p><b>przeciętna</b> – wykończenie w przeciętnym standardzie widoczne częściowe zużycie elementów wykończenia</p> <p><b>gorsza</b> – wykończenie w gorszym standardzie, widoczne zużycie elementów wykończenia, wymagane remonty</p>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<p><b>lepsza</b> – do 40 m<sup>2</sup></p> <p><b>przeciętna</b> – 41-50 m<sup>2</sup></p> <p><b>gorsza</b> – od 51 m<sup>2</sup></p>

Źródło: Opracowanie własne

## 12.2. Charakterystyka wycenianego lokalu mieszalnego i lokali przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość rynkową, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości: powierzchnia użytkowa, standard wykończenia, położenie na piętrze. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 3 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r<sup>2</sup>] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej

<b>Data transakcji</b>	<b>Miasto</b>	<b>Ulica</b>	<b>Pow. uż. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Zaktualizowana cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>
01.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	57,80	5 919,43
02.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	29,30	6 889,09
04.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	43,70	6 728,77
05.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	51,80	6 364,17
07.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	55,70	4 236,06
11.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	60,60	5 294,70
12.2024	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	36,90	6 064,87
05.2025	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	44,10	4 121,02
05.2025	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	51,80	5 164,91

07.2025	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	57,80	5 484,73
08.2025	Czerwieńsk	ul. Zielonogórska	36,90	5 718,61

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	4 121,02
Cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	6 889,09
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	5 635,12
Położenie ceny średniej w przedziale	0,55
$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$	0,731
$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$	1,223

Źródło: Opracowanie własne

**Klauzula:** W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).

#### **Opis lokalu o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze lokali podobnych**

Lokal mieszkalny położony jest w m. Czerwieńsk przy ul. Zielonogórskiej.

- powierzchnia użytkowa – wartość najwyższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najwyższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość najniższa cechy.

#### **Opis lokalu o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze lokali podobnych**

Lokal mieszkalny położony jest w m. Czerwieńsk przy ul. Zielonogórskiej.

- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość pośrednia cechy.

#### **Opis lokalu będącego przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych**

Lokal mieszkalny położony jest w m. Czerwieńsk przy ul. Zielonogórskiej.

- powierzchnia użytkowa – wartość pośrednia cechy,
- standard wykończenia – wartość pośrednia cechy,
- położenie na piętrze – wartość najniższa cechy.

### **12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące**

Tabela 3. Wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem granic i poł. ceny średniej w przedziale

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących			
		Ui min	Ui śr	Ui max	Ui przedmiotu wyceny
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	40%	0,293	0,400	0,489	0,400
<b>Standard wykończenia</b>	30%	0,219	0,300	0,367	0,300
<b>Położenie na piętrze</b>	30%	0,219	0,300	0,367	0,219
<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,731</b>	<b>1,000</b>	<b>1,223</b>	<b>0,919</b>

Źródło: Opracowanie własne

## 12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P$$

gdzie :

- $W_R$  wartość rynkowa
- $C_{sr}$  cena średnia jednostkowa ze zbioru lokali podobnych
- $U_i$  współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności od 1 do  $n$
- $P$  powierzchnia użytkowa lokalu
- $n$  liczba cech rynkowych

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej

Jednostkowa cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	5 635,12
Wartość i-tego współczynnika korygującego	0,919
Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>	5 178,68
Liczba jednostek porównawczych [m <sup>2</sup> ]	46,00
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej [zł]	238 219,28
Udział	1/6
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej [zł]	39 703,21
<b>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej (po zaokrągleniu) [zł]</b>	<b>39 700,00</b> <i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



## 13. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,

- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

W procesie wyceny określono wartość rynkową prawa własności prawa własności nieruchomości lokalowej, *zwanej Przedmiotem wyceny*.

Wartość nieruchomości mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, dokonano analizy rynku ofertowego lokali mieszkalnych, położonych w m. Czerwieńsk. Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> znajdowały się w przedziale od około 5 100 zł/m<sup>2</sup> do około 6 700 zł/m<sup>2</sup>. Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacom cenowym. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

#### **14. Zastrzeżenia i klauzule**

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji. Natomiast rzeczoznawca wyraża zgodę na publikowanie w całości operatu na stronie [www.syndykokazje.pl](http://www.syndykokazje.pl).
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.
7. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
8. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
9. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
10. Rzecznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Gdyby stan nieruchomości odbiegałby od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
12. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

## **15. Załączniki**

1. Kopia postanowienia nabycia spadku z dnia 14.03.2018r.,
2. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Sygnatura akt I Ns 33/18

