

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ
mgr inż. Michał Majchrzycki, tel. (61)8 619 124, kom. 601 87 51 69,

KAWIT

OPERAT SZACUNKOWY



Wartość rynkowa udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej
wg stanu na datę wizji wynosi:

$W_{R 1/4} = 214\ 300\ \text{zł}$

TEMAT:

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/4 W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W BOGATYNI PRZY ULICY
KURZAŃSKIEJ DZ. NR 18/1 I 18/2. KW JG1Z/00002555/0.

SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971
Biegły sądowy ds. wyceny
nieruchomości i przedsiębiorstw.

Poznań 26 maja 2023 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem operatu szacunkowego jest udział 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Bogatynia przy ulicy Kurzańskiej 7. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą JG1Z/00002555/0, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu. W ewidencji gruntów oznaczona jest, jako działki nr 18/1 o powierzchni 0.1822 ha oraz działki nr 18/2 o powierzchni 0.2991 ha. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – dolnośląskie, powiat – zgorzelecki, jednostka ewidencyjna Bogatynia miasto, obręb 0002 Bogatynia II, mapa: arkusz 11. Przedmiotowe działki stanowią parcelę, zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni całkowitej 269,4 m² o konstrukcji mieszanej /murowanej i szkieletu drewnianego/, budynkiem mieszkalnym o powierzchni całkowitej 130,0 m² o konstrukcji murowanej, budynkiem gospodarczym o powierzchni całkowitej 106,8 m² o konstrukcji murowanej oraz budynkiem inwentarskim /stajni/ o powierzchni całkowitej 191,4 m² o konstrukcji murowanej. Przedmiotowy teren zagospodarowany jest zielenią wysoką i niską, basenem oraz utwardzonym podjazdem. Ogrodzenie i brama wjazdowa obejmują również teren innych działek nie stanowiących przedmiotu oszacowania.. Nieruchomość posiada wjazd usytuowany na działce drogowej nr 17 stanowiącej własność Gminy Bogatynia która ma dostęp do ulicy Kurzańskiej o nawierzchni utwardzonej.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ¼ udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłości konsumenckiej pani Danuty Gaszewskiej sygn. PO1P/GUp-s/279/2022.

Wartość rynkowa udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej wg stanu na datę wizji wynosi:

$$W_{R 1/4} = 214\ 300 \text{ zł}$$

Data sporządzenia operatu:

Podpis:

26 maja 2023 roku



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania operatu.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Uwarunkowania prawne.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
 - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
 - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
 - 5.4. Opis gruntu.
6. Metodyka wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Wnioski końcowe.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Załączniki



1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem operatu szacunkowego jest udział 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Bogatynia przy ulicy Kurzańskiej 7. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą JG1Z/00002555/0, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu. W ewidencji gruntów oznaczona jest, jako działki nr 18/1 o powierzchni 0.1822 ha oraz działki nr 18/2 o powierzchni 0.2991 ha. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – dolnośląskie, powiat – zgorzelecki, jednostka ewidencyjna Bogatynia miasto, obręb 0002 Bogatynia II, mapa: arkusz 11.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłości konsumenckiej pani Danuty Gaszewskiej sygn. PO1P/GUp-s/279/2022.

3. Określenie podstaw opracowania operatu.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości pani Danuty Gaszewskiej w upadłości konsumenckiej likwidacyjnej.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3971 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez nadane przez UM i RM. Przeszkolenie specjalistyczne szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Bank Pekao S.A., świadectwo nr 2454\XLII\03.

Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu w. dziedzinie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

3.2. Podstawy i uwarunkowania prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z



późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Przy szacowaniu nieruchomości Rzecznawca określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a nie jego cenę sprzedaży.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta JG1Z/00002555/0, prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu.
- Uchwała LXXII/1034/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 27 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Bogatynia - obszar planistyczny A.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- Mapa działki nr 18/1 i 18/2.
- Wypis z rejestru gruntów działek nr 18/1 i 18/2.
- Wypis z rejestru gruntów działek gminnych nr 17 i 18/3.
- Oględziny nieruchomości w dniu 23 listopada 2022 roku i 24 maja 2023 roku.
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości w obrocie - Starostwo Powiatowe w Zgorzelcu.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.



