

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/8 cz.**
w prawie własności **nieruchomości lokalowej nr 3** o funkcji mieszkalnej
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 71/10000 cz.

wg stanu aktualnego
położonej w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18
powiat żagański, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



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	4
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	5
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	18
10. Metodologia wyceny	19
11. Analiza i charakterystyka rynku	21
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej	22
13. Uzasadnienie wyniku	25
14. Zastrzeżenia i klauzule	26
15. Załączniki	26

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 3* wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 71/10000 cz., położonej w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18.

Położenie nieruchomości	Żagań, ul. Lubuska 18/3 powiat żagański, województwo lubuskie	
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej <i>lokal mieszkalny nr 3</i> .	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 71/10000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0001 Żagań, działka ewid. nr 3927 o pow. 1,2672 ha	
Księga Wieczysta nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej	ZG1G/00047536/5 Sąd Rejonowy w Żaganiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Własność	Kazimiera Maria Hawryluk – udział 7/8 cz. Grzegorz Hawryluk – udział 1/8 cz.	
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 59,90 m ² , składa się z przedpokoju, kuchni, 3 (trzech) pokoi, łazienki oraz WC. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Do lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie – piwnica o powierzchni 8,20 m ² , zlokalizowana na kondygnacji -1.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 71/10000 cz. <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18 wynosi (po zaokrągleniu): 31 800,00 <i>słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset złotych</i>	
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową: • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: • Data dokonania oględzin nieruchomości:	• 07.02.2025r. • 07.02.2025r. • 03.02.2025r. • 03.02.2025r.	
Autor operatu	Aneta Dembska rzecznikowa majątkowa, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667	
		

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 71/10000 cz., położonej w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18.

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Żaganiu prowadzi Księgę Wieczystą nr **ZG1G/00047536/5**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Żaganiu prowadzi Księgę Wieczystą nr **ZG1G/00023402/3**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0001 Żagań, działka ewid. nr 3927 o pow. 1,2672 ha

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 71/10000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

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

5. Podstawy prawne

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 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024r., poz. 1237),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2023r., poz. 1688),
6. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

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

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.02.2025r.,
2. Badanie Ksiąg Wieczystych – nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 30.01.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Żagań*),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, Uchwała Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11.12.2020r.,
5. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego,
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

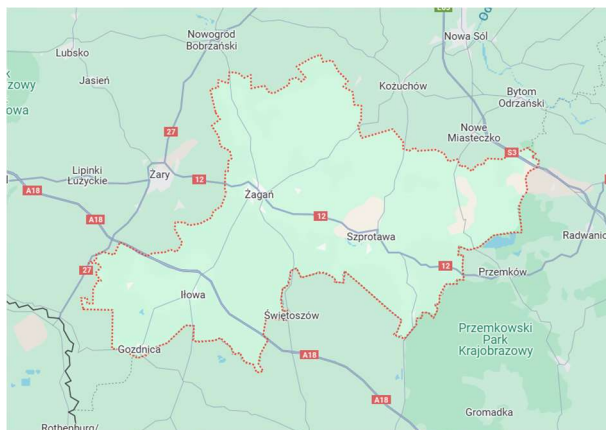
8.1. Stan otoczenia

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 licznym województwem w Polsce). Posiada największą lesistość w kraju.

Powiat żagański – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Żagań. Powiat leży na południowym zachodzie województwa lubuskiego, na skraju Niziny Śląskiej. W skład powiatu wchodzi gminy miejskie (Gozdnica, Żagań), gminy miejsko-wiejskie (Iłowa, Małomice, Szprotawa), gminy wiejskie (Brzeźnica, Niegostawice, Wymiarki, Żagań) oraz miasta (Gozdnica, Żagań, Iłowa, Małowice, Szprotawa). Przez obszar powiatu przebiega autostrada A18 (trasa europejska E36). Węzeł Iłowa (z DW296) jest jej jedynym węzłem na terenie powiatu żagańskiego. Ponadto teren powiatu przecina na krótkim odcinku droga ekspresowa S3 (E65). Biegnie tędy droga krajowa DK12 i kilka dróg wojewódzkich.