ODPIS

POSTANOWIENIE

Zielona Góra dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Zielonej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:  
Przewodniczący SSR Mirosław Iwanowski  
Protokolant sekr. sąd. Agnieszka Polaczek  
po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Zielonej Górze na rozprawie  
sprawy z wniosku Ireny Teresy Chybalskiej  
przy udziale Magdaleny Barbary Jarek, Dagmarv Para  
o stwierdzenie nabycia spadku



- I. stwierdzić, że spadek po Mariuszu Chybalskim, zmarłym dnia 20 listopada 2017 r. w Czerwieńsku ostatnio stale zamieszkałym w Czerwieńsku, która to miejscowość była również ostatnim miejscem jego zwykłego pobytu na podstawie ustawy nabyli:
  - żona Irena Teresa Chybalska z domu Śnieżko
  - córka Magdalena Barbara Jarek z domu Chybalska
  - córka Dagmara Para z domu Chybalskakażda w 1/3 części spadku
- II. ustalić, że każda z uczestniczek postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie



Na oryginale właściwe podpisy  
Orzeczenie prawomocne z dniem 05.04.2018  
Zgodność odpisu z oryginałem poświadczam  
Zielona Góra dnia 16.04.2018  
Starszy Sędzią Rejonowy

*[Signature]*

Załącznik nr 2

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 Numer polisy 1049675831



**1 Okres ubezpieczenia: od 07.05.2025 r. do 06.05.2026 r.**

**2 Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI**  
 Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ  
 E-mail: biuro@dembscy.pl  
 Telefon: +48501056501  
 REGON: 301611771

**3 Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI**  
 Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ  
 E-mail: biuro@dembscy.pl  
 Telefon: +48501056501  
 REGON: 301611771

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Opis	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	250 000 EUR	250 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**Postanowienia dodatkowe**  
 Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

**5 Składka łączna: 851,36 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	851,36
Termin płatności	20.05.2025

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
 22 1240 6960 3014 0110 1771 0504  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).  
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Postanowienia dodatkowe**  
**Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**  
 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.  
 2. PZU za zapłatę dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrótu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącojm niedostawstwem.

**9 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych.  
 4.  Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawieniu odpowiedniej oferty.  
 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi Informacji Administracji danych osobowych.  
 6.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OIU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
 7.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych na pośrednictwem połączeń głosowych (pozwona telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
 8.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
 9.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo kliknąć na adres PZU, ul. Postępa 18A, 02-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  
 \* EŃ w polu oznacza zgodę  
 Pełne nazwy spółek:  
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Tematyzowane Emerytalne Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępa 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lipuszkowska 38D, 02-213 Warszawa; TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) osobiście w UBIÓRZE ALBI OPIRUMIE BIZNESU przy ul. Miodowej 10A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniu elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) – pocztą tradycyjną, na adres: **REKLAMACJE, SKARGI LUB ZAŻALENIA** ul. Miodowej 10A-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w pkt. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wysyłając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, zgodnie z art. 44-1 § 1 pkt 1) z terminie 30 dni od dnia usłyszenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w pkt. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje elektronicznie, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) nieuwzględnienia czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uwzględniane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i w Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. Oznaczenie jednostki obsługującej reklamującego jest następujące:
  10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
  11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu, uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, badanemu konsumentowi, powódzie, stronie pozwanej, stronie pozwanej do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
  12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>.
  13. Jedynym sposobem kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
  14. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Policą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczanego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczanego. Na ładnie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres [zawez@elektromail.com](mailto:zawez@elektromail.com), który umożliwiający podać nrw zawarcia tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe  
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
E-mail: [biuro@dembscy.pl](mailto:biuro@dembscy.pl)  
Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:  
Agent Ubezpieczeniowy **Zabala Polczyńska**  
tel.: +48 606122015

Data zawarcia umowy: 06.05.2025 r.

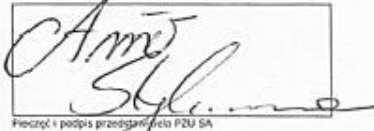
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonna/wolna zapłacić.



ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY  
NIERUCHOMOŚCI  
Ubezpieczający



AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU  
**Anna Stylińska**  
58-100 Świdnica, ul. W. Łukasiewskiego 21/2  
Regon 932717096 NIP 896-117-25-22  
tel. 601 61 31 38



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1049073831/091d3372+177f49J3+e7e+L44Ld006263G/DC20 FIN: 7052

801 102 102 pzu.pl

2/2