3.4. Materiały pomocnicze

- Źróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M , Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II ,Z C O Zielona Góra 2000;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.
- Mieczysław Prystupa. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2001.
- Materiały seminarium „Szacowanie Wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” Warszawa 2003.
- Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawanym przez PFRM i „ Wycena” wydawanym przez AR-T w Olsztynie.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 26.05.2023 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 26.05.2023 r. |
| - Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny: | 27.04.2023 r. |
| - Data oględzin nieruchomości: | 24.05.2023 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej JG1Z/00002555/0, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu.

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Działka nr: 18/1.

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*). Bogatynia II.

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): dolnośląskie, zgorzelecki, Bogatynia.

Ulica. Kurzańska

Sposób korzystania. Br grunty rolne zabudowane.

Działka nr: 18/2.

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*). Bogatynia II.



Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): dolnośląskie, zgorzelecki, Bogatynia.

Ulica. Kurzańska

Sposób korzystania. Br grunty rolne zabudowane.

Obszar 0.4813 ha.

Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 4/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Danuta Maria Gaszewska, Mieczysław, Waleria.

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Krystian Gaszewski, Ryszard, Danuta.

3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 8/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Remigiusz Gaszewski, Ryszard, Danuta.

4. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Sara Seweryn, Sławomir, Jagwiga.

Dział III (ciężary i ograniczenia)

1. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Należność przypadająca za nieruchomość w ilości 195,50 (sto dziewięćdziesiąt pięć 50/100) kwintali żyta podlegająca spłacie w dwudziestu równych ratach rocznych, stanowiących ciężar realny.

Skarb Państwa.

2. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela KREDYT BANK SA oddział Rybnik w celu wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 2490180,74 (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy sto osiemdziesiąt złotych 74/100).

3. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela KREDYT BANK SA II o/Jelenia Góra w celu wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 1470788,53 zł (jeden milion czterysta siedemdziesiąt tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych 53/100) oraz odsetki i koszty postępowania.

5. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.



Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela: Bielawski Wiesław, Bedryj Ryszard Spółka Adwokacka B&B w Wałbrzychu na udziale Danuty Marii Gaszewskiej w celu wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 36600 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych) oraz odsetek, kosztów sądowych, kosztów adwokackich, kosztów egzekucji.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*). ENERGIAPRO KONCERN ENERGETYCZNY S.A. Oddział w Jeleniej Górze, Wrocław, 23017921600026.

6. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału wynoszącego 4/16 części w prawie własności nieruchomości przysługującego Danucie Gaszewskiej.

Rodzaj zmiany. Ujawniono przyłączenie kolejnego wierzyciela do egzekucji (pole 3.4.2).

Ujawniono przyłączenie kolejnego wierzyciela do egzekucji (pole 3.4.4).

Skarb Państwa (*Nazwa, siedziba, REGON*). Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*).

1. BANK ZACHODNI WBK S.A. we Wrocławiu Departament kredytów zwiększonego ryzyka, Wrocław, 93004134100000).

2. BANK ZACHODNI WBK S.A. CENTRUM KREDYTOWE, Poznań, 93004134100000.

3. ORLEN PETROCENTRUM SPÓŁKA z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Płock, 61030152500000

Dział IV (hipoteki)

1. Hipoteka umowna zwykła. Suma (słownie), waluta 113000,00 (sto trzynaście tysięcy) zł. Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Kredyt.

Wierzyciel hipoteczny. ULTIMO Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa.

2. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 878000,00 (osiemset siedemdziesiąt osiem tysięcy) zł.

Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.

3. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 137000,00 (sto trzydzieści siedem tysięcy) zł.

Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.

4. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 284000,00 (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące) zł.

Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.

5. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 318072,00 (trzysta osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt dwa) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Zobowiązania podatkowe.

Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.



6. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 24068,79 (dwadzieścia cztery tysiące sześćdziesiąt osiem 79/100) zł.

Udział (numer udziału w prawie). 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Zaległe składki na fundusz ubezpieczeń społecznych, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i FGŚP.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

7. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 4705,60 (cztery tysiące siedemset pięć 60/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Podatki.

Wierzyciel hipoteczny. Gmina i Miasto Bogatynia.

8. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 1525,50 (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia pięć 50/100) zł.

Udział (numer udziału w prawie). 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należności podatkowe.

Wierzyciel hipoteczny. Gmina i Miasto Bogatynia.

9. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 8413,20 (osiem tysięcy czterysta trzynaście 20/100) zł.

Udział (numer udziału w prawie). 3.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należności podatkowe.

Wierzyciel hipoteczny. Gmina i Miasto Bogatynia.

Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa ¼ udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej przysługującej pani Danucie Gaszewskiej nie uwzględnia ujawnionego w dziale III KW wpisu na rzecz Skarbu Państwa oraz żadnych ewentualnych nieujawnionych obciążeń nieruchomości.

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Oznaczenie uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
11	18/1		Grunty rolne zabudowane	Br-Ps III	0,1822	0,1822	JG1Z/00002555/0
	18/2	Ul. Kurzańska	Pastwiska trwałe	Ps III	0,2491	0,2991	
			Grunty rolne zabudowane	Br-Ps III	0,0500		
Razem						0,4813	

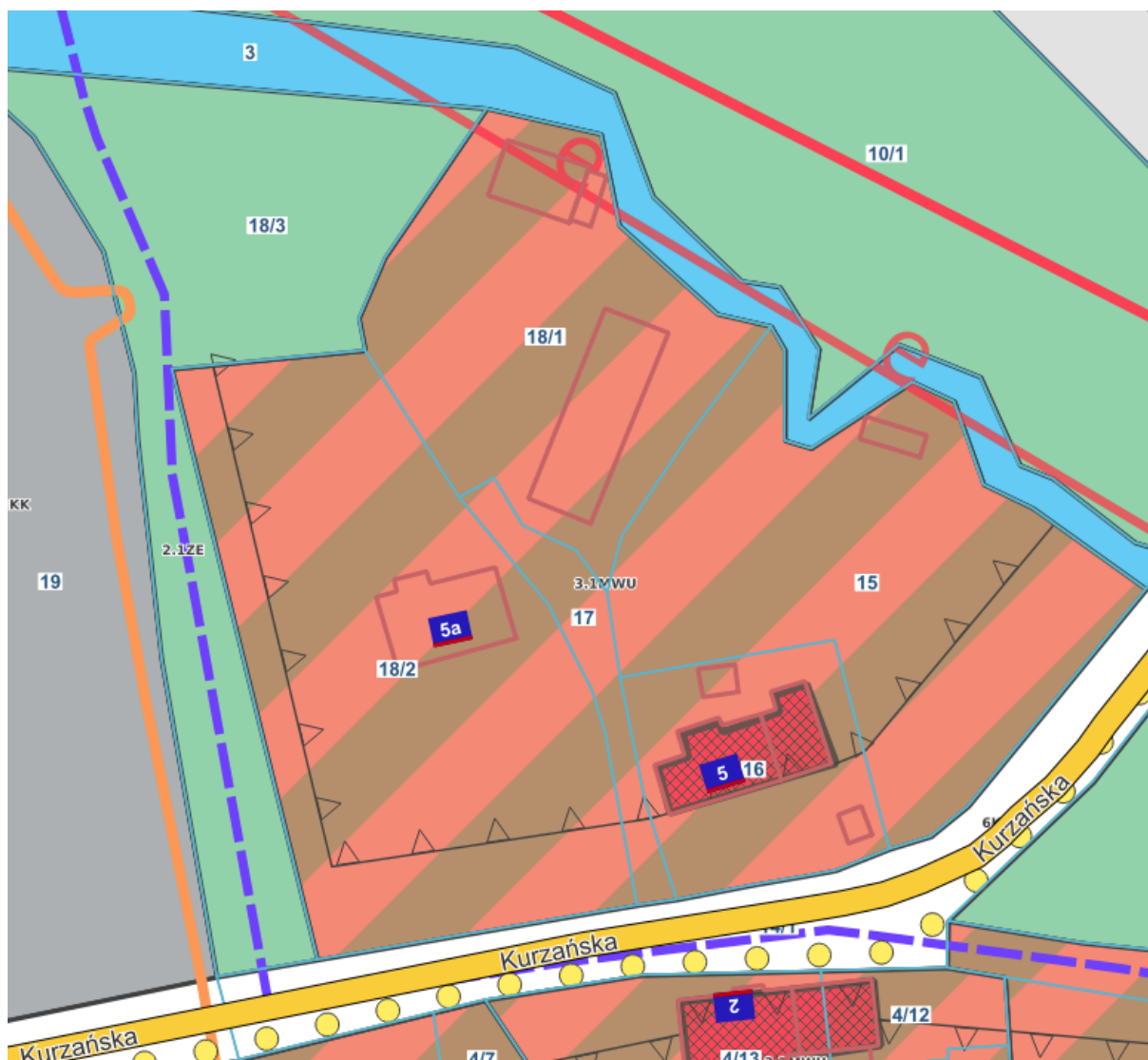
5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu jest aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwalony uchwałą LXXII/1034/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 27

