

Syg.akt. KM 808/24
OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym
w Świebodzinie - Maciej Barski
- W P L Y N Ę Ł O -
dn. 2025 -06- 27



2025-07-07/CZE/064-02/CZE

sygn. JurX S25-112025
PG.Ła. 50
Is. sk. = Is. ORYG.
podpis *Cium*

OPERAT SZACUNKOWY

DOT. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ, OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
KW NR ZG1S/00014385/2
ORAZ UDZIAŁU DO 1/9 W NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W KSIĘDZE
WIECZYSTEJ
KW NR ZG1S/00012843/7
DLA CELU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO PRZEZ
KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIEBODZINIE

ADRES
NIERUCHOMOŚCI

województwo: lubuskie
powiat: świebodziński
gmina: świebodziński
miejscowość: Witosław 7/4
KW NR ZG1S/00014385/2
KW NR ZG1S/00012843/7

PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość lokalowa

AUTOR WYCENY

Biegły sądowy Robert Bałkowski
rzeczoznawca majątkowy
NR UPRAWNIENI 3660

MIEJSCE
SPORZĄDZENIA
WYCENY

Wolsztyn
7 czerwca 2025 r.



mgr ROBERT BAŁKOWSKI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. zawodowe nr 3660
ORAZ BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie szacowania nieruchomości i ruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Zielonej Górze
tel. 002 248 569

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowa i gruntowa, położona w miejscowości Witosław 7/4. Nieruchomości stanowią całość gospodarczą. Udział 1/9 w nieruchomości gruntowej zapewnia dostęp do kotłowni zasilającej centralne ogrzewanie w wycenianym lokalu

- lokal mieszkalny nr: 4,
- powierzchnia użytkowa: **61,54m²**
- numer budynku: 7,
- miejscowość: Witosław,
- województwo: lubuskie,
- KW nr: ZG1S/00014385/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie ,V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- właściciel lokalu dla którego urządzono księgę wieczysta ma udział w wysokości 2055/1000 części ,we wspólnych częściach budynku i terenu objętych Kw nr 12842

Właściciel: Wielkość udziału: 1/1,
Sebastian Adam Szczepański, syn Zdzisława i Zofii, pesel:84120203071

- działka nr: **575/37**,o pow. **0,0635ha**,
- miejscowość: Witosław
- jednostka ewidencyjna: Świebodzin
- powiat: świebodziński
- woj. lubuskie,
- obręb : 0003,Glińsk
- KW nr: ZG1S/00012843/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie ,V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel: Wielkość udziału: 1/9,
Sebastian Adam Szczepański, syn Zdzisława i Zofii, pesel:84120203071

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości **WR na dzień sporządzenia wyceny**, dla celu postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świebodzinie, Macieja Barskiego.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia wyceny WR

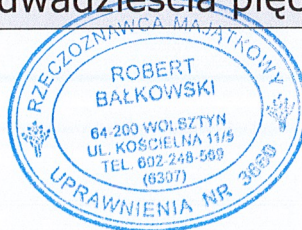
WR=301 000,00 zł

Słownie: trzysta jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa 1/9 udziału do nieruchomości gruntowej na dzień sporządzenia wyceny WR

WR=25 000,00 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych



Autor opracowania;
Biegły Sądowy
Rzecznawca Majątkowy
Robert Bałkowski
Uprawnienia nr: 3660

mgr ROBERT BAŁKOWSKI
RZECZOWNICWA MAJĄTKOWY
upr. zawodowe nr 3660
oraz BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie szacowania nieruchomości i ruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Zielonej Górze
tel. 602 248 569

Wolsztyn, dnia 7 czerwca 2025 r.

Spis treści:

1	PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
2	ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE):	- 4 -
3	CEL WYCENY	- 4 -
4	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	- 4 -
4.1	PODSTAWY FORMALNE:	- 4 -
4.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	- 5 -
4.3	PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:	- 5 -
4.4	PODSTAWY METODOLOGICZNE	- 5 -
4.5	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	- 5 -
4.6	DATY ISTOTNE DLA WYCENY:	- 5 -
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	- 5 -
5.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI:	- 5 -
5.2	OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	- 7 -
5.3	LOKALIZACJA	- 7 -
5.4	OPIS NIERUCHOMOŚCI:	- 7 -
5.5	STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	- 9 -
6	ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	- 10 -
6.1	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	- 10 -
6.2	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	- 11 -
6.3	METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ:	- 11 -
6.5	METODOLOGIA WYCENY W TECHNICIE WSKAŹNIKOWEJ:	- 12 -
7	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOSCI LOKALOWEJ KSIĘGA WIECZYSTA NUMER ZG1S/00014385/2	- 14 -
7.1	OBSZAR RYNKU	- 14 -
7.2	RODZAJ RYNKU LOKALNEGO	- 14 -
7.3	OKRES BADANIA CEN	- 14 -
7.4	ANALIZA RYNKU	- 14 -
7.5	TREND CZASOWY	- 17 -
7.6	ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO ANALIZY :	- 17 -
7.7	WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY WR	- 20 -
8	WYNIK KOŃCOWY WYCENY:	- 27 -
9	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	- 28 -
9.1	KLAUZULE	- 28 -
9.2	USTALENIA DODATKOWE	- 28 -
10	ZAŁĄCZNIKI	- 29 -

1 PRZEDMIOT WYCENY.

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowa i gruntowa, położona w miejscowości Witosław 7/4. Nieruchomości stanowią całość gospodarczą. Udział 1/9 w nieruchomości gruntowej zapewnia dostęp do kotłowni zasilającej centralne ogrzewanie w wycenianym lokalu

- lokal mieszkalny nr: 4,
- powierzchnia użytkowa: **61,54m²**
- numer budynku: 7,
- miejscowość: Witosław,
- województwo: lubuskie,
- KW nr: ZG1S/00014385/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie ,V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- właściciel lokalu dla którego urządzono księgę wieczysta ma udział w wysokości 2055/1000 części ,we wspólnych częściach budynku i terenu objętych Kw nr 12842

Właściciel: Wielkość udziału: 1/1,
Sebastian Adam Szczepański, syn Zdzisława i Zofii, pesel:84120203071

- działka nr: **575/37**,o pow. **0,0635HA**,
- miejscowość: Witosław
- jednostka ewidencyjna: Świebodzin
- powiat: świebodziński
- woj. lubuskie,
- obręb : 0003,Glińsk
- KW NR ZG1S/00012843/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie ,V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel: Wielkość udziału: 1/9,
Sebastian Adam Szczepański, syn Zdzisława i Zofii, pesel:84120203071

2 ZAKRES WYCENY (rodzaj praw podlegających wycenie):

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej.

3 CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej **WR na dzień sporządzenia wyceny**, dla celu postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świebodzinie Macieja Barskiego.

4 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

4.1 Podstawy formalne:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z 13.04.2025r.

- Zleceniodawca: zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości –Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Świebodzinie Pan Maciej Barski
- Zleceniobiorca: wykonawca –Robert Bałkowski , zam. Wolsztyn ul.Kościelna 11. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 3660,

4.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021r. poz. 555),
- Ustawa z dnia 6 lipca 2000r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 146).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1360).

4.3 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:

- - Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „

4.4 Podstawy metodologiczne

- „Szacowanie nieruchomości” – redakcja naukowa Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer Polska 2020r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „Wycena nieruchomości”, Cymerman, MTM Digital wyd. 2021
- „Wycena i Prawo Nieruchomości „ Ryszard Cymerman Joanna Cymerman Wolters Kluwer Polska 2021
- „Nieruchomości szczególna staranność” Marek Urban Wydawnictwo Śląsk Rok wydania: 2020
- „Zasady określania Wartości Nieruchomości Metodyczne i Prawne, R.Cymerman, Andrzej hopfer, Lech Kotlewski Wydanie II uzupełnione i zaktualizowane, Wyd. Educaterra 2021,
- „Prawo nieruchomości” Ryszard Strzelczyk wydanie 6 C H Beck 2019
- Nieruchomości C.H.Beck – Prenumerata 2022

4.5 Materiały źródłowe

- Księga wieczysta lokalowa,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania

4.6 Daty istotne dla wyceny:

- | | |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| — Data sporządzenia operatu szacunkowego | 7 czerwca 2025 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 7 czerwca 2025 r. |
| — Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 7 czerwca 2025 r. |
| — Data dokonania oględzin | 15 maja 2025 r. |

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1 Stan prawny nieruchomości:

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr ZG1S/00014385/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych (badanie z dnia 7 maja 2025 r.) właścicielem lokalu nr 4, położonego w miejscowości Witosław jest:

Wielkość udziału: 1/1,

Właściciel: SEBASTIAN ADAM SZCZEPAŃSKI, rodzice: ZDZISŁAW , ZOFIA,
pesel:84120203071

Właściciel lokalu dla którego urządzono księgę wieczystą ma udział w wysokości 2055/1000 części ,we wspólnych częściach budynku i terenu objętych Kw nr 12842

Na podstawie:

Rodzaj i przedmiot orzeczenia :POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO ZOFII SZCZEPAŃSKIEJ, sygnatura akt: I NS 1145/15, data wydania orzeczenia: 2015-12-30,nazwa sadu: Sad Rejonowy w Świebodzinie I Wydział Cywilny
Tytuł Aktu: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, numer Rep.A.: 482/2014,
data sporządzenia: 2014-03-10, notariusz: Małgorzata Darasz Pracka w Świebodzinie
Tytuł aktu: UMOWA DAROWIZNY, numer Rep.A.: 4480/2018,data sporządzenia: 2018-03-29,notariusz: Alina Misiaczyk w Świebodzinie

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr ZG1S/00012843/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych (badanie z dnia 7 maja 2025 r.)właścicielem nieruchomości gruntowej , położonej w miejscowości Witosław jest:

Wielkość udziału: 3/9,
Właściciel: SKARB PAŃSTWA - AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Wielkość udziału: 1/9
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel: JAN KAWECKI, rodzice: WŁADYSŁAW, JÓZEFA

Wielkość udziału:1/9
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel: ELŻBIETA KAWECKA, rodzice: JERZY, ZOFIA

Wielkość udziału:1/9
Właściciel: AGNIESZKA MARZENA SILWOŃCZYK, rodzice: HENRYK, TERESA,
pesel: 85070703402

Wielkość udziału:1./9
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel: ANTONI KARKOSZ, rodzice: STANISŁAW, RÓŻA, pesel: 54040214176

Wielkość udziału:1.9
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel: MIROŚŁAWA MARIANNA KARKOSZ, rodzice: STANISŁAW, HELENA, pesel: 57051011002

Wielkość udziału:1/9
Właściciel: MATEUSZ JERZY KAWECKI, rodzice: JAN, ELŻBIETA, pesel: 92061805353

Wielkość udziału:1/9
Właściciel: SEBASTIAN ADAM SZCZEPAŃSKI, rodzice: ZDZISŁAW, ZOFIA, pesel: 84120203071

Wielkość udziału:1.9
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel: GRZEGORZ PIOTR BALCER, rodzice: JERZY, KRYSZYNA, pesel: 71030903153

Wielkość udziału:1/9
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel: BEATA RÓŻA BALCER, rodzice: ZBIGNIEW, ANNA, pesel: 73090203802

PODSTAWA NABYCIA I DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU ZNAJDUJĄ SIĘ W ODPISIE KSIĘGI WIECZYTEJ NA KOŃCU OPERATU

Treść zapisów z księgi wieczystej, znajduje się jako załącznik do niniejszego operatu szacunkowego w formie notatki weryfikacyjnej księgi wieczystej.

5.2 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

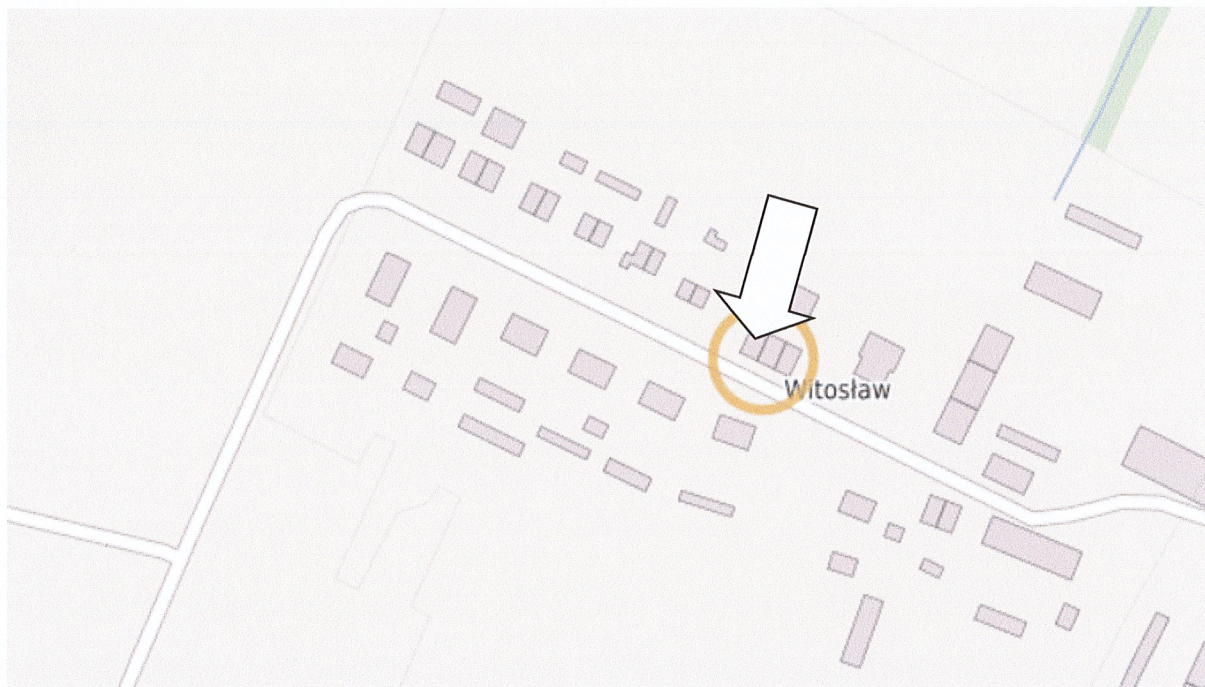
Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, znajduje się na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej.

5.3 Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość to lokal mieszkalny numer 4, znajdujący się w budynku numer 7 położonym w Witosławiu.

Witosław to wieś położona w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, w powiecie świebodzińskim.

We wsi znajduje się sklep handlu detalicznego, pozwalający na zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności. Urząd miejski, sklepy handlu detalicznego, sieć usług, placówki służby zdrowia, placówka banku, szkoła podstawowa i gimnazjum, Starostwo Powiatowe, szeroka sieć handlu detalicznego, hurtowego i usług, szpitale i banki mieszczą się w odległym o ok. 7 km Świebodzinie.



Położenie budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal. źródło <https://swiebodzin.e-mapa.net/>

5.4 Opis nieruchomości:

Budynek, w którym znajduje się lokal, został wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej w latach 70-tych XX wieku. Stan techniczny budynku oceniany jest jako dobry. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną.

Wyceniany lokal mieszkalny znajduje się w budynku mieszkalnym kilkurodzinnym, parterowym z użytkowym poddaszem z dachem dwuspadowym krytym dachówką.

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony na parterze z wejściem po prawej stronie budynku mieszkalnego.

Lokal mieszkalny ma powierzchnię użytkową 61,54m²

Objęty wyceną lokal mieszkalny położony jest na parterze. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, korytarza.

Standard wykończenia lokalu średni. Okna PCV, podłogi: panele oraz płytki ceramiczne. Ściany pomalowane farbami emulsyjnymi. Łazienka w kafelkach z wanną. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa. Drzwi wejściowe standardowe marketowe. Lokal nie ubezpieczony zameldowana jedna osoba (właściciel lokalu), brak praw trzecich na lokalu.



źródło <https://swiebodzin.e-mapa.net/>

- działka ewidencyjna 575/36 na której znajduje się budynek mieszkalny z wycenianym lokalem
- działka 575/37 ,na której znajduje się budynek gospodarczy, w którym w jednej z komórek gospodarczych znajduje się piec na opał stały zasilający ogrzewanie centralne w wycenianym lokalu.

5.4.1 Budynek:

Realizacja	Lata siedemdziesiąte XX wieku 1970r
Ilość kondygnacji	Parter + poddasze
Podpiwniczenie	
Technologia wykonania	murowane
Fundamenty	betonowe
Ściany	murowane
Konstrukcja dachu	Drewniany dwuspadowy
Pokrycie dachu	dachówka
Stan techniczny	dobra
Sąsiedztwo / otoczenie	budownictwo wiejskie
Typ drogi dojazdowej	asfaltowa

5.4.2 Lokal mieszkalny:

Lokalizacja w budynku	parter
Powierzchnia użytkowa	61,54m ²
Powierzchnie przynależne	brak
Okna	PCV

Standard wykończenia	średni
Drzwi wewnętrzne	płycinowe
Drzwi zewnętrzne	typowe blaszane
Podłogi	w korytarzu i łazience płytki ceramiczne w pokojach panele mpu drewnopodobne
Ściany	malowane farbą emulsyjną
Układ funkcjonalny – lokal mieszkalny	
Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju.	

5.5 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość (budynek i lokal mieszkalny) posiada przyłącza i instalacje:	
Wodociągowe	gminny
Kanalizacyjne	gminna
Energetyczne	230V,
ogrzewanie	CO piec znajduje się na innej działce niż budynek w którym znajduje się wyceniany lokal. Właściciel w tej działce posiada 1/9 udziału
C.W.	tak

6 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

6.1 Wartość rynkowa nieruchomości.

W niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkową prawa własności nieruchomości oszacowano zgodnie z art.154.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględniając "w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".

W wycenie uwzględniono, że wartość nieruchomości jest funkcją następujących czynników decydujących o wartości:

$$W_n = f(S, P, C)$$

gdzie:

S - stan nieruchomości na datę wyceny, określony stosownie do wymagań art. 4 ust 17, zgodnie z którym „stan nieruchomości” jest zdefiniowany w następujący sposób: ilekroć w ustawie jest mowa o „stanie nieruchomości - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”.

Czyli

$$S = f(SZ, SP, ST, SU, SI, SO)$$

w którym:

SZ - stan zagospodarowania nieruchomości

SP - stan prawny nieruchomości

ST - stan techniczny nieruchomości

SU - stan użytkowy nieruchomości

SI - stopień wyposażenia z urządzenia infrastruktury technicznej

SO - stan otoczenia nieruchomości

P - przeznaczenie nieruchomości na datę wyceny, określone na podstawie źródeł określonych w art.154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 154 ust.3 w/w ustawy (o treści obowiązującej od dnia 24 września 2023 r.) - zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

C - ceny transakcyjne na datę wyceny, spełniające wymagania w szczególności art.151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i dalszych przepisów, w tym zapisów rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wybrane zostało podejście porównawcze, w którym zgodnie z § 4 cytowanego wyżej rozporządzenia stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku.

6.2 Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości porównywalnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 maja 2013 r. I OSK 2430/11 utrzymał właściwą wykładnię definicji nieruchomości podobnej:

Teza: Definicję "nieruchomości podobnej" zawiera art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), stanowiąc, że jest to nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy czym podkreślić należy, że porównywalność w rozumieniu tego przepisu nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości porównywalnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

6.3 Metoda korygowania ceny średniej:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -
[$C_{min} / C_{\bar{r}}$; $C_{max} / C_{\bar{r}}$],
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:
 $WR = C_{\bar{r}} \times \sum u_i$;

gdzie : u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

W przypadku oszacowania wartości udziału 1/9 nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr **ZG1S/00012843/7** stwierdzono, że na rynku lokalnym nie zaistniały transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, w związku z powyższym w niniejszej opinii określono odrębnie wartość gruntu i wartość odtworzeniową budynków z uwzględnieniem stopnia zużycia oraz kosztów dokumentacji i nadzoru.

6.4 Metoda porównywania parami.

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nieujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

6.5 Metodologia wyceny w technice wskaźnikowej:

1. Znalezienie obiektu budowlanego podobnego do obiektu wycenianego pod względem technologii, konstrukcji i wielkości.
2. Ustalenie jednostki (lub jednostek) odniesienia - np. m^2 powierzchni całkowitej, m^3 kubatury, metr bieżący (dla obiektów liniowych).
3. Określenie ceny jednostkowej obiektu budowlanego dla ustalonej jednostki odniesienia - przy wykorzystaniu jednego z wydawnictw (np. WACETOB, Sekocenbud, Bistyp).
4. Ustalenie kosztu odtworzenia wycenianego obiektu - należy skorzystać ze wzoru:

$$K_b = Q * C_{jg}$$

gdzie:

Q - liczba jednostek odniesienia

C_{jg} - cena wskaźnikowa jednostki odniesienia, ustalana na podstawie cen bieżących przy wykorzystaniu jednego z wydawnictw (np. WACETOB, Sekocenbud, Bistyp).

5. Dodanie do uzyskanej w pkt 4. wartości kosztów dokumentacji.
6. Pomniejszenie uzyskanej w pkt 5. wartości o stopień zużycia - obliczenie wartości odtworzeniowej.

Średni stopień zużycia technicznego można określić m.in. na podstawie metody czasowej Rossa. Wzory Rossa pozwalają na określenie zużycia technicznego budynku lub budowli w zależności od poziomu przeprowadzanych konserwacji i remontów danego obiektu:

- ⊙ W przypadku, gdy konserwacje i remonty były realizowane na poziomie niezadowolającym:

$$S_z = \frac{t}{T} * 100\%$$

- ⌚ W przypadku, gdy konserwacje i remonty były realizowane na poziomie standardowym:

$$S_z = \frac{t * (t + T)}{2 * T^2} * 100\%$$

- ⌚ W przypadku, gdy konserwacje i remonty były realizowane na poziomie bardzo dobrym:

$$S_z = \frac{t^2}{T^2} * 100\%$$

S_z – zużycie techniczne budynku lub budowli,

t - wiek budynku lub budowli,

T - trwałość budynku lub budowli wg danej technologii budowy

7 OKREŚLENIE WARTOSCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ KSIEGA WIECZYSTA NUMER ZG1S/00014385/2

7.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miejscowość Witosław, gdzie znajdują się lokale wyodrębnione podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia, jednak nie było wystarczającej ilości transakcji lokalami podobnymi dlatego badania rozszerzono o miejscowości na terenie gminy Świebodzin obszar wiejski.

7.2 Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości lokalowych o zbliżonej technologii wykonania, podobnej wielkości, podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia.

7.3 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę.

7.4 Analiza rynku

Analizie poddano rynek wtórny lokali mieszkalnych położonych w budynkach kilkulokalowych znajdujących się na badanym terenie.. Z bazy danych wyłoniono 15 transakcji, które są najbardziej podobne do wycenianego lokalu. Na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano cechy, które mają największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych. Następnie każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. Największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się mieszkania o powierzchni użytkowej około 40 m². Za mały lokal trzeba mniej zapłacić, mimo iż cena jednostkowa może być i zazwyczaj jest wyższa niż w przypadku mieszkań większych. Nienajlepsza sytuacja ekonomiczna większości społeczeństwa, brak stabilizacji finansowej powodują, że nabywcy wybierają lokale mniejsze, obawiając się wysokich comiesięcznych kosztów utrzymania dużych mieszkań. Łatwiej sprzedać lokal jedno-, dwupokojowy niż duży. Największy wpływ na cenę ma oczywiście lokalizacja, im bliżej centrum tym na ogół drożej. W standardzie wykończenia zwraca się uwagę na stan okien – czy szyby zespolone – szczelne czy jeszcze ramy drewniane skręcane oraz na podłogi (parkiet czy panele pcv lub wykładzina), posadzki w łazience i kuchni (płytki ceramiczne czy pcv), ściany z gładzią gipsową czy bez. Niski standard wykończenia obniża oczywiście wartość lokalu. Dla inwestorów ważne jest również lokalizacja nieruchomości oraz sąsiedztwo i otoczenie. Istotny atrybut to także technologia budowy tzn., z czego jest zbudowany budynek – korzystniej, gdy z cegły, wielka płyta betonowa obniża w sposób znaczny cenę. Na podstawie analizy wyodrębniono następujący zbiór transakcji:

Szacując przedmiotową nieruchomość dokonano analizy aktów notarialnych na przestrzeni lat 2023-2025. Zasięgiem badania objęto rynek nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego na terenie gminy Świebodzin obszar wiejski, gdzie stwierdzono wystarczającą ilość zawartych transakcji na nieruchomości o podobnych cechach do szacowanej. Analizowany rynek nieruchomości jest

średnio rozwinięty. W monitorowanym okresie czasu stwierdzono kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych, będących przedmiotem prawa własności.

Transakcje nie miały charakteru wymuszonej sprzedaży. Analizowany rynek obejmował nieruchomości lokalowe z rynku wtórnego. Z przedstawionych danych wynika, że ceny transakcyjne osiągane przy sprzedaży nieruchomości podobnych, wykazują tendencję zwyżkową. Przy stosunkowo stabilnej podaży, na kształtowanie się cen transakcyjnych decydujący jest wpływ popytu. Z uwagi na charakter analizowanych nieruchomości istotną rolę na popyt na wyżej zdefiniowanym rynku odgrywają takie czynniki jak poziom wzrostu gospodarczego, stopień bezrobocia, wysokość zarobków, dostęp oraz koszt kredytów hipotecznych, dynamika demograficzna oraz atrakcyjność krajobrazowa regionu.

Z przedstawionych danych wynika, że ceny transakcyjne osiągane przy sprzedaży nieruchomości podobnych, wykazują tendencję zwyżkową. Przy stosunkowo stabilnej podaży, na kształtowanie się cen transakcyjnych decydujący jest wpływ popytu. Z uwagi na charakter analizowanych nieruchomości istotną rolę na popyt na wyżej zdefiniowanym rynku odgrywają takie czynniki jak poziom wzrostu gospodarczego, stopień bezrobocia, wysokość zarobków, dostęp oraz koszt kredytów hipotecznych, dynamika demograficzna oraz atrakcyjność krajobrazowa regionu.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano cechy, które mają największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych. Następnie każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. Największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się mieszkania o powierzchni użytkowej około 50 m². Za mały lokal trzeba mniej zapłacić, mimo iż cena jednostkowa może być i zazwyczaj jest wyższa niż w przypadku mieszkań większych. Nienajlepsza sytuacja ekonomiczna większości społeczeństwa, brak stabilizacji finansowej powodują, że nabywcy wybierają lokale mniejsze, obawiając się wysokich comiesięcznych kosztów utrzymania dużych mieszkań. Łatwiej sprzedać lokal jedno-, dwupokojowy niż duży. Największy wpływ na cenę ma oczywiście lokalizacja, im bliżej centrum tym na ogół drożej. W standardzie wykończenia zwraca się uwagę na stan okien – czy szyby zespolone – szczelne czy jeszcze ramy drewniane skręcane oraz na podłogi (parkiet czy panele pcv lub wykładzina), posadzki w łazience i kuchni (płytki ceramiczne czy pcv), ściany z gładzią gipsową czy bez. Niski standard wykończenia obniża oczywiście wartość lokalu. Dla inwestorów ważne jest również lokalizacja nieruchomości oraz sąsiedztwo i otoczenie. Istotny atrybut to także technologia budowy tzn., z czego jest zbudowany budynek – korzystniej, gdy z cegły, wielka płyta betonowa obniża w sposób znaczny cenę.

Źródła danych o cechach i cenach nieruchomości porównawczych uzyskano w szczególności

Akty notarialne

Rejestry cen nieruchomości prowadzone przez starostów

Rejestry cen prowadzone przez prywatne bazy danych takie jak OBRON, Amron czy Emerson itp

Kataster nieruchomości

Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu

Ogłędziny nieruchomości

I inne czynności, między innymi wymiana informacji między rzeczoznawcami, pośrednikami itp

W tabeli poniżej przedstawiono kilka transakcji pomocniczych z rynku lokalnego wziętych do porównań.

Lp	DATA TRANSAK.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POW. UŻYTK. MIESZK. [m ²]	CENA TRANSAKCJI [zł]	CENA 1 m ² p.u. NA DZIEŃ TRANSAKCJI [zł]	Cena jedn.akt ualiz. [zł/m ²]
1	23 maj 23	RAKÓW	50,50	175 000,00	3 465,35	4 027,40
2	1 cze 23	LUBOGÓRA	37,80	149 000,00	3 941,80	4 573,35
3	6 cze 23	WILKOWO	63,40	325 000,00	5 126,18	5 941,87
4	14 cze 23	LUBOGÓRA	29,50	140 000,00	4 745,76	5 492,60
5	14 lip 23	KUPIENINO	107,88	400 000,00	3 707,82	4 266,94
6	7 wrz 23	GRODZISZCZE	64,80	359 000,00	5 540,12	6 308,75
7	18 wrz 23	WILKOWO	55,60	250 000,00	4 496,40	5 109,39
8	16 sty 24	CHOCIULE	66,70	369 000,00	5 532,23	6 140,93
9	24 lip 24	WILKOWO	68,20	365 000,00	5 351,91	5 717,89
10	6 sie 24	CHOCIULE	64,50	325 000,00	5 038,76	5 368,97
11	13 sie 24	KUPIENINO	41,90	230 000,00	5 489,26	5 840,57
12	7 paź 24	WILKOWO	75,40	410 000,00	5 437,67	5 720,13
13	18 paź 24	LUBINICKO	48,90	215 000,00	4 396,73	4 614,52
14	8 lis 24	JORDANOWO	69,20	244 000,00	3 526,01	3 684,44
15	13 lut 25	LUBOGÓRA	54,60	260 000,00	4 761,90	4 874,62

Opis nieruchomości według tabeli opisującej cechy

Lp	Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Standard wykończenia	Powierzchnia dodatkowa	Wielkość lokalu
1	1	1	1	1	1,00
2	2	2	3	2	2,00
3	2	2	3	2	1,00
4	3	2	3	2	2,00
5	3	3	3	3	1,00
6	3	3	3	3	1,00
7	2	2	3	2	1,00
8	2	2	3	2	1,00
9	2	1	1	1	1,00
10	2	3	3	3	1,00
11	1	2	1	2	2,00
12	3	2	3	3	1,00
13	2	1	1	2	2,00
14	1	1	1	1	1,00
15	2	2	2	2	1,00

7.5 Trend czasowy.

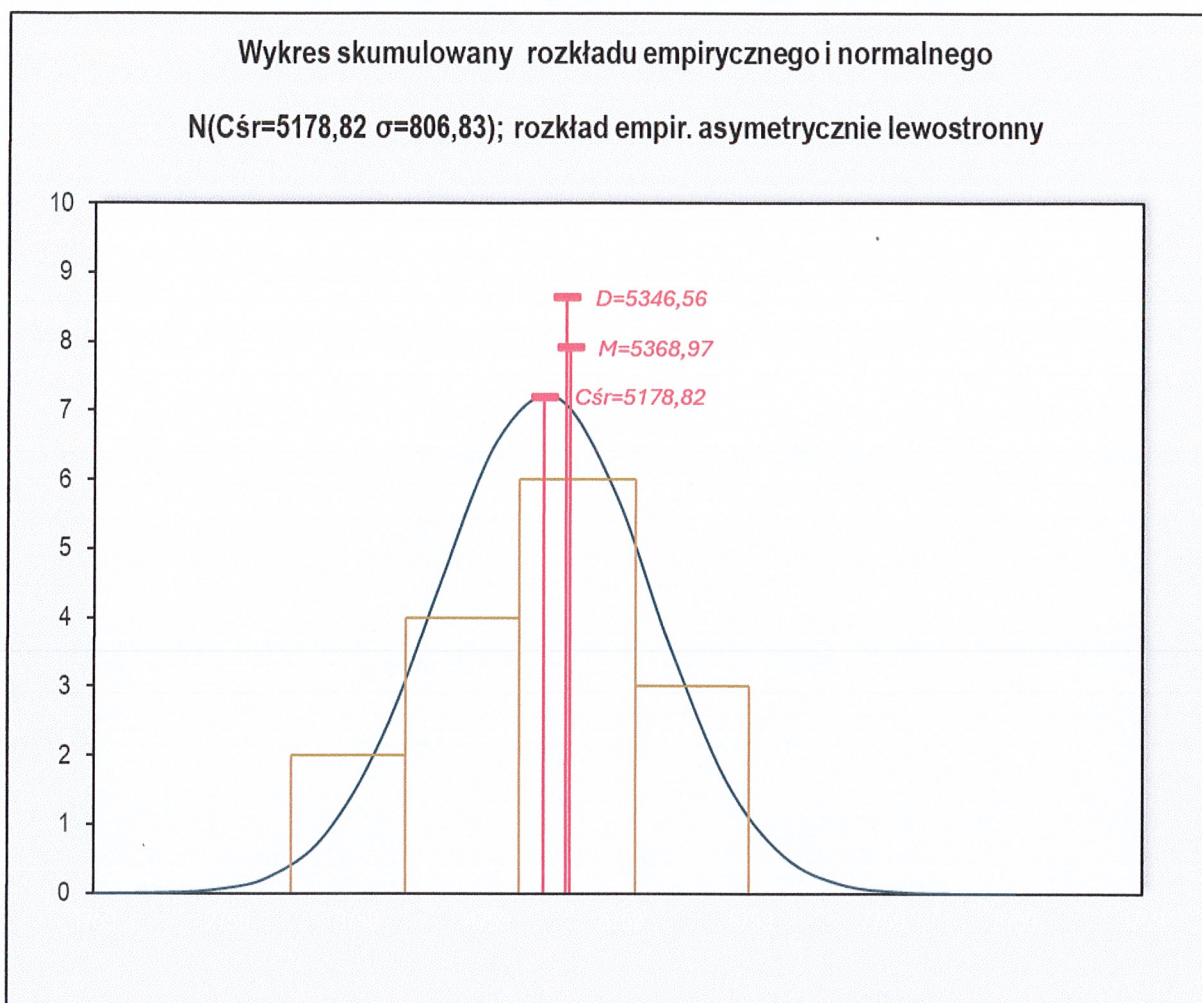
W badanym okresie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości nieruchomości lokalowych. W związku z powyższym przyjęto poprawki z tego tytułu tzw. trendu czasowego w wysokości 8,00 % rok.

7.6 Założenia przyjęte do analizy :

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- do analizy wybrano 15 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana Cmin	3 684,44
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana Cmax	6 308,75
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	2 624,31
4	Średnia jedn. cena aktualizowana Cśr (μ)	5 178,82
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych M	5 368,97
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	5 346,56
7	Odczylenie standardowe jedn.cen aktualizowanych σ	806,83
8	Skośność A_s [%]	-41,30%
9	Współ. asymetrii dominanty A_{sD} =[$(\mu-D)/\sigma$] [%]	-20,79%
10	Współ. asymetrii mediany A_{sM} =[$(\mu-M)/\sigma$] [%]	-23,57%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn.cen aktualizowanych	-0,035
12	Współczynnik dyspersji jedn.cen aktualizowanych	15,58%
13	Liczba przedziałów klasowych	5
14	Rozpiętość przedziału klasowego	874,80

Zakresy cenowe
Zakres cen minimalnych: 3684 - 4559 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 5433 - 6309 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 4741 - 5616 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 4909 - 5783 [zł/m ²]



Kolejnym etapem wyceny jest wybór cech (atrybutów) nieruchomości o istotnym wpływie na rynkową wartość nieruchomości. Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową.

Cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość lokali mieszkalnych na analizowanym rynku lokalnym ustalono w oparciu o analizę ofert kupna i ofert sprzedaży w wybranych biurach obrotu nieruchomościami. Na tej podstawie oraz na podstawie cech wskazanych przez pośredników z biur obrotu nieruchomościami ustalono następujące cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość lokali mieszkalnych na analizowanym rynku lokalnym

Dokonano wyboru cech (atrybutów) nieruchomości o istotnym wpływie na rynkową wartość nieruchomości lokalowych na analizowanym rynku lokalnym.

Przy ustalaniu gradacji poszczególnych cech brano pod uwagę:

Standard wykończenia mieszkania- w zależności od jakości wykończenia lokalu nowe i nowoczesne materiały , czy stare i zużyte materiały wykończenia wnętrz. Mieszkanie nowe lub po remoncie, Mieszkanie wymaga odświeżenia, Mieszkanie w stanie deweloperskim lub wymagającym gruntownego remontu (gradacja: 3,2,1; maksimum 3, minimum 1

Lokalizacja – atrakcyjność położenia, prestiż lokalizacji, odległość od obiektów infrastruktury, sklepów, obiektów administracji, służby zdrowia i oświaty,

skomunikowanie, estetyka otoczenia, dojazd do nieruchomości, uciążliwości (linie kolejowe, tramwajowe, ruchliwe ulice, hałas), zagospodarowanie otoczenia, tereny zielone, tereny wypoczynkowe, stan infrastruktury towarzyszącej funkcji mieszkalnej, itp itp. (gradacja:2,1; maksimum 2 minimum 1).

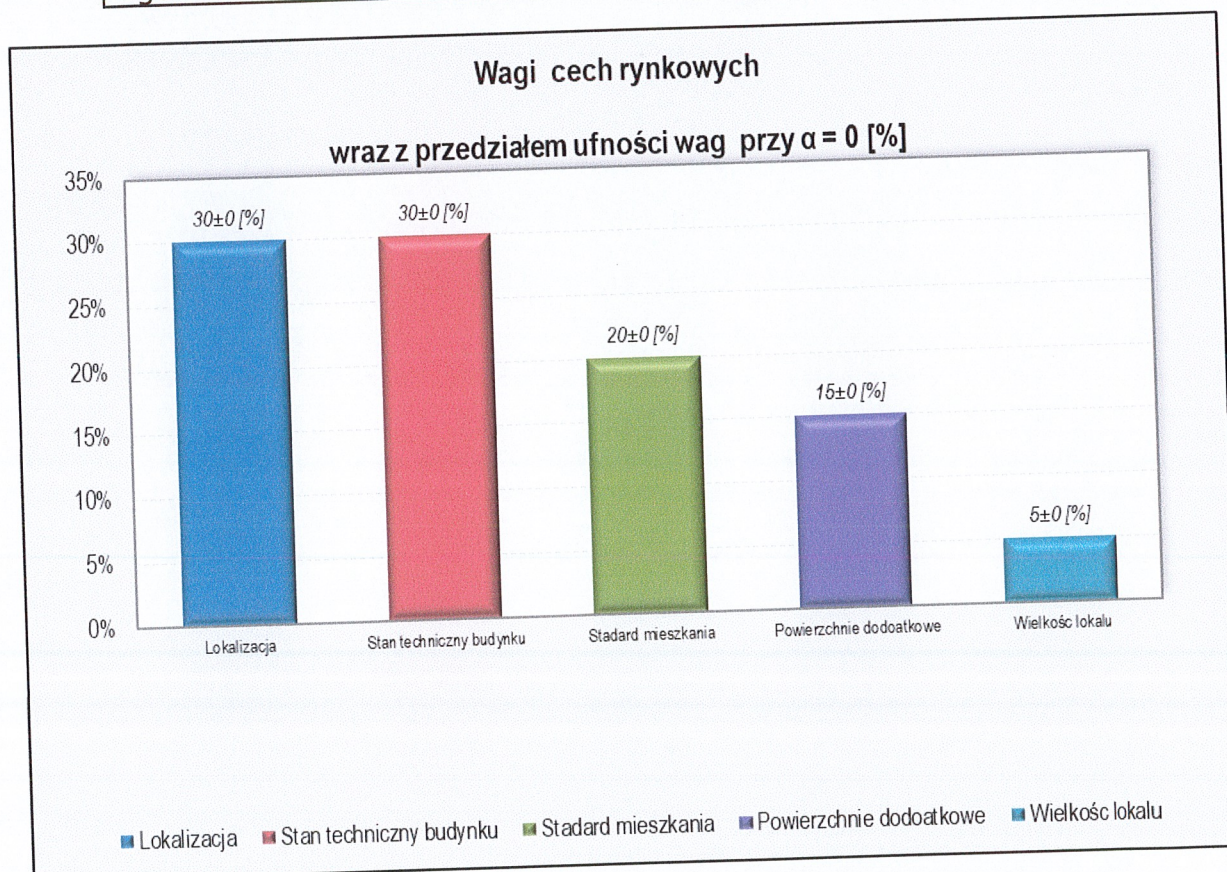
Stan techniczny budynku – wiek budynku, stan techniczny wewnątrz budynku, stopień wykończenia elewacji, forma architektoniczna, technologia, wyposażenie budynku w instalacje i ich stan, funkcjonalność, zużycie budynku, przeprowadzone remonty, itp. (gradacja: 3,2,1; maksimum 3, minimum 1).

Powierzchnia użytkowa - mniejsza do 50m²; większa powyżej 50m²(gradacja: 3,2,1; maksimum 2, minimum 1).

Pomieszczenia przynależne- Do lokalu przynależy piwnica lub komórka lokatorska, brak pomieszczeń przynależnych (gradacja: 2,1; maksimum 2, minimum 1).

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości lokalowych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]
1	Standard wykończenia	30%
2	Lokalizacja i sąsiedztwo	30%
3	Stan techniczny budynku	20%
4	Powierzchnia użytkowa	15%
5	Powierzchnie przynależne	5%
Ogółem:		100



○

7.7 Wartość rynkowa przedmiotu wyceny WR.

Wartość nieruchomości określono na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru transakcji przyjętych do analizy. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

$$W_W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W_W – wartość rynkowa 1 m² wycenianego lokalu,

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia 1 m² ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba cech rynkowych.

Suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}}$$

Wartości poszczególnych cen w powyższym wzorze są następujące:

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana C_{min}	3 684,44
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana C_{max}	6 308,75
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	5 178,82

Stąd zakres sumy współczynników korygujących wynosi:

$u_{\text{min}} =$	0,711
$u_{\text{max}} =$	1,218

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej

L.p	Nieruchomości	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min} .	Nieruch. szacowana	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max} .
	Nr nieruchomości w bazie	14	-----	6
	Data transakcji	8 lis 24	-----	7 wrz 23
	Wartość nieruchomości [zł]	244 000,0	-----	359 000,0
0		JORDANOWO 46		GRODZISZCZE 34
0				
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	3684,44	-----	6308,75

1	Lokalizacja	1	2	3
2	Stan techniczny budynku	1	2	3
3	Stadard mieszkania	1	2	3
4	Powierzchnie dodoatkowe	1	1	3
5	Wielkość lokalu	1,00	1,00	1,00

Wyniki szacowania metodą korygowania ceny średniej

		Nieruchomość o cenie:		$C_{min.}$	$C_{max.}$	Nieruchomość szacowana
		Cena nieruchomości: [zł/m ²]		3 684,44	6 308,75	-----
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakresy kwotowe [zł/m ²]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
				dolny	górnny	
1	Lokalizacja	30,00%	787,29	0,213	0,365	0,300
2	Stan techniczny budynku	30,00%	787,29	0,213	0,365	0,300
3	Stadard mieszkania	20,00%	524,86	0,142	0,244	0,200
4	Powierzchnie dodoatkowe	15,00%	393,65	0,107	0,183	0,107
5	Wielkość lokalu	5,00%	131,22	0,036	0,061	0,036
Sumy:		100,00%	2 624,31	0,711	1,218	0,943
Suma współczynników korygujących Σu_i				0,943		
Średnia arytmetyczna jedn.cen aktualizowanych $C_{\Sigma r}$ [zł/m²]				5 178,82		
Wynik szacowania = $C_{\Sigma r} * \Sigma u_i$ [zł/m²]				4 883,63		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				61,54		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				300 538,59		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				301 000,00		

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 301 000,00 zł
słownie: trzysta jeden tysięcy złotych 00/100

7 OKRESLENIE 1/9 UDZIAŁU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, KSIĘGA WIECZYSTA NUMER ZG1S/00012843/7

7.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje gminę Świebodzin obszar wiejski, gdzie znajdują się działki podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia. Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych pod zabudowę.

Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę.

Analizą objęto transakcje odnotowane w okresie od czerwca 2023 roku do dnia dzisiejszego. Do analizy przyjęto nieruchomości objęte prawem własności. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, przeznaczenie oraz wielkość powierzchni gruntu. Do analizy włączono jedynie działki posiadające dostęp do drogi publicznej. Zaobserwowano, że im mniejsza powierzchnia całkowita grunty, tym większa cena jednostkowa za 1m². Analiza wykazała, że wyższe ceny osiągały działki położone w atrakcyjnej lokalizacji. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości położone w miejscowościach położonych w pobliżu dróg krajowych i wojewódzkich oraz tras kolejowych zapewniających szybki dojazd do Poznania. Analiza wykazała, że głównymi czynnikami wpływającymi na osiągnięte ceny była lokalizacja, im bliżej miasta tym ceny wzrastają. Niższe ceny osiągały działki położone z dala od innych zabudowań z ograniczonym dostępem do placówek handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej. Wyższe ceny osiągały również działki z zapewnionym dojazdem drogą utwardzoną oraz pełnym uzbrojeniem terenu w sieci energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Istotną cechą jest również potencjał inwestycyjny i ewentualne utrudnienia w zagospodarowaniu działki jak np. nieregularny kształt, duże nachylenie terenu, zadrzewienie, rowy itd.

Źródła danych o cechach i cenach nieruchomości porównawczych uzyskano w szczególności

Akty notarialne

Rejestry cen nieruchomości prowadzone przez starostów

Rejestry cen prowadzone przez prywatne bazy danych takie jak OBRON, Amron czy Emerson itp

Kataster nieruchomości

Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu

Oględziny nieruchomości

I inne czynności, między innymi wymiana informacji między rzeczoznawcami, pośrednikami itp

W wyniku zastosowanych kryteriów, oraz na podstawie analizy wyodrębniono następujący zbiór transakcji: powstała próba składająca się z kilku transakcji, których zestawienie przedstawiono poniżej.

Tabela z cenami transakcyjnymi

lp	Obre ewidencyjny	Data_trans	Cena_trans [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m ²]
1	080805_5.0012.327/4	17 sty 25	80 000,00	77,15	77,15	78,86
2	080805_5.0001.15/61	5 mar 25	55 000,00	100,00	100,00	101,45
3	080805_5.0001.15/56	5 mar 25	55 800,00	100,00	100,00	101,45
4	080805_5.0001.15/54	5 mar 25	60 000,00	100,00	100,00	101,45
5	080805_5.0001.15/44	5 mar 25	57 500,00	100,00	100,00	101,45
6	080805_5.0001.15/43	5 mar 25	57 500,00	100,00	100,00	101,45
7	080805_5.0005.246/16	13 mar 25	132 000,00	48,89	48,89	49,53
8	080805_5.0005.176/4	14 mar 25	167 000,00	132,22	132,22	133,94
9	080805_5.0005.176/14	26 mar 25	134 000,00	134,00	134,00	135,48
10	080805_5.0005.246/25	17 kwi 25	44 000,00	48,89	48,89	49,25
11	080805_5.0005.246/23	17 kwi 25	44 000,00	48,89	48,89	49,25
12	080805_5.0013.119/8	25 kwi 25	105 000,00	86,35	86,35	86,88

Tabele z opisem cech nieruchomości podobnych

lp	Obre ewidencyjny	Lokalizacja	Możliwości inwestycyjne	Uzbrojenie	Dojazd	Wielkość działki
1	080805_5.0012.327/4	2	2	2	2	1037,00
2	080805_5.0001.15/61	2	2	2	1	550,00
3	080805_5.0001.15/56	3	2	2	2	558,00
4	080805_5.0001.15/54	3	2	2	2	600,00
5	080805_5.0001.15/44	2	2	2	2	575,00
6	080805_5.0001.15/43	2	1	2	2	575,00
7	080805_5.0005.246/16	1	2	1	1	2700,00
8	080805_5.0005.176/4	3	3	3	3	1263,00
9	080805_5.0005.176/14	3	3	3	3	1000,00
10	080805_5.0005.246/25	1	1	1	1	900,00
11	080805_5.0005.246/23	1	1	1	1	900,00
12	080805_5.0013.119/8	2	2	2	2	1216,00

7.2 Trend czasowy.

W badanym okresie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym obszarze. W związku z powyższym przyjęto poprawki z tego tytułu tzw. trendu czasowego w wysokości 6,0% rocznie

7.3 Założenia przyjęte do analizy :

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana C_{min}	49,25
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana C_{max}	135,48
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	86,23
4	Średnia jedn. cena aktualizowana $C_{\bar{s}}$ (μ)	90,87
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych M	101,45
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	90,05
7	Odchylenie standardowe jedn.cen aktualizowanych σ	29,75
8	Skośność A_s [%]	-17,41%
9	Współ. asymetrii dominanty $A_{sD}=[(\mu-D)/\sigma]$ [%]	2,76%
10	Współ. asymetrii mediany $A_{sM}=[(\mu-M)/\sigma]$ [%]	-35,56%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn.cen aktualizowanych	-0,256
12	Współczynnik dyspersji jedn.cen aktualizowanych	32,74%
13	Liczba przedziałów klasowych	4
14	Rozpiętość przedziału klasowego	43,20

Zakresy cenowe

Zakres cen minimalnych: 49 - 92 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 92 - 135 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 69 - 112 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 68 - 111 [zł/m ²]

Kolejnym etapem wyceny jest wybór cech (atrybutów) nieruchomości o istotnym wpływie na rynkową wartość nieruchomości. Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową.

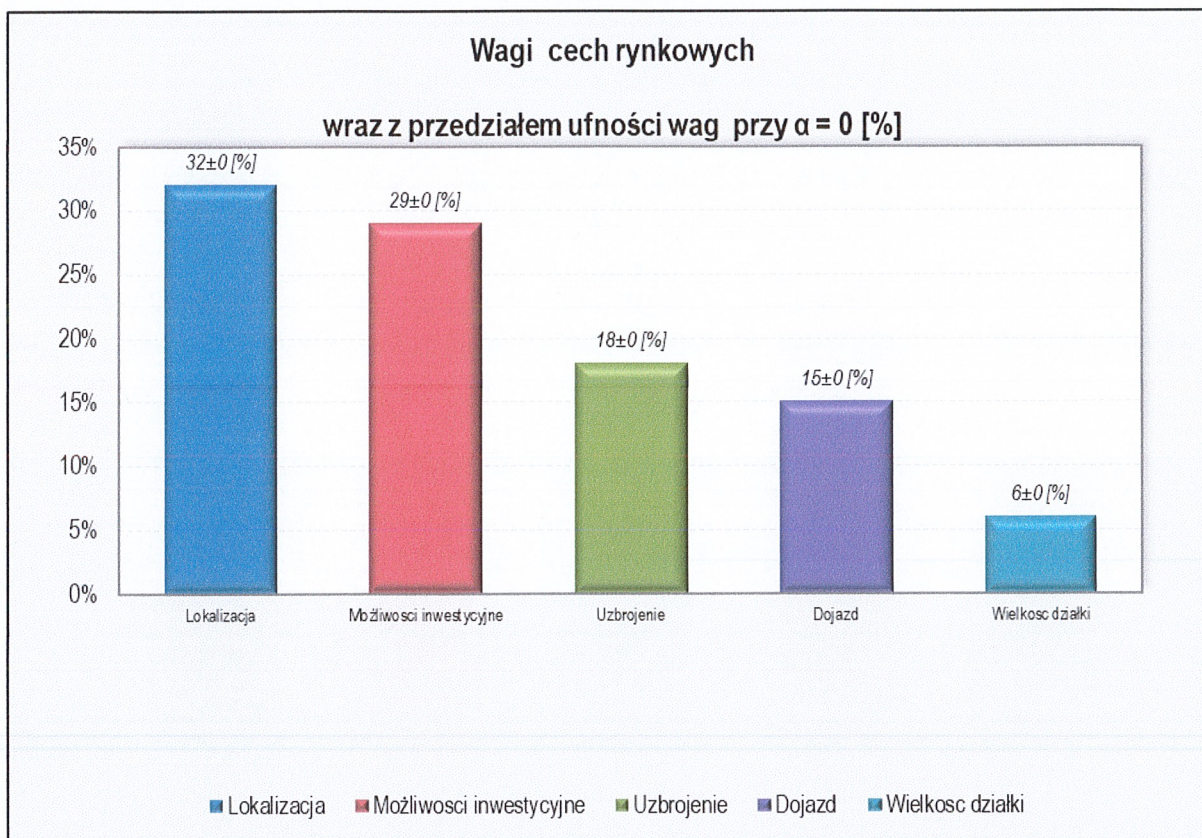
Cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość lokali mieszkalnych na analizowanym rynku lokalnym ustalono w oparciu o analizę ofert kupna i ofert sprzedaży w wybranych biurach obrotu nieruchomościami. Na tej podstawie oraz na podstawie cech wskazanych przez pośredników z biur obrotu nieruchomościami ustalono następujące cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość lokali mieszkalnych na analizowanym rynku lokalnym

Dokonano wyboru cech (atrybutów) nieruchomości o istotnym wpływie na rynkową wartość nieruchomości lokalowych na analizowanym rynku lokalnym.

Przy ustalaniu gradacji poszczególnych cech brano pod uwagę:

Lokalizacja i sąsiedztwo – atrakcyjność położenia, prestiż lokalizacji, odległość od obiektów infrastruktury, sklepów, obiektów administracji, służby zdrowia i oświaty, skomunikowanie, estetyka otoczenia, dojazd do nieruchomości, uciążliwości (linie kolejowe, ruchliwe ulice, hałas), zagospodarowanie otoczenia, tereny zielone, tereny wypoczynkowe, stan infrastruktury towarzyszącej funkcji mieszkalnej, itp itp. (gradacja:3,2,1; maksimum 3 minimum 1).
Dojazd- typ nawierzchni możliwości dojazdu korzystny drogą utwardzoną, niekorzystny drogą gruntową (gradacja:2,1; maksimum 2, minimum 1)
Uzbrojenie W zależności od uzbrojenia terenu w sieci elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną gazową. (gradacja: 3,2,1; maksimum 3, minimum 1)
Powierzchnia działki – cecha liniowa (gradacja:3,2,1; maksimum 3, minimum 1)
Możliwości inwestycyjne- korzystne- brak ograniczeń w zabudowie, teren płaski, kształt działki regularny, niekorzystne- na działce występują elementy ograniczające pełne wykorzystanie pod względem potencjalnej zabudowy np. rowy odwodniające, zadrzewienie, inne ograniczenia terenowe, niekorzystny nieregularny kształt działki itp (gradacja: 2,1; maksimum 2, minimum 1) 1

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości lokalowych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:



8 WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU

8.1 Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	-----	1	5	12
	Data transakcji	-----	17 sty 25	5 mar 25	25 kwi 25
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	80 000,0	57 500,0	105 000,0
0			080805_5.0012.327/4	080805_5.0001.15/44	080805_5.0013.119/8
0					
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	do szacowania	78,86	101,45	86,88
1	Lokalizacja	2	2	2	2
2	Możliwości inwestycyjne	2	2	2	2
3	Uzbrojenie	2	2	2	2
4	Dojazd	3	2	2	2
5	Wielkosc działki	635,00	1037,00	575,00	1216,00

8.2 Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	5	12
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			78,86	101,45	86,88
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja	32,00%	27,60			
2	Możliwości inwestycyjne	29,00%	25,01			
3	Uzbrojenie	18,00%	15,52			
4	Dojazd	15,00%	12,93	6,46	6,46	6,46
5	Wielkość działki	6,00%	5,17	0,97	-0,14	1,40
Sumy:		100,00%	86,23	7,43	6,32	7,86
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m ²]				86,29	107,77	94,74
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				96,27		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				635,00		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				61 131,45		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				61 000,00		

9 Ustalenie kosztu odtworzenia części składowych gruntu.

Poniżej ustalono koszt odtworzenia części składowych gruntu, których poczynione nakłady dotyczą. Ceny jednostkowe budynków ustalone na podstawie Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Bistyp dl IV kwartału 2024r.

W powyższych obliczeniach przyjęto, że:

1. współczynnik regionalny do cen robót = 1

Budynek gospodarczy

Powierzchnia użytkowa: 175 m²
 podstawa wyceny: Bcoi 8.016
 Cena jednostkowa: 1925,06zł/ 1 m² p.u.
 Współczynnik regionalny 1
 Korekta obiektu modelowego względem obiektu wycenianego -20%
 Wartość: 269 508,4zł
 Dokumentacja projektowa (2%) 5 390,17 zł
 Nadzór inwestorski (1%) 2 695,08 zł
 Razem: 277 593,65
 Stopień zużycia obiektu: 40 %
 Wartość z uwzgl. stopnia zużycia: 166 556,19zł

Budynek gospodarczy 166 556,19zł
 Wartość gruntu 61 000,00

RAZEM: 227 556,19zł

Wartość 1/9 udziału do nieruchomości gruntowej

WR= 1/9 x 227 556,19= 25 284,02zł przyjęto 25 000,00zł

Wartość rynkowa 1/9 udziału w nieruchomości gruntowej na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 25 000,00 zł
 słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY:

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia standardów zawodowych - określona wartość, to wartość rynkowa oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowani ceny średniej.

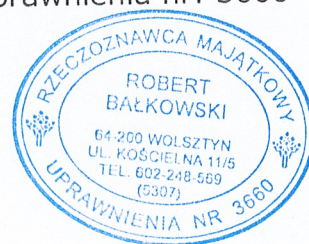
Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

WR wartość rynkowa nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wyceny – 301 000,00 zł

WR wartość 1/9 udziału w rynkowa nieruchomości gruntowej według stanu na dzień wyceny – 25 000,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać biski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Autor opracowania;
Biegły Sądowy
Rzecznawca Majątkowy
Robert Bałkowski
Uprawnienia nr: 3660



9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

9.1 Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- W operacie nie ujawniono danych identyfikujących nieruchomości porównawczych, których ujawnienie wykracza w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5.04.2012 r.(IICSK 369/11)

9.2 Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

10 ZAŁĄCZNIKI

- Weryfikacja elektroniczna księgi wieczystej
- Protokół z wizji lokalnej
- OC rzeczoznawcy
- Dokumentacja fotograficzna

—

—

—

—

—

Data .. 29.04.2011 ..

Sygn. akt Km .. 808/24 ..

PROTOKÓŁ

W sprawie z wniosku wierzyciela (ki) .. Credit Agricole BP S.A. ..

przeciwko dłużnikowi (czce) .. Sebastianowi Szczepaniakowi ..

zamieszkałego (ej) w .. Witostawie 7/4 ..

przybył na miejsce czynności w celu dokonania .. oględzin nieruchomości ..

Przed przystąpieniem do czynności Komornik, zgodnie z treścią art. 809(1) § 1 kpc uprzedził osoby uczestniczące w czynności, że czynności te będą utrwalane za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk.

Komornik pouczył obecne osoby, iż mogą one sprzeciwić się nagrywaniu i utrwaleniu przebiegu czynności oraz, na żądanie osoby, która sprzeciwiła się utrwalaniu czynności, Komornik podejmie utrwalanie czynności na nowo.

Komornik pouczył o treści art. 233kk – o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Dłużnik/ dłużniczka oświadcza, iż **wyraża sprzeciw / nie wyraża sprzeciwu** na utrwalenie czynności za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk.

Szczepaniak

(podpis)

Wobec powyższego oświadczenia Komornik przystąpił do czynności ~~utrwalając~~ nie utrwalając jej przebieg za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk.

Tartan oświadcza, który udostępnił lokal do oględzin. Biegły Sędziwy Robert Bałkowski dokonał pomiarów nieruchomości i sporządził dokumentację

Wycena nieruchomości. Nieruchomość mieszcząca
w sobie zabudowę użytkową od Agencji Własności
Państwowej przez oddanie w/iz, wstępnie do
jeleń. Lokal przeznaczony jest przede wszystkim na
oprac. w/wy - prac. zamykają się w ramach
wieloletniej intensywności, utrzymania w/wy
kuchni, łazienki z kabiną, c.o. do w/wy -
miesz. (które nie ma przewidzianej funkcje
inne w lokalach mieszkalnych), a także użytko-
wano jest do przechowywania z funkcji.
Stwierdzony w/wy nieruchomości wraz ze
związkiem należy się w opłaceniu w/wy -
stronę przez biuro. Kuchnia (przeznaczona
na przygotowanie żywności przez kabinę
lokal ma pow. 61 m², składa się z
kuchni, łazienki, 3 pięter i przedsielca

W związku z treścią art. 763(1) kpc Komornik pouczył obecnych o treści art. 767 kpc i
stosownie do treści art. 763§3(2) kpc doręczył dłużnikowi urzędowy formularz skargi.

Czynność trwała 10.30 - 11.00

Protokół odczytano i podpisano.

Przyczyny braku podpisu.....
[Signature]

ASESOR KOMORNICZY
[Signature]

Komornik Sądowy



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria rzeczoznawcy Robert Bałkowski

64-200 Wolsztyn, Kościelna 11 11 11 / 5

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017626

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 19/01/2025 - 18/01/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

stawnie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 666.00 PLN

Lidia Machalita
Stawka Symboliczna Ubezpieczalnia

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-035-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1S/00012843/7, STAN Z DNIA 2025-06-23 16:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBÓDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 1
-----------------------------	---	------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	—	Nr podstawy wpisu
Numer działki	575/37	1, 31
Identyfikator działki	<u>080805 5.0003.575/37</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, GLIŃSK	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, ŚWIEBODZIŃSKI, ŚWIEBODZIN, WITOSŁAW	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00012838 / , 0,0635 HA	

Obszar całej nieruchomości	0.0635 HA	Nr podstawy wpisu 1
----------------------------	------------------	------------------------

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B	2009-10-07 12:48:08, 1.3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu —
--------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---------------------------------	------------------------

Budynki

Lp. 1.	—	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, ŚWIEBODZIŃSKI, ŚWIEBODZIN, WITOSŁAW	1, 31
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARCZY	

23.06.2026, 16:42

przegladarka=ekw.ms.gov.pl/sukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazwydruk

Odrębność (budynek stanowi odrębną
nieruchomość)

NIE

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z
której odłączono budynek Lp. 1. / 00012838 /

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego
wpisu w danym dziale w dotychczasowej
księdze wieczystej

1

Nr
podstawy
wpisu

—

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

1 **OPIS I MAPA; 2**

(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./00003841/93/, 1993-10-06 00:00:00, 1993-10-14 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

31 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYPISEM Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2014-04-29,**
STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI, ŚWIEBODZIN; 42-43

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu -
numer karty akt)

DZ. KW./ZG1S/00001648/14/002, 2014-05-19 13:46:03, 2014-05-23-12.54.29.972966, TAK

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1S/00012843/7, STAN Z DNIA 2025-06-23 16:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	—			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	7	3 /9	—
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA - AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH			2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29

Lp. 2.	—			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 /9	—
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JAN KAWECKI, WŁADYSŁAW, JÓZEFA			13
				WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Lp. 3.	—			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 /9	—
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA KAWECKA, JERZY, ZOFIA			13
				WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Lp. 4.	—			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	6	1 /9	—
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA MARZENA SILWOŃCZYK, HENRYK, TERESA, 85070703402			16, 17

Lp. 5.	—			Nr podstawy wpisu
--------	---	--	--	-------------------

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 8 1/9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	30
Osoba fizyczna (imię pierwsze nozwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
ANTONI KARKOSZ, STANISŁAW, RÓŻA, 54040214176			
Lp. 6.	—		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 8 1/9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	30
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
MIROŚŁAWA MARIANNA KARKOSZ, STANISŁAW, HELENA, 57051011002			
Lp. 7.	—		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 9 1/9	—	32
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
MATEUSZ JERZY KAWECKI, JAN, ELŻBIETA, 92061805353			
Lp. 8.	—		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 10 1/9	—	33, 34, 35
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
SEBASTIAN ADAM SZCZEPAŃSKI, ZDZISŁAW, ZOFIA, 84120203071			
Lp. 9.	—		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 11 1/9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	36
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
GRZEGORZ PIOTR BALCER, JERZY, KRYSZYNA, 71030903153			
Lp. 10.	—		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 11 1/9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	36
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
BEATA RÓŻA BALCER, ZBIGNIEW, ANNA, 73090203802			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZAŚWIADCZENIE , 1993-06-01; 5 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003841/93/, 1993-10-06 00:00:00, 1993-10-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
3	PRAWOMOCNA DECYZJA , 1993-05-11; 10 <i>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003841/93/, 1993-10-06 00:00:00, 1993-10-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
4	ZAŚWIADCZENIE , 1993-09-20; 11 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003841/93/, 1993-10-06 00:00:00, 1993-10-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
5	ZARZĄDZENIE NR 62/92 , 1992-12-22; /00011227/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003841/93/, 1993-10-06 00:00:00, 1993-10-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
9	ZARZĄDZENIE NR 140/95 , 1995-11-27; 5, /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000546/03/, 2003-03-21 10:55:00, 2003-04-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
10	ZARZĄDZENIE NR 349/96 , 1996-09-27; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000546/03/, 2003-03-21 10:55:00, 2003-04-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
11	ZARZĄDZENIE NR 356/96 , 1996-09-30; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000546/03/, 2003-03-21 10:55:00, 2003-04-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
12	ZARZĄDZENIE NR 5/99 , 1999-03-24; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000546/03/, 2003-03-21 10:55:00, 2003-04-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
13	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI , 3362/2003, 2003-05-15, ALJNA MISIACZYK, ŚWIEBODZIN; /00039670/ <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000969/03/, 2003-05-16 12:30:00, 2003-11-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
15	ART. 12 USTAWY Z DNIA 11 KWIETNIA 2003 R. O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO (DZ. U. Z 2003 R. NR 64, POZ. 592 ZE ZM.) <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./00006051/07/, 2007-12-14 12:30:00, 2007-12-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
16	UMOWA USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 9565/2009, 2009-11-12, ALINA MISIACZYK, ŚWIEBODZIN; 1-2, ZG1S/00047114/2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>

	DZ. KW./ZG1S/00004025/09/001, 2009-11-16 10:36:46, 2009-12-29-12.45.48.594288, NIE, 1-2, ZG1S/00047114/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
17	ANEKS , 11260/2009, 2009-12-23, ALINA MISIACZYK, ŚWIEBODZIN; 8, ZG1S/00047114/2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00004025/09/001, 2009-11-16 10:36:46, 2009-12-29-12.45.48.594288, NIE, 1-2, ZG1S/00047114/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
22	ZAŚWIADCZENIE , 1993-06-01; 5 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
23	PRAWOMOCNA DECYZJA , 1993-05-11; 10 <i>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
24	ZARZĄDZENIE NR 62/92 , 1992-12-22; /00011227/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
25	ZARZĄDZENIE NR 140/95 , 1995-11-27; 5; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
26	ZARZĄDZENIE NR 349/96 , 1996-09-27; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
27	ZARZĄDZENIE NR 356/96 , 1996-09-30; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
28	ZARZĄDZENIE NR 5/99 , 1999-03-24; /00012619/ <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4

	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)</i>
29	ART. 12 USTAWY Z DNIA 11 KWIECZNIA 2003 R. O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO (DZ. U. Z 2003 R. NR 64, POZ. 592 ZE ZM.) <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./ZG1S/00003082/13/001, 2013-10-01 10:25:27, 2013-10-16-10.36.02.926606, NIE, 8-9, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
30	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 966/2014, 2014-05-15, MAŁGORZATA DARASZ PRACKA, ŚWIEBODZIN; 1-4, ZG1S/00053831/9 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00001648/14/001, 2014-05-19 13:46:03, 2014-05-23-12.54.29.972966, NIE, 3, ZG1S/00053831/9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
32	UMOWA SPRZEDAŻY , 1473/2016, 2016-10-24, PIOTR AUGUSTYNOWICZ, ŚWIEBODZIN; 29-30, ZG1S/00018257/4 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00004138/16/001, 2016-10-24 17:23:46, 2016-10-27-09.25.21.585081, NIE, 27-28, ZG1S/00018257/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
33	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO ZOFII SZCZEPAŃSKIEJ , I NS 1145/15, 2015-12-30, SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, ŚWIEBODZIN; 21, ZG1S/00014385/2 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00001324/18/001, 2018-03-29 16:59:00, 2018-04-05-11.29.39.285689, NIE, 14-16, ZG1S/00014385/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
34	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 482/2014, 2014-03-10, MAŁGORZATA DARASZ PRACKA, ŚWIEBODZIN; 22-23, ZG1S/00014385/2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00001324/18/001, 2018-03-29 16:59:00, 2018-04-05-11.29.39.285689, NIE, 14-16, ZG1S/00014385/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
35	UMOWA DAROWIZNY , 4480/2018, 2018-03-29, ALINA MISIACZYK, ŚWIEBODZIN; 17-20, ZG1S/00014385/2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./ZG1S/00001324/18/001, 2018-03-29 16:59:00, 2018-04-05-11.29.39.285689, NIE, 14-16, ZG1S/00014385/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
36	UMOWA DOŻYWCIA , 13830/2018, 2018-10-09, ALINA MISIACZYK, ŚWIEBODZIN; 17-19, ZG1S/00018137/7

EWIDENCJA, TM, TU

przebiegowa/nieruchomosci/miasteczko/urzednik/przebiegowa/nieruchomosci/miasteczko/urzednik

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;
położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./ZG1S/00004081/18/001, 2018-10-09 17:03:00, 2018-10-12-10.55.17.855882, NIE, 14-16,
ZG1S/00018137/7

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty
akt, położenie wniosku - numer księgi)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 89664 / 25 - 2025-06-05, 11:54:05

1.1 DZ. KW. / ZG1S / 2529 / 25 / 1 - 2025-06-05, 12:24:49 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1S/00014385/2.

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH • ZG1S

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV		
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI						
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu —	
Lokal						
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				Lp. 1. 1	ŚWIEBODZIN, WITOSŁAW	Nr podstawy wpisu —
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		—	7 4	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Kondygnacja				1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				Lp. 1.	/ 00012842 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				61,5400 M2		
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)				B	2010-08-18 13:35:09, 1.3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu —
Komentarz do migracji						
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1	Nr podstawy wpisu —	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	—	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Treść prawa	WŁAŚCICEL LOKALU, DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ W 2055/1000 WE WSPÓLNYCH CZĘŚCIACH BUDYNKU I TERENU OBJĘTYCH KW NR 12842	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	Nr podstawy wpisu —
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 1993-11-29; 2-3 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00005160/93/, 1993-12-14 00:00:00, 1994-07-06 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	—				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1 / 1	—	3, 4, 5
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SEBASTIAN ADAM SZCZEPAŃSKI, ZDZISŁAW, ZOFIA, 84120203071				

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO ZOFII SZCZEPAŃSKIEJ, I NS 1145/15, 2015-12-30, SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, ŚWIEBODZIN; 21 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./ZG1S/00001322/18/001, 2018-03-29 16:59:00, 2018-04-05-11.23.28.286114, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
4	<p>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 482/2014, 2014-03-10, MAŁGORZATA DARASZ PRACKA, ŚWIEBODZIN; 22-23 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./ZG1S/00001322/18/001, 2018-03-29 16:59:00, 2018-04-05-11.23.28.286114, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
5	<p>UMOWA DAROWIZNY, 4480/2018, 2018-03-29, ALINA MISIACZYK, ŚWIEBODZIN; 17-20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./ZG1S/00001322/18/001, 2018-03-29 16:59:00, 2018-04-05-11.23.28.286114, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / ZG1S / 2693 / 25 / 1 - 2025-06-18, 12:40:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	—	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 808/24 Z WNIOSKU WIERZycIELA CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 808/24, 2025-01-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SR W ŚWIEBODZINIE MACIEJ BARSKI; 33-34 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1S/00000127/25/001, 2025-01-10 10:30:00, 2025-02-06-11.57.59.902941, NIE, 31-32 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



Dojazd i otoczenie do nieruchomości.



Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal



Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu



Budynek gospodarczy znajdujący się na działce ewidencyjnej numer 575/37



Działka ewidencyjna numer 575/37





Wnętrze komórki znajdującej się w budynku gospodarczym na działce numer 575/37