

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
wg stanu aktualnego
położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9
działka ewid. nr 106/3
gmina Łagów, powiat świebodziński, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



2025-02-12/CZE/174

sygn. akt... **N14-1/2024**
Cz. 1 R / 0 Pg. 1 z 30
Is. sk. = Is. ORYC ☐ Z. 1 z 1
podpis: **C. Dembska**

Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 07.02.2025 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 i metodologiczne	4
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	4
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	5
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej.....	20
10. Metodologia wyceny	20
11. Analiza i charakterystyka rynku	22
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wg stanu aktualnego	24
13. Uzasadnienie wyniku	27
14. Zastrzeżenia i klauzule.....	27
15. Załączniki	28

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.

Położenie nieruchomości	Toporów, ul. Szkolna 9 gmina Łagów, powiat świebodziński, województwo lubuskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmująca działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, położona w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0010 Toporów, działka ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, gmina Łagów, powiat świebodziński, województwo lubuskie	
Stan prawny	Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej – ZG1S/00038925/4 Sąd Rejonowy w Świebodzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Opis nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący o dwóch kondygnacjach nadziemnych – parter oraz poddasze użytkowe, podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek przedwojenny o powierzchni zabudowy 142 m ² . Budynek składa się z: a) na parterze: przedsionka, klatki schodowej, korytarza, kuchni, łazienki oraz 2 (dwóch) pokoi, b) na poddaszu użytkowym: korytarza, 3 (trzech) pokoi oraz kuchni.	
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów wynosi (po zaokrągleniu): 259 100,00 <i>słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto złotych</i>	
- Data sporządzenia wyceny: - Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: - Data dokonania oględzin nieruchomości: - Data, na którą określono stan nieruchomości:	07.02.2025r. 07.02.2025r. 03.02.2025r. 03.02.2025r.	
Autor operatu	Aneta Dembska rzecznik majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667	



2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.

Dla nieruchomości, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 Sąd Rejonowy w Świebodzinie prowadzi Księgę Wieczystą nr **ZG1S/00038925/4**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0010 Toporów, działka ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, gmina Łagów, powiat świebodziński, województwo lubuskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

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

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024r., poz. 1222),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024r., poz. 1717),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024r., poz. 1237),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	07.02.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	07.02.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	03.02.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	03.02.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.02.2025r.,
2. Badanie Księgi Wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 31.01.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Łagów),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów, Uchwała Nr XVIII/143/2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25.09.2020r.,
5. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości – własna baza danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego oraz pozyskane ze Starostwa Powiatowego z siedzibą w Świebodzinie,
6. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
7. Informacje dodatkowe.

8. Opis stanu nieruchomości

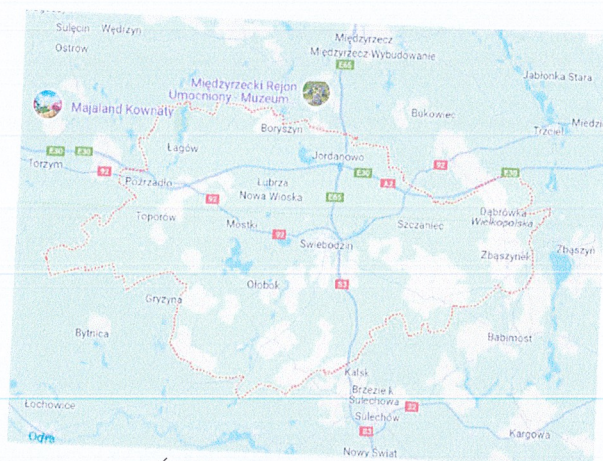
8.1. Stan otoczenia

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 km², a jego populacja wynosi poniżej 1 mln mieszkańców według danych z 30 czerwca 2023 (co czyni je drugim po województwie opolskim najmniej liczącym województwem w Polsce). Posiada największą leśność w kraju.

Powiat świebodziński – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Świebodzin. Powiat położony jest w następujących regionach fizycznogeograficznych: Pojezierze Łagowskie, Równina Torzymska. Na obszarze powiatu znajduje się Łagowski Park Krajobrazowy oraz pozostałości po II wojnie światowej w postaci południowej części Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego. Przez powiat przebiega autostrada A2, droga ekspresowa S3, droga krajowa nr 92 oraz kilka dróg wojewódzkich.

Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu świebodzińskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Gmina Łagów – wieś w Polsce, położona w województwie lubuskim, w powiecie świebodzińskim, w gminie Łagów, na północ od szosy E30, na terenie Łagowskiego Parku Krajobrazowego. Wieś jest siedzibą gminy. W latach 1975 – 1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa zielonogórskiego. Łagów prawa miejskie posiadał w latach 1808 – 1931. Obecnie jest miejscowością wypoczynkową i turystyczną, usytuowaną nad dwoma jeziorami Pojezierza Łagowskiego: Trześcińskim i Łagowskim.

Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem gminy wiejskiej Łagów:

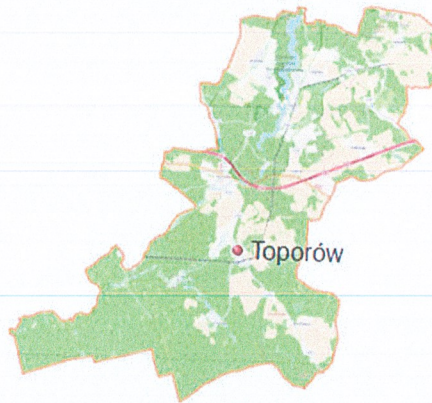


Źródło: <http://maps.google.pl>

Toporów – wieś sołecka w Polsce, położona w województwie lubuskim, w powiecie świebodzińskim, w gminie Łagów. W latach 1945 – 1954 siedziba gminy Toporów. W latach 1975 – 1998 miejscowość położona była w województwie zielonogórskim.

Poniżej przedstawiono mapę gminy Łagów ze wskazaniem lokalizacji miejscowości Toporów:

Położenie na mapie gminy Łagów



Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana jest w Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łągow. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

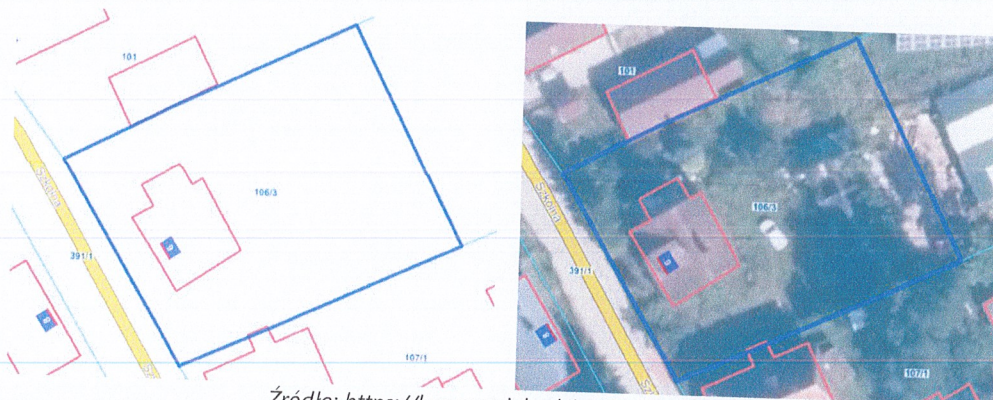
Dojazd do wycenianej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym oraz komunikacją publiczną, przystanek komunikacji publicznej w zasięgu nieruchomości.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki ewid. nr 106/3:



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

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Poniżej dokumentacja fotograficzna przedstawiająca drogę dojazdową:



8.2. Opis stanu techniczno – użytkowego

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmująca działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, wg stanu aktualnego, położona w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.

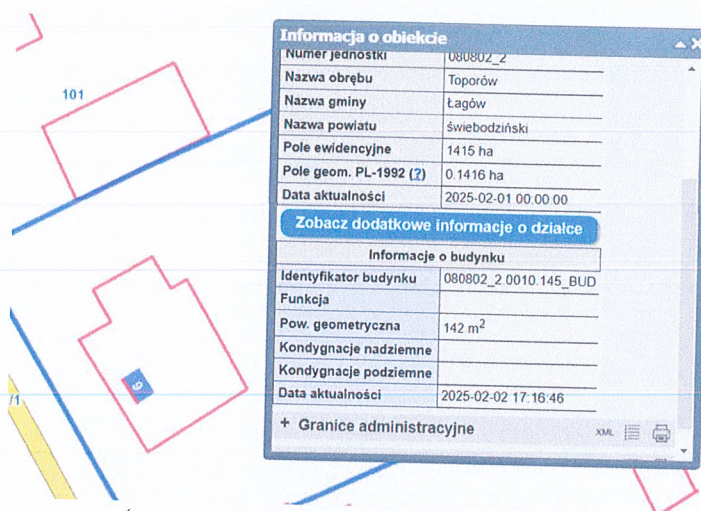
Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący o dwóch kondygnacjach nadziemnych – parter oraz poddasze użytkowe, podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek przedwojenny o powierzchni zabudowy 142 m².

Budynek składa się z:

- a) na parterze: przedsionka, klatki schodowej, korytarza, kuchni, łazienki oraz 3 (trzech) pokoi,
- b) na poddaszu użytkowym: korytarza, 3 (trzech) pokoi oraz kuchni.

W budynku zorganizowano wejście na strych. Na ścianach oraz sufitach widoczna wilgoć.

Poniżej przedstawiono pomiar powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego:



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

Uwaga:

Z uwagi na brak dokumentacji potwierdzającej powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego, przyjęto powierzchnię przeliczeniową (mieszkalną). Powierzchnia zabudowy – wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań – została określona na podstawie wzoru, obliczenia przedstawiono poniżej:

Powierzchnia przeliczeniowa (Pp)* = powierzchnia zabudowy * liczba kondygnacji * wskaźnik 0,8

$$Pp^* = 142 * 1 * 0,8 + 123 * \frac{1}{2} * 0,8 = 162,80 \text{ m}^2$$

*Powierzchnia przeliczeniowa przyjęta dla potrzeb wyceny

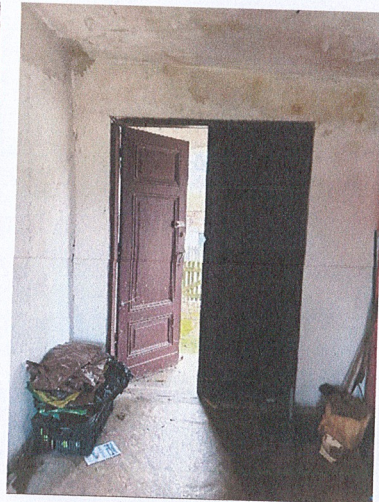
W powierzchni przeliczeniowej nie uwzględniono pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicy oraz na strychu, gdyż nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. W związku z powyższym, nie zostały zaliczone do powierzchni przeliczeniowej (mieszkalnej), taki sam sposób obliczeń zastosowano dla nieruchomości podobnych, przyjętych do porównań.

Konstrukcja oraz wykończenie budynku mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

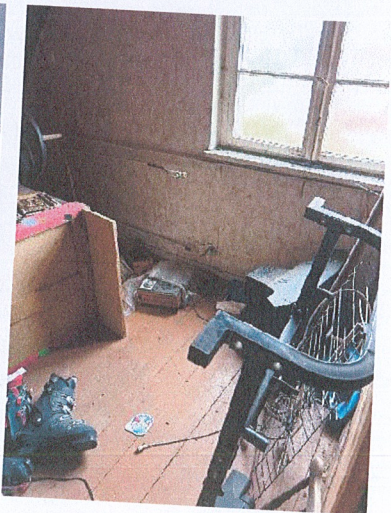
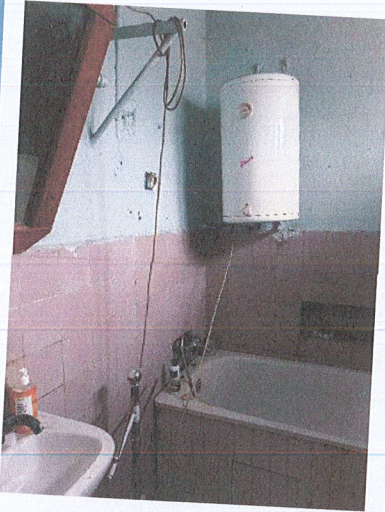
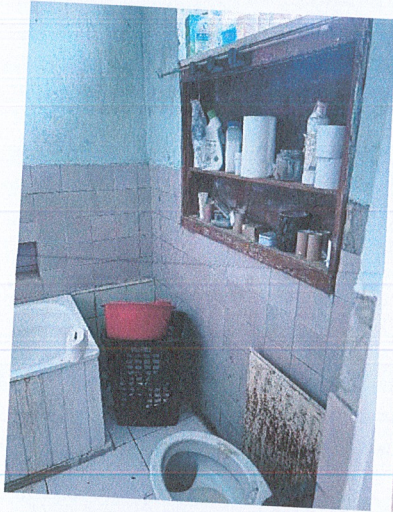
- dach – dwuspadowy, nieocieplony,
- ściany – murowane, nieocieplone,
- drzwi wejściowe – drewniane,
- drzwi wewnętrzne – drewniane,
- stolarka okienna – drewniana,
- podłoga – częściowo: beton / płytki / wykładzina / drewno,
- ściany – częściowo: malowane / płytki / cegła / tapeta,
- grzejniki – żeliwne,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie z pieca na opał stały.

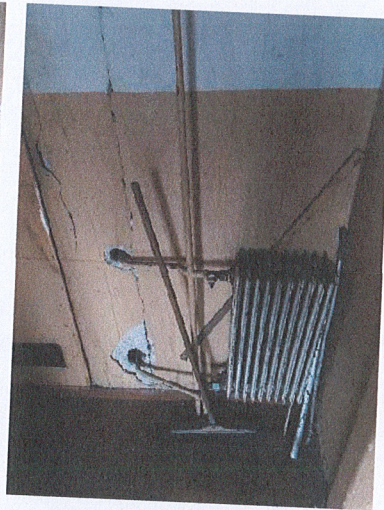
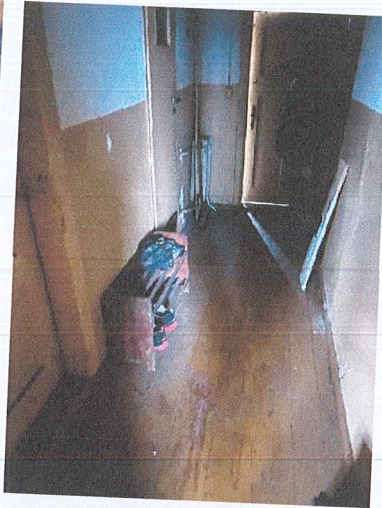
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, według stanu aktualnego:

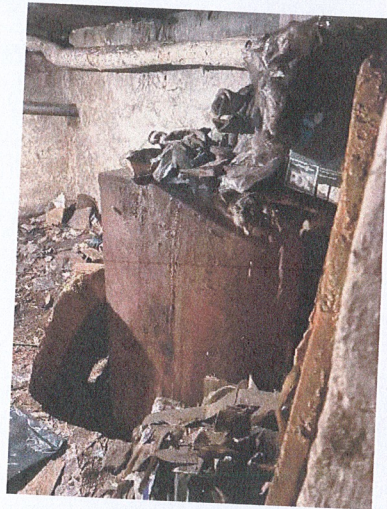
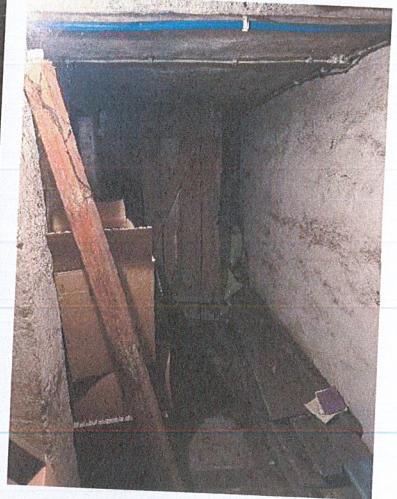
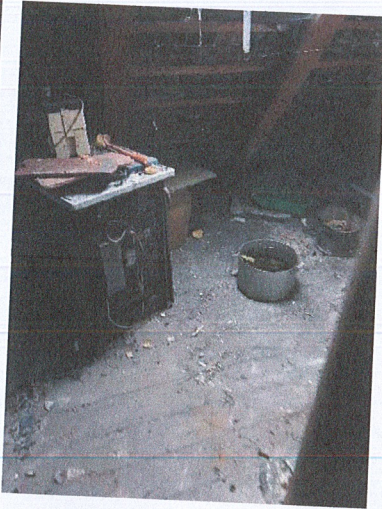
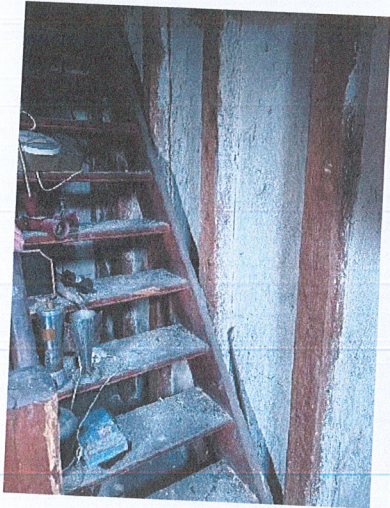












Stan zagospodarowania:

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmuje działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, położoną w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów. Wjazd na teren nieruchomości przez bramę. Teren działki ogrodzony, nieutwardzony. Występuje roślinność samosiewna, teren niezagospodarowany. Na działce ewidencyjnej nr 106/3 znajdują się ruiny budynku gospodarczego, nietrwale związane z gruntem.

8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo	lubuskie
Powiat	świebodziński
Gmina	Łagów
Obręb	0010 Toporów
Numer działki ewid.	106/3
Powierzchnia działki ewid.	0,1400 ha
Adres	Toporów, ul. Szkolna 9
Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej	ZG1S/00038925/4

W dniu 31.01.2025r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej nr **ZG1S/00038925/4** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		106/3	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		1 ŁAGÓW, TOPORÓW	
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1400 HA	1
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	---
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			

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 MAŁŻEŃSKA2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	GRAŻYNA NITECKA, PAWEŁ, NADZIEJA	
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 MAŁŻEŃSKA2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZYGMENT NITECKI, BOLESŁAW, MARIANNA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZEKAZANIA WŁASNOŚCI I PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO, 1988-08-21; DOK. 4 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002622/02/, 2002-05-15 11:20:00, 2002-07-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA O ROZSZERZENIE WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ, 1988-07-02; DOK. 7, /00003182/B (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002622/02/, 2002-05-15 11:20:00, 2002-07-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA, BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W KROŚNIE ODRZAŃSKIM W SPRAWIE KM 337/06 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI - KM 1485/08	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. 1	BANK SPÓŁDZIELCZY, KROSNO ODRZAŃSKIE

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	10
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZycIELA, BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W KROŚNIE ODRZAŃSKIM W SPRAWIE KM 1484/08 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI - KM 1485/08	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY, KROSNO ODRZAŃSKIE	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	11
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZycIELA, BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W KROŚNIE ODRZAŃSKIM W SPRAWIE KM 1482/08 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI - KM 1485/08	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY, KROSNO ODRZAŃSKIE	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6	12
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZycIELA, BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W KROŚNIE ODRZAŃSKIM W SPRAWIE KM 1880/08 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI - KM 1485/08	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY, KROSNO ODRZAŃSKIE	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7	15
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	DNIA 24 SIERPNIA 2024 R. SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W ZIELONEJ GÓRZE WYDAŁ POSTANOWIENIE W SPRAWIE ZG1E/GU/305/2024, W KTÓRYM OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ OSOBY FIZYCZNEJ, NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZYGMUNTA NITECKIEGO	

Uwaga:

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieją wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością dot. przyłączeniu się wierzycieli do toczącej egzekucji oraz o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej, Zygmunta Niteckiego.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	30000,00 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty	2005-12-31		
Inne informacje	HIPOTEKA Z ODSETKAMI USTALONYMI WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ WYNOSZĄCYMI NA DZIEŃ 09 WRZEŚNIA 2004 R. 16,70 % W STOSUNKU ROCZNYM; KREDYT UDZIELONY PRZEZ BANK SPÓŁDZIELCZY KROSNO ODRZAŃSKIE ODDZIAŁ ŁĄGÓW NA WARUNKACH ZAWARTYCH W ZAŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2004 R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY KROSNO ODRZAŃSKIE ODDZIAŁ ŁĄGÓW	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	27800,00 (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty	2005-10-28		
Inne informacje	HIPOTEKA Z ODSETKAMI WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ WYNOSZĄCYMI NA DZIEŃ 09 WRZEŚNIA 2004 R. 6,61 % W STOSUNKU ROCZNYM; KREDYT UDZIELONY PRZEZ BANK SPÓŁDZIELCZY KROSNO ODRZAŃSKIE ODDZIAŁ ŁĄGÓW NA WARUNKACH ZAWARTYCH W ZAŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2004 R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY KROSNO ODRZAŃSKIE ODDZIAŁ ŁĄGÓW	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3		Nr podstawy wpisu

Uwaga:

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale IV – hipoteka, widnieją wpisy dot. hipotek umownych zwykłych, które nie wpływają na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.
W polskim prawie cywilnym nie ma przepisów zakazujących zbywania nieruchomości obciążonych hipoteką. Wobec powyższego, hipoteki nie wpływają na wartość rynkową nieruchomości, a jedynie na jej cenę.

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 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,

Art. 64.2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów, Uchwała Nr XVIII/143/2020 Rady Gminy Łagów z dnia 25.09.2020r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: M – mieszkalnictwo/ wielorodzinne, jednorodzinne, zagrodowe.

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 roztępie 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.

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 porównywania parami 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 dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,

9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² 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 wycenianej 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 przedmiotowej nieruchomości, została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych, pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, 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 porównywania parami.
3. Wartość rynkową przedmiotu wyceny oszacowano według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Ceny transakcyjne skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.
5. 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.
6. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
7. 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 potrzeb wyceny, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, według stanu aktualnego.

W toku analizy poszukiwano nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, położonych na terenie gminy Łagów, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego w badanym okresie, tj. 2 lata wstecz od daty wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- obszar badania – gmina Łagów,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych o powierzchni budynku mieszkalnego od 60 m² do 180 m² oraz powierzchni gruntu od 304 m² do 1 853 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 1 145,83 zł do 5 963,30 zł za 1 m² powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 2 851,82 zł za 1 m². Łączne ceny transakcyjne kształtowały się od 70 000 zł do 780 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 333 857 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi nowoczesnymi - wybudowanymi w ostatnich latach, o odmiennej architekturze, o powierzchni budynku mieszkalnego poniżej 100 m² oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego, ostatecznie do wyceny przyjęto 3 (trzy) transakcje o powierzchni budynku mieszkalnego od 116,80 m² do 180,00 m² oraz powierzchni gruntu od 761 m² do 1 853 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 1 250,00 zł do 2 234,59 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 863,28 zł za 1 m². Łączne ceny transakcyjne kształtowały się od 225 000 zł do 320 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 268 666 zł.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.**

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 gruntowymi zabudowanymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,333%.

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

Cena minimalna [zł]	243 734,20
Cena maksymalna [zł]	337 238,08
Cena średnia [zł]	284 978,62

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią budynku mieszkalnego (m²). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni, cena transakcyjna rośnie.

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią gruntu (m²). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, cena transakcyjna rośnie.

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wg stanu aktualnego

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych 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 nieruchomości gruntowych zabudowanych, wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację, powierzchnię gruntu, powierzchnie budynku mieszkalnego, dodatkowe oraz stan i standard.

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

Lokalizacja	lepsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w bliskiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych gorsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych
Powierzchnia gruntu*	Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a
Powierzchnia budynku mieszkalnego*	Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a
Dodatkowe	lepsza – występują dodatkowe zabudowania gorsza – nie występują dodatkowe zabudowania
Stan i standard	dobra – budynek i wykończenie w dobrym standardzie, wykończenie materiałami dobrej jakości przeciętna – budynek w przeciętnym standardzie, wykończenie materiałami przeciętnej jakości

Źródło: Opracowanie własne

*Przy określeniu kwotowych wartości poprawek dla cechy „powierzchnia” jako cechy ciągłej wykorzystano interpolację liniową stosując wzór Lagrange'a:

$$f(x) = y_0 + \frac{y_1 - y_0}{x_1 - x_0} \times (x - x_0)$$

gdzie: x_0 – to najmniejsza powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x_1 – największa powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x – dana wielkość powierzchni, dla której poszukiwana jest bezwzględna wartość poprawki w zakresie wyznaczonym przez zakres współczynników korygujących dla danej cechy.

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 stanowiącą przedmiot wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: stan i standard, powierzchnia gruntu, powierzchnia budynku mieszkalnego, lokalizacja oraz dodatkowe. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 5 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 $[r^2]$ pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Na podstawie cech mających największy wpływ na wartość badanego rynku wybrano 3 nieruchomości gruntowe zabudowane najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w gminie Łagów, w miejscowości Sieniawa. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 180,00 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 761 m². Przyjęto przeciętny standard wykończenia oraz gorszą lokalizację na tle wybranej próby. Na nieruchomości nie występują dodatkowe zabudowania.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w gminie Łagów, w miejscowości Jemiołów. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 152,00 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 1 853 m². Przyjęto dobry stan standard wykończenia oraz gorszą lokalizację na tle wybranej próby. Na nieruchomości występują dodatkowe zabudowania.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w gminie Łagów, w miejscowości Łagów. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 116,80 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 804 m². Przyjęto dobry standard wykończenia oraz lepszą lokalizację na tle wybranej próby. Na nieruchomości występują dodatkowe zabudowania.

Zbiorne zestawienie transakcji przyjętych do porównań, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Cecha	Lp.	Nier. wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Data transakcji		x	02.2023	10.2023	11.2023
	Zakt. cena transakcyjna [zł]	x	243 734,20	337 238,08	273 963,59
Lokalizacja		gorsza	gorsza	gorsza	lepsza
Powierzchnia gruntu		Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a			
Powierzchnia budynku mieszkalnego		Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a			
Dodatkowe		gorsza	gorsza	lepsza	lepsza
Stan i standard		przeciętna	przeciętna	dobra	dobra

Źródło: Opracowanie własne

Klauzula: W operacji szacunkowej 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. (II CSK 369/11).

Charakterystykę oraz zestawienie kwotowych wartości poprawek przy uwzględnieniu cech rynkowych wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2. Porównanie wycenianej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Lokalizacja	10%	9 350,39	0,00	0,00	-9 350,39
Powierzchnia gruntu	20%	18 700,78	10 943,04	-7 757,74	10 206,65
Powierzchnia budynku mieszkalnego	20%	18 700,78	-5 089,45	3 195,70	13 611,32
Dodatkowe	10%	9 350,39	0,00	-9 350,39	-9 350,39
Stan i standard	40%	37 401,55	0,00	-37 401,55	-37 401,55
SUMA [zł]	100%	93 503,89	5 844,59	-51 313,98	-32 284,36

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej z każdej nieruchomości porównywalnej skorygowanej o sumę poprawek, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Zakt. cena transakcyjna [zł]	243 734,20	337 238,08	273 963,59
Poprawka	5 844,59	-51 313,98	-32 284,36
Skorygowana cena transakcyjna [zł]	249 578,79	285 924,10	241 679,23
Średnia cena transakcyjna [zł]	259 060,71		

Źródło: Opracowanie własne

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	259 100,00 słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto złotych
--	--

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 nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 106/3 o powierzchni 0,1400 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Toporów przy ul. Szkolnej 9, gmina Łagów.

Przedmiot wyceny mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. 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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – opracowane przez PFSRM.
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.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej 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. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zlecałodawcę dokumentów.

11. W wycenie nie uwzględnia się ograniczonych praw rzeczowych nieujawnionych w księdze wieczystej.
12. Gdyby stan nieruchomości przyjęty w wycenie odbiegał od stanu faktycznego, wartość rynkowa może ulec zmianie.
13. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

15. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Załącznik nr 1


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1049675831


1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2024 r. do 06.05.2025 r.	
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAN E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAN E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przysługująca prowadzącemu działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 200 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 200 000 EUR
5	Składka łączna: 673,78 PLN Kwota w PLN: 673,75 Forma płatności: 20.05.2024	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Komisji z dnia 26.04.2015 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2015 r., Poz. 805), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycielskim (Kartakcyjnych).	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za odpłatną dodatkową składkę ubezpieczyciela rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	
9	Oswiadczenia 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. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pionki SA, PZU Żdrowie SA, PZU CO SA, LUKA TU SA, POKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS, VMS). 4. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym DNU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, o także informacji, z których wynika w art. 5 ust. 1 ustawy o dystryktach ubezpieczeń, które mogą wiązać z aktualizacją lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS, VMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się wskazać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Przekazałem informacje o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, usług i podstawę prawną przetwarzania danych, zakres ich przetwarzania, odbiorców danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o zastosowaniu podziękowania danych. Informację udostępniono również pod adresem email: pzu.pl. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pionki SA, PZU Żdrowie SA, PZU CO SA, LUKA TU SA, POKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikacja głosowa 360). 7. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pionki SA, PZU Żdrowie SA, PZU CO SA, LUKA TU SA, POKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i zezwolenie do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów	

1049675831/pcl100000557324749/BE20 FIN: 9163

Powszechny Związek Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 54311, NIP 526 025 10 49, kapitał zakładowy: 40 152 300 zł wpłacony w całości, Ronda Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, p.z.s.p., telefon: 801 101 192 (opłata zgodna z taryfą operatora) OS/POCZA/24/04_267024/0506/0435/powzypow391806243, t.f.m/pcl100000557324749



1/2

ciężko w formie dyskwalifikacji w odpowiedzi na tę reklamację.

[illegible]

Dodatkowych informacji udzieli:
Agenci Ubezpieczeniowy Anna Stykańska
ul. WALTERA ŁUKASZKOWSKIEGO 31/2, 58-100 ŚWIDNICA
tel.: +48 601613138

የገንዘብ ልማት ስልጣን ለሰጠው

MC-20