września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Bogatynia - obszar planistyczny A.

W m.p.z.p przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **3.1 MWU**, któremu wyznaczono funkcję – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Fragment załącznika graficznego uchwały.



5.3. Lokalizacja i otoczenie.

Powiat zgorzelecki położony jest w zachodniej części Dolnego Śląska, w trójkącie państw: Polski - Czech - Niemiec. Stolicą powiatu jest Zgorzelec. Nysa Łużycka stanowi granicę z powiatem Görlitz. Powiat zamieszkuje około 85 tysięcy i składa się z 7 gmin, między innymi z Miasta i Gminy Bogatynia. Główną oś komunikacyjną stanowi autostrada A4 z Drezna do Wrocławia, która prowadzi dalej po polskiej stronie do Krakowa i Rzeszowa. Istotną rolę odgrywają także połączenia kolejowe na lini Drezno - Zgorzelec - Wrocław, Zgorzelec - Jelenia Góra.



Gmina Bogatynia jest najbardziej wysunięta na południe gminą powiatu, położona w tzw. Worku Turoszowskim, na styku granic Polski, Czech i Niemiec. Zajmuje powierzchnię 136,17 km². Łącznie miasto i gminę zamieszkuje około 22 tysięcy mieszkańców. Miasto Bogatynia stanowi główny ośrodek przemysłowy regionu z uwagi na bogate pokłady węgla brunatnego, dominującą gałęzią gospodarki w powiecie zgorzeleckim jest przemysł wydobywczy i energetyczny. Ponadto występują tu złoża żwiru, piasku i bazaltu. Najbardziej uprzemysłowionym miejscem powiatu jest Miasto i Gmina Bogatynia z filarami gospodarczymi regionu: PGE GiEK S.A. Oddział KWB „Turów” i PGE GiEK S.A. Elektrownią „Turów” z istniejącymi przy niej spółkami. Szacowana nieruchomość jest zlokalizowana w peryferyjnej części Bogatyni na terenie rozproszonej zabudowy mieszkalnej w sąsiedztwie kościoła i cmentarza w odległości ok. 200 m od drogi prowadzącej z Bogatyni do Zgorzelca stanowiącej obwodnicę miasta. W pobliżu znajduje się również południowa strona zwałowiska zewnętrznego kopalni – zrehabilitowana w kierunku leśnym oraz obiekty przemysłowe kopalni.

W rejonie przedmiotowej lokalizacji znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej:

- energetyczna,
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- telekomunikacyjna.

5.4. Opis gruntu

Działka nr 18/1 o powierzchni 1 822 m² ma kształt nieregularny, działka zabudowana jest budynkiem stajni, budynkiem gospodarczo garażowym oraz fragmentem budynku mieszkalnego nr 2, zagospodarowanie zielenią wysoką i niską oraz fragmentem utwardzonego podjazdu.

Działka nr 18/2 o powierzchni 2 991 m² ma kształt regularny zbliżony do trapezu, działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym nr 1 i niewielkim fragmentem budynku mieszkalnego nr 2, zagospodarowanie stanowi basen zagłębiony w gruncie liczne nasadzenia drzew iglastych i krzewów ozdobnych oraz zieleń niska, fragment utwardzonego podjazdu.

Dojazd do w/w działek z ulicy Kurzańskiej poprzez działkę nr 17 /na której jest posadowiona brama z furtką/ działka nr 17 stanowi własność gminy.

Teren posesji jest ogrodzony parkanem wykonanym z elementów betonowych prefabrykowanych obejmuje również teren działki nr 18/3 stanowiącej również własność gminy.

Uzbrojenie stanowi sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

5.5. Opis nakładów

Budynek mieszkalny nr 1.

Budynek mieszkalny wolnostojący wybudowany prawdopodobnie w latach 90 tych, wykonany został w technologii mieszanej, kondygnacja przyziemia w technologii tradycyjnej murowej, kondygnacja piętra w technologii „kanadyjskiej” szkieletu drewnianego wypełnionego wełną mineralną i usztywnionego płytą konstrukcyjną z zewnątrz wykończonego elewacją wykonaną z



paneli PCV. Ławy fundamentowe betonowe zbrojone, ściany fundamentowe murowane. Ściany przyziemia murowane, licowane z zewnątrz płytkami ceramicznymi. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy pokryty blachą trapezową i panelami fotowoltaicznymi. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Stolarka okienna i drzwiowa – PCV. Schody zewnętrzne betonowe wyłożone płytkami terakotowymi mrozoodpornymi z balustradą metalową. Budynek posiada dwa wejścia, prowadzące na poszczególne kondygnacje budynku. Od strony wschodniej usytuowany jest garaż wewnątrz budynku na kondygnacji przyziemia. Tynki wewnętrzne wykonane z płyty kartonowo gipsowej i maszynowe gipsowe z gładzią malowane w kondygnacji przyziemia. Schody wewnętrzne masywne betonowe. Podłogi na obu kondygnacjach licowane płytkami ceramicznymi w pomieszczeniach komunikacyjnych i socjalno sanitarnych w pozostałych panelami podłogowymi. Stolarka drzwiowa drewniana i płycinowa typowa. Budynek posiada instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilaną z pompy ciepła grzejniki płytowe, wodno kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci miejskiej, elektryczną i oświetleniową. Budynek na datę wizji był zamieszkały. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, wymaga pewnych nakładów na tzw „odświeżenie” widoczne ślady zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

Na program funkcjonalny domu składają się pomieszczenia gospodarcze i mieszkalne usytuowane w przyziemiu i na piętrze.

Program funkcjonalny budynku:

Przyziemie:

Część obecnie zamieszkała / wynajmowana

Korytarz 8,3 m²

Kuchnia 12,2 m²

Pokój 19,2 m²

Pokój 17,3 m²

Łazienka 5,3 m²

Część o funkcji gospodarczej

Kotłownia 11,9 m²

Garaż 30,1 m²

Korytarz 8,4 m²

Klatka schodowa 5,6 m²

Pomieszczenie gosp. 11,1 m²

Łazienka 5,2 m²

Piętro:

Wiatrołap / wejście 2,2 m²

Kuchnia 14,8 m²

Salon 42,8 m²

Jadalnia 10,4 m²

Łazienka 6,0 m²

Sypialnia 10,6 m²

Korytarz 6,8 m²



Wc 1,5 m²

Sypialnia 14,1 m²

Gabinet 14,3 m²

Korytarz 5,7 m²

Klatka schodowa 5,6 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych na piętrze 134,8 m², pomieszczeń mieszkalnych w przyziemiu 62,3 m² i pomieszczeń gospodarczych 72,3 m².

Budynek mieszkalny nr 2.

Budynek mieszkalny wolnostojący wybudowany prawdopodobnie w pierwszych latach obecnego stulecia, wykonany został w technologii tradycyjnej murowej jako parterowy poddaszem użytkowym bez podpiwniczenia. Ławy fundamentowe betonowe zbrojone, ściany fundamentowe murowane. Ściany murowane, tynkowane z ociepleniem wykonanym ze styropianu. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy pokryty blachą trapezową. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Stolarka okienna PCV i połaciowa drewniana w niektórych pomieszczeniach na poddaszu. Tynki wewnętrzne i maszynowe gipsowe z gładzią malowane. Schody wewnętrzne masywne betonowe. Podłogi na obu kondygnacjach licowane płytkami ceramicznymi w pomieszczeniach komunikacyjnych i socjalno sanitarnych w pozostałych panelami podłogowymi. Stolarka drzwiowa płycinowa typowa mocno zużyta. Budynek posiada instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilaną z kotła na paliwo stałe /kotłownia pod schodami grzejniki płytowe, wodno kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci miejskiej, elektryczną i oświetleniową. Budynek na datę wizji był zamieszkały – wynajmowany na cele noclegowe pracowników głównie z Ukrainy. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, standard wykończenia typowy, wymaga nakładów na tzw „odświeżenie” widoczne ślady zużycia wynikającego z intensywnej eksploatacji.

Na program funkcjonalny domu składają się pomieszczenia gospodarcze i mieszkalne usytuowane na parterze i poddaszu.

Program funkcjonalny budynku:

Parter:

Korytarz 3,7 m²

Kuchnia 10,0 m²

Pokój 20,2 m²

Pokój 10,1 m²

Łazienka 4,7 m²

Korytarz 4,4 m²

Klatka schodowa 5,4 m²

Pomieszczenie gospodarcze/pokój 6,5 m²

Poddasze / pomiary wykonano po podłodze bez uwzględnienia skosów/:

Pokój 20,9 m²



Łazienka 5,8 m²

Salon 42,8 m²

Pom. pomocnicze pokój 11,1 m²

Korytarz 2,8 m²

Kuchnia – korytarz 7,2 m²

Pokój 17,2 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych na paterze 65,0 m², pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu ok. 45 m².

Uwaga. Budynek nie został ujawniony na mapie prawdopodobnie budynek nie został zgłoszony do Powiatowego Nadzoru Budowlanego i nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie.

Budynek gospodarczy stajnia.

Budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny z poddaszem. Wykonany w technologii tradycyjnej murowej. Fundamenty betonowe. Ściany konstrukcyjne murowane z drobnowymiarowych elementów ceramicznych. Posadzki betonowe. Strop żelbetowy na legarach i słupach stalowych. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty blachą trapezową. Stolarka okienna drewniana. Brama drewniana druga zdemontowana. Budynek składa się z pomieszczenia głównego dla koni stanowiska dla koni po obu stronach pomieszczenia, pomieszczeń dla obsługi oraz pomieszczenia gospodarczego. Poddasze do którego prowadzą schody stalowe z zewnątrz budynku pełniło funkcję magazynu paszowego. Budynek wyposażony jest w instalację wodną i elektryczną. Obecnie budynek wykorzystywany jest jako podręczny niezamykany i nieogrzewany magazyn. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku /bez poddasza/- 191,4 m².

Budynek gospodarczo garażowy.

Budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Wykonany w technologii tradycyjnej murowej. Fundamenty betonowe. Ściany konstrukcyjne murowane z drobnowymiarowych elementów ceramicznych. Posadzki betonowe. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty w części blachą trapezową w części stare poszycie. Stolarka okienna drewniana. Brama drewniana druga zdemontowana. Budynek składa się z dwóch pomieszczeń garażowo gospodarczych i pomieszczenia które pełniło funkcje inwentarskiego. Budynek wyposażony jest w instalację wodną i elektryczną. Obecnie budynek wykorzystywany jest jako garaż i pomieszczenia magazynowe. Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku – 107,0 m².

Podczas wizji nie przedstawiono żadnej dokumentacji projektowo budowlanej. Powierzchnie przyjęto z pomiarów wykonanych przez autora opracowania/dalmierz laserowy HILTI PD 42/.



6. Metodyka wyceny.

Postępowanie w wyniku, którego określona zostaje wartość nieruchomości regulowane jest przepisami Działu IV „Wycena Nieruchomości” – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r.), Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492 z 2004 r.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r.), oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości. Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Do wyznaczenia wartości nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami. Polega ona na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ponieważ nieruchomość wyceniana jest nieruchomością gruntową zabudowaną o podstawowej funkcji mieszkalnej, do porównań przyjęto nieruchomości podobne, pod względem cech rynkowych a które były przedmiotem obrotu rynkowego. Jako wyróżniki przyjęto cechy najbardziej charakterystyczne dla aktualnych trendów rynkowych takie jak: lokalizacja, funkcja zabudowy, powierzchnia, dostępna infrastruktura, dostępność komunikacyjna.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.

b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina, powiat);

c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);

d) informacje o popycie i podaży, potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech rynkowych nieruchomości oraz ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.



Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno - użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przy zastosowaniu metody porównawczej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

7. Analiza i charakterystyka rynku.

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonych na terenie głównych miast powiatu zgorzeleckiego. Badaniami objęto ceny transakcyjne na podobne nieruchomości do nieruchomości wycenianej pod względem funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości wybudowanych w latach 90tych i później. Analizowano ceny transakcyjne na podobne nieruchomości do nieruchomości wycenianej pod względem funkcji i przede wszystkim pod względem atrybutów rynkowych, które mają największy wpływ na wartość czyli lokalizacji, stanu technicznego zabudowy, powierzchni budynku oraz działki, dostępnej infrastruktury technicznej. Ze względu na dużą powierzchnię gruntu szacowanej nieruchomości, zastosowano ograniczenie powierzchni działki powyżej 500 mkw. Ze względu na sytuację na rynku nieruchomości ograniczono



okres badania rynku do maja 2021 roku. Badania tak zdefiniowanego segmentu rynku nieruchomości wykazały, że w tym okresie, odnotowano ogólnie 12 transakcji nieruchomościami o podobnych parametrach rynkowych, które miały miejsce przede wszystkim na terenie Zgorzelca, Bogatyni i Pieńska. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika że najwięcej transakcji i najwyższy poziom cen transakcyjnych odnotowano w Zgorzelcu, na terenie Bogatyni odnotowano zdecydowanie mniej transakcji i o niższym poziomie cenowym. Należy zwrócić uwagę że rynek tego segmentu nieruchomości jest relatywnie słabo rozwinięty. Wynika to przede wszystkim z niewielkiej liczby ofert nieruchomości położonych na terenie miasta, będących w podobnym stanie technicznym i gabarytach zabudowy oraz wielkości działki. W związku z faktem że przedmiotem oszacowania jest udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dokonano analizy czy w/w okresie odnotowano wolno rynkowy obrót udziałami podobnym prawem, niestety na terenie powiatu nie odnotowano podobnych transakcji mniejszościowymi udziałami. W związku z tym przedmiotem analizy były transakcje całymi udziałami. Analiza ofert nieruchomości podobnych wystawionych do sprzedaży charakteryzuje się przede wszystkim niewielką ofertą ilościową ale także znaczną rozpiętością ofert cenowych a także długim okresem ekspozycji. Okres ekspozycji na rynku jest ściśle skorelowany z oczekiwaniami cenowymi właściciela ale również z potencjałem oferowanej nieruchomości, wynikającym głównie z lokalizacji, stanu technicznego i wielkości.

Analiza transakcji wykazała że najczęściej dochodzi do sprzedaży nieruchomości zabudowanych o arealach w przedziale 800 – 1200 mkw i powierzchni budynku mieszkalnego w granicach 130 - 160 mkw. Z analizy wynika, iż na cenę w największym stopniu ma wpływ lokalizacja ogólna nieruchomości i stan techniczny zabudowy w dalszej kolejności powierzchnia zabudowy i zabudowa pomocnicza. Potencjalni klienci zwracają szczególną uwagę na koszty konieczne do poniesienia na remonty i modernizacje. Dla inwestorów ważna jest technologia, użyte materiały do budowy i wykończenia. Innym ważnym atrybutem cenotwórczym jest podłączona lub dostępna infrastruktura. Analizy danych rynkowych dokonano na podstawie informacji uzyskanych z aktów notarialnych i oględzin szacowanej oraz podobnych nieruchomości. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnych cechach rynkowych wahają się od 600 000 do 1 250 000 zł. Analizę tak zdefiniowanego rynku nieruchomości zabudowanych dokonano na bazie dostępnych transakcji w starostwie powiatowym. Do porównań przyjęto trzy obiekty o najbardziej zbliżonych parametrach rynkowych do nieruchomości szacowanej.

Poniżej przytaczam próbkę transakcji nieruchomościami zabudowanych najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości szacowanej, położonymi na w/w terenie.