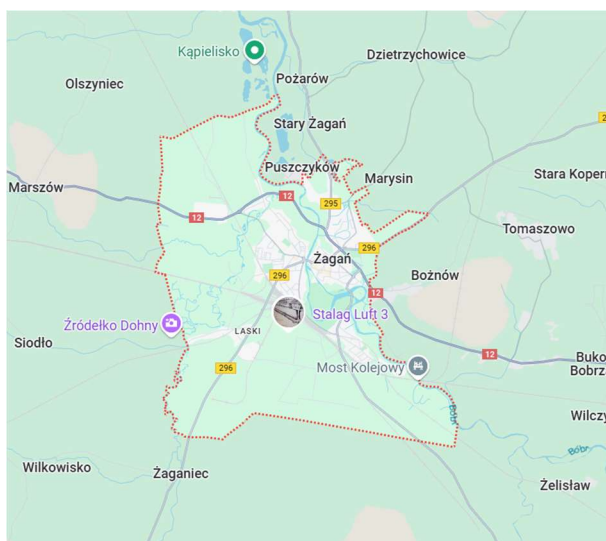
Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu żagańskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

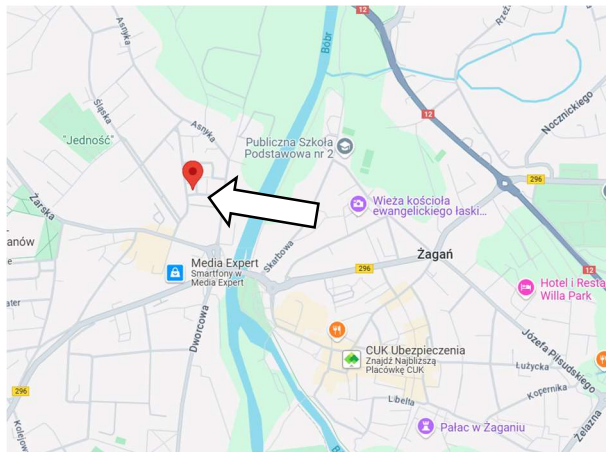
Żagań – miasto , będące jednocześnie gminą miejską i siedzibą gminy wiejskiej Żagań, zlokalizowane w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, na pograniczu Niziny Śląsko-Łużyckiej i Wału Trzebnickiego, nad Bobrem i Czarną Wielką; siedziba powiatu żagańskiego. Usytuowane w odległości 40 km od granicy polsko-niemieckiej i 100 km od granicy polsko-czeskiej. Żagań jest lokalnym ośrodkiem usługowo-przemysłowym, a także węzłem komunikacyjnym, w którym zbiega się droga krajowa nr 12 i dwie drogi wojewódzkie oraz kilka linii kolejowych. Miasto jest siedzibą dowództwa 11 Lubuskiej Dywizji Kawalerii Pancernej oraz kilku innych jednostek wojskowych. Powierzchnia miasta wynosi około 40 km², co stanowi 3,57% powierzchni powiatu. Ponad 54% obszaru miasta zajmują lasy, zaś gospodarstwa i działki rolne zlokalizowane na terenie miasta zajmują 15% powierzchni Żagania. Obszar chronionego krajobrazu stanowi niespełna 4% powierzchni miasta.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem miasta Żagań:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18.

Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się komunikacją miejską. Przystanki komunikacji publicznej w zasięgu nieruchomości.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji wycenianej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

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



8.2. Stan prawny i ewidencyjny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

- | | |
|--|--|
| • Województwo | lubuskie |
| • Powiat | żagański |
| • Gmina | Żagań |
| • Obręb | 0001 Żagań |
| • Numer działki ewidencyjnej | 3927 |
| • Powierzchnia działki ewidencyjnej | 1,2672 ha |
| • Adres lokalu | Żagań, ul. Lubuska
nr porządkowy budynku 18
numer lokalu 3 |
| • Rodzaj lokalu | mieszkalny |
| • Księga Wieczysta nieruchomości lokalowej | ZG1G/00047536/5 |
| • Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej | ZG1G/00023402/3 |

W dniu 30.01.2025r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości lokalowej nr **ZG1G/00047536/5** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---
Lokal		

					Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ŻAGAŃSKI, ŻAGAŃ M., ŻAGAŃ	3
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	LUBUSKA			183
Identyfikator lokalu			081002_1.0001.1699_BUD.3_LOK			
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA - 1			
Kondygnacja			2,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00023402 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			68,1000 M2			

				Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B	2010-11-17 11:46:54, 1.3_SOM-EG		---

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	POWIERZCHNIA LOKALU - 59,90 M2 POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEJ PIWNICY - 8,20 M2	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

Uwaga

Zgodnie z zapisem powyższej Księgi Wieczystej – pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego wynosi 68,10 m². Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego) wynosi 59,90 m², natomiast powierzchnia pomieszczenia przynależnego – piwnicy wynosi 8,20 m².

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		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	71 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		/ 00023402 /	---

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---2, 4, 5, 6
	Lp. 2.	2	1 / 8	---
	Lp. 3.	3	2 / 8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KAZIMIERA MARIA HAWRYLUK, STANISŁAW, MARIANNA, 51020812364		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 /8	---5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRZEGORZ WOJCIECH HAWRYLUK, STANISŁAW, KAZIMIERA, 81040807570			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 3708/07, 2007-05-30, JANUSZ GONDEK, ŻAGAŃ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00002384/07/, 2007-05-31 10:40:00, 2007-06-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA DAROWIZNY , 4642/2024, 2024-12-09, JANUSZ GONDEK, ŻAGAŃ; 15-17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1G/00006091/24/001, 2024-12-09 15:46:00, 2025-01-10-09.41.11.175571, NIE, 13-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 4154/2024, 2024-11-04, JANUSZ GONDEK, ŻAGAŃ; 18 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1G/00006091/24/001, 2024-12-09 15:46:00, 2025-01-10-09.41.11.175571, NIE, 13-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 3708/07, 2007-05-30, JANUSZ GONDEK, ŻAGAŃ; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1G/00006091/24/001, 2024-12-09 15:46:00, 2025-01-10-09.41.11.175571, NIE, 13-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / ZG1G / 314 / 25 / 1 - 2025-01-21, 13:52:36 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

W dniu 30.01.2025r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **ZG1G/00023402/3** (źródło: przeglądarka-ekw.ms.gov.pl):

Z uwagi na obszerność zapisów Księgi Wieczystej w protokole zawarto wpisy dotyczące jedynie przedmiotowej nieruchomości.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		3927		
Identyfikator działki		081002_1.0001.3927		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, ŻAGAŃ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ŻAGAŃSKI, ŻAGAŃ M., ŻAGAŃ	
Ulica		LUBUSKA 8,8A,10,10A,12,12A,14,18,18A,18B,18C,20A,20B,20C		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	01,2672 HA	1

Budynki				
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ŻAGAŃSKI, ŻAGAŃ M., ŻAGAŃ	1, 80, 81, 146
Identyfikator działki	Lp. 1.	081002 1.0001.3927		
Nazwa ulicy		LUBUSKA 18, 18A, 18B, 18C		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY 9138 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		NIE		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 3.	3 KL.18		/ 00047536 /---

oraz informacje dotyczące innych budynków oraz wyodrębnionych lokali.

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	---
--	---	-----

Uwaga

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym usytuowano przedmiot wyceny, zlokalizowany jest przy ul. Lubuskiej 18. Budynek został wzniesiony na działce ewid. nr 3927.

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 3005 /10000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, ŻAGAŃ	

Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 40.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie		40	45
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		71/10000	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00047536 /	
	Numer lokalu	3 KL.18	

oraz informacje dotyczące właścicieli innych wyodrębnionych lokali.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Ujawniono wpis ograniczonego prawa rzeczowego dot. nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez działkę nr 3927 do działek 1437/1 i 1442/2.

Komentarz do migracji

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

8.3. Stan techniczno – użytkowy

Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 18:

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w Żaganiu przy ul. Lubuskiej 18.

Budynek mieszkalny wielorodzinny wzniesiony w roku 1984 (*źródło: Informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli nieruchomości lokalowej*).

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

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 18, wg stanu aktualnego:





Opis lokalu mieszkalnego nr 3:

Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 59,90 m², składa się z przedpokoju, kuchni, 3 (trzech) pokoi, łazienki oraz WC. Do lokalu nie przylega balkon. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

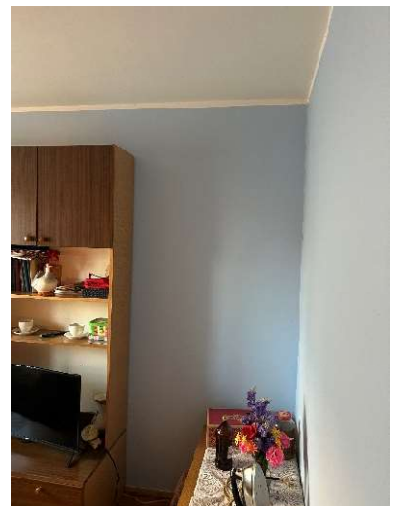
Do lokalu mieszkalnego nr 3 przynależy pomieszczenie – piwnica o powierzchni 8,20 m², zlokalizowana na kondygnacji -1.

Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze płycinowe, częściowo przeszklone,
- stolarka okienna – PCV,
- podłogi – częściowo: drewniana / płytki,
- ściany – częściowo: boazeria drewniana / malowane,
- sufity – częściowo: kasetony drewniane / malowane,
- grzejniki – częściowo: płytowe / żeliwne,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie (gazowe).

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego nr 3, wg stanu aktualnego:





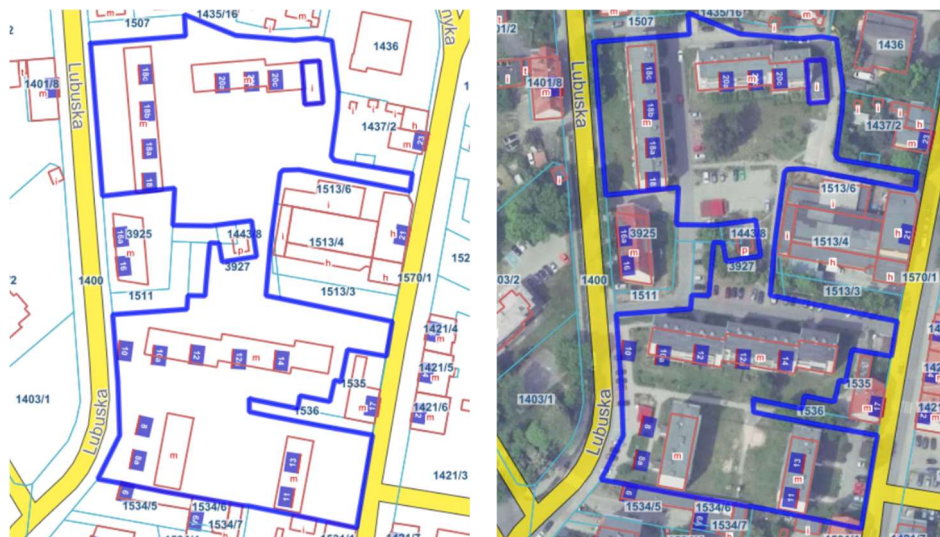


8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest przy ul. Lubuskiej 18 w Żaganiu. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 18 został wzniesiony na działce ewid. nr 3927. Wskazana działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz nieregularnym kształtem. Obszar działki zagospodarowany. Teren utwardzony częściowo kostką, występują roślinność trawiasta, pojedyncze

drzewa oraz nasadzenia roślinności ozdobnej, tj. krzewów. Teren zamknięty, wygospodarowano przestrzeń rekreacyjną z zamontowanymi ławkami oraz zorganizowano miejsca parkingowe dla mieszkańców.

Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem granic działki ewid. nr 3927:



Źródło: <https://mzagan.e-mapa.net>

9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla przedmiotowego terenu 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.

Wobec powyższego, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11.12.2020r. ustalono, że działka ewid. nr 3927 leży na terenach oznaczonych symbolem: MWI – teren mieszkaniowy wysokiej intensywności.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

10. Metodologia wyceny

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

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

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Metoda korygowania ceny średniej – przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość

nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Procedura metody 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 wycenianych nieruchomości, szczegółowo opisanych wcześniej. Wyniki liczbowe tych analiz przytoczono na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

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

1. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.
2. Wartość rynkowa została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych oraz pozyskanych ze starostwa Powiatowego w Żaganiu 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, według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia wyceny.

3. 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.
4. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
5. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.

11. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego m. Żagań.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – m. Żagań,
- powierzchnia użytkowa – 50-70 m²,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

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

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkadziesiąt transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej. Typowano lokale o powierzchniach od 50 do 70 m².

W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni użytkowej od 50,60 m² do 69,01 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 1 895,14 zł do 6 174,96 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 4 008,40 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 120 000 zł do 415 000 zł. Średnia cena wyniosła 233 650 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości lokalowe położone w innej lokalizacji, typując tym samym nieruchomości lokalowe położone przy ul. Lubuskiej. Inne transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 51,40 m² do 64,20 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 3 088,48 zł do 4 937,69 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 4 037,96 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 185 000 zł do 317 000 zł. Średnia cena wyniosła 238 500 zł.

W badanym okresie zauważalny jest rozwój rynku, wskazujący konkretnie na wzrost cen. Wobec powyższego, dokonano badania zmiany cen nieruchomości w związku z upływem czasu. W toku analizy cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,100%.

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

Cena minimalna [zł]	3 163,03
Cena maksymalna [zł]	5 000,18
Cena średnia [zł]	4 107,27

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m²) a powierzchnią użytkową lokalu (m²). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu, jednostkowa cena transakcyjna spada.

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

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

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

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

Standard wykończenia	dobra – wykończenie w dobrym standardzie, materiałami dobrej jakości przeciętna – wykończenie w przeciętnym standardzie widoczne częściowe zużycie elementów wykończenia gorsza – wykończenie w gorszym standardzie, widoczne zużycie elementów wykończenia, wymagane remonty
Powierzchnia użytkowa	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>
Położenie na piętrze	lepsza – 2 piętro i powyżej w budynku bez dźwigu windowego gorsza – parter, 1 piętro w budynku bez dźwigu windowego
Stan techniczny budynku	lepsza – budynek po modernizacjach gorsza – budynek bez wykonanych modernizacji

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 będącą przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości: standard wykończenia, powierzchnię użytkową, położenie na piętrze oraz stan techniczny budynku. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 4 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 4 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Żaganiu przy ul. Lubuskiej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 59,90 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym po modernizacji. Przyjęto gorszy standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Żaganiu przy ul. Lubuskiej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 59,90 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym po modernizacji. Przyjęto przeciętny standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Żaganiu przy ul. Lubuskiej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 51,40 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym bez modernizacji. Przyjęto przeciętny standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 4

Nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Żaganiu przy ul. Lubuskiej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 64,20 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym bez modernizacji. Przyjęto dobry standard wykończenia na tle wybranej próby.

Zbiornicze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej

	Lp.	Nier. wyceniana	Nier. nr 1	Nier. nr 2	Nier. nr 3	Nier. nr 4
Cecha	Data transakcji	x	02.2023	08.2023	10.2023	01.2024
	Jednostkowa skoryg. cena transakcyjna [zł/m ²]	x	3 163,03	4 113,78	4 152,10	5 000,18
Standard wykończenia		przeciętna	gorsza	przeciętna	przeciętna	dobra
Powierzchnia użytkowa		<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange’a</i>				
Położenie na piętrze		lepszta	gorsza	gorsza	lepszta	lepszta
Stan techniczny budynku		lepszta	lepszta	lepszta	gorsza	gorsza

Źródło: Opracowanie własne

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

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

Tabela 2. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3	4
Standard wykończenia	50%	924,09	462,04	0,00	0,00	-462,04
Powierzchnia użytkowa	30%	551,14	0,00	0,00	-365,99	185,15
Położenie na piętrze	10%	183,71	183,71	183,71	0,00	0,00
Stan techniczny budynku	10%	183,71	0,00	0,00	183,71	183,71
SUMA	100%	1 842,66	645,76	183,71	-182,28	-93,18

Źródło: Opracowanie własne

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

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdego lokalu mieszkalnego przyjętego do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Jednostkowa skoryg. cena transakcyjna [zł/m²]	3 163,03	4 113,78	4 152,10	5 000,18
Poprawka	645,76	183,71	-182,28	-93,18
Skorygowana jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	3 808,79	4 297,50	3 969,82	4 907,00
Średnia cena jednostkowa [zł/m²]	4 245,78			

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych.

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

Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m ²]	4 245,78
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	59,90
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej [zł]	254 322,22
Wartość rynkowa udziału 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej [zł]	31 790,27
Wartość rynkowa udziału 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej (po zaokrągleniu) [zł]	31 800,00 <i>słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



13. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

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

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

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 Zleceniodawcę dokumentów.
11. Gdyby stan nieruchomości odbiegałby od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
12. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

15. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.



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						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td> <td>200 000 EUR 200 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>				Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	200 000 EUR 200 000 EUR
	Suma gwarancyjna							
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia							
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	200 000 EUR 200 000 EUR							
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 673,78 PLN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>673,78</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>20.05.2024</td> </tr> </tbody> </table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	673,78	Termin płatności	20.05.2024
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	673,78							
Termin 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 mają zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odliczowanego za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie informacji i dokumentów, w tym DWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, o także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informacji o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zaufanym/owemu podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie umożliwiające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odstępie lub wysyłając o mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych PZU Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.							

1049675831/p:10000557324749/BE20 PIN: 9163

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OS/POCZA/24F04_06/20240506.0835/prodopp06-301806743.3/791U/p:10000557324749



1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobie albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępnia 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, pośrodkowy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do punktu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuważenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tą reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość posąadowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o posąadowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do posąadowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z posąadowego sposobu rozstrzygania sporów i może skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za drukowanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dojeżdżającemu ubezpieczającemu może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
E-mail: biuro@dembska.pl
Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Anna Stylińska
ul. WALERIANA ŁUKASIŃSKIEGO 31/2, 58-100 ŚWIDNICA
tel.: +48 601613138

Data zawarcia umowy: 06.05.2024 r.

Oświadczam, że powyższe dane kontaktowe zostały przekazane do dystrybutora ubezpieczeń po otrzymaniu informacji o zawarciu umowy ubezpieczenia i wyrażeniu zgody na udzielenie informacji w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej.

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczańska 18/9 tel. 501 056 501
61-133 Poznań biuro@dembska.pl
NIP: 7772647236 www.dembska.pl

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczańska 18/9 tel. 501 056 501
61-133 Poznań biuro@dembska.pl
NIP: 7772647236 www.dembska.pl

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Anna Stylińska
58-100 Świdnica, ul. W. Łukaszyńskiego 31/2
Regon 932717095 NIP 696-117-25-22
tel. 601 61 31 38

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1049675831/pc:100000557324749/BE20 PIN: 9163

801 102 102 pzu.pl

2/2