Lp	Data aktu	Powierzchnia działki w m ²	Lokalizacja	Cena transakcyjna nieruchomości w zł	Cena skorygowana ze wzg. na upływ czasu	Powierzchnia budynku w m ²
1	III.2022	1 060	Bogatynia ul. Żołnierzy II AWP	690 000	712 400	160
2	II.2023	1 370	Bogatynia ul. Puszkina	620 000	623 100	150
3	IV.2022	1 242	Zgorzelec Ujazdowska	1 250 000	1 287 500	150
4	XI.2022	813	Bogatynia ul. Pileckiego	650 000	659 750	140
5	VIII.2022	960	Pieńsk ul. Hutnicza	750 000	765 000	150
6	VII.2022	588	Zgorzelec ul. Chopina	1 100 000	1 124 750	160
7	VI.2022	927	Zgorzelec ul. Chełmońskiego	725 000	743 100	160
8	V.2022	637	Zgorzelec ul. Gwarków	770 000	791 200	130
9	XII.2021	944	Zgorzelec ul. Ułańska	990 000	1 029 600	160
10	III.2022	1 038	Zgorzelec ul. Słoneczna	600 000	619 500	120
11	XII.2021	520	Zgorzelec ul. Reymonta	615 000	639 600	140
12	XI.2021	693	Zgorzelec ul. Ułańska	875 000	912 200	130

W niniejszym opracowaniu analizowano poziom zmian cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej ustalenie w/w wpływu zmian poziomu cen ze względu na upływ czasu jest możliwe z szeroko pojętego lokalnego rynku, w przypadku którego dla nieruchomości podobnych odnotowano wzrosty około 3 - 5 % w skali roku. W niniejszym opracowaniu przyjęto 3 % trend czasowy.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Nieruchomość 1

W lutym 2023 roku /Rep.A.1637/2023/ w Bogatyni przy ulicy Puszkina, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1 370 m² zabudowanej domem mieszkalnym jednorodinnym w zabudowie wolnostojącej, wybudowanym w latach 2013-16 tych. Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem o pow. użytkowej około 150 m². Technologia wykonania tradycyjna murowana. Tynki cementowo wapienne z ociepleniem. Dach wielospadowy konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Stolarka okienna z profili PCV z roletami. Garaż w bryle budynku. Stan techniczny lepszy od szacowanego budynek nowszy. Na terenie działki nie innej zabudowy. Uzbrojenie nieruchomości w energię elektryczną, wodę wodociągową, sieć kanalizacyjną. Działka ogrodzona i zagospodarowana. Sąsiedztwo domy mieszkalne jednorodzinne, dojazd ulicami i drogami o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja podobna do nieruchomości szacowanej /strefa peryferyjna miasta. Prawo własności udział 1/1.

Cena transakcyjna: 620 000 zł /cena skorygowana 623 100 zł/



Nieruchomość 2

W kwietniu 2022 roku /Rep.A.6134/2022/ w Zgorzelcu przy Al. Ujazdowskiej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1 242 m² zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, wybudowanym w latach 2013-15 tych. Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem o pow. użytkowej około 150 m². Technologia wykonania tradycyjna murowana. Tynki cementowo wapienne z ociepleniem. Dach wielospadowy konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Stolarka okienna z profili PCV z roletami. Budynek garażowo gospodarczy murowany o powierzchni około 40 m². Stan techniczny lepszy od szacowanego budynek nowszy. Na terenie działki nie innej zabudowy. Uzbrojenie nieruchomości w energię elektryczną, wodę wodociągową, sieć gazową i kanalizacyjną. Działka ogrodzona i zagospodarowana. Sąsiedztwo domy mieszkalne jednorodzinne, dojazd ulicami i drogami o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej, strefa pośrednia Zgorzelca sąsiedztwo terenów zielonych wzdłuż rzeki. Prawo własności udział 1/1.

Cena transakcyjna: 1 250 000 zł /cena skorygowana 1 287 500 zł/

Nieruchomość 3

W grudniu 2021 roku /Rep.A.5378/2021/ w Zgorzelcu przy ulicy Ułańskiej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 944 m² zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, wybudowanym w latach 2000 - 05 tych. Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym i podpiwniczeniem o pow. użytkowej około 160 m². Technologia wykonania tradycyjna murowana. Tynki cementowo wapienne z ociepleniem. Dach wielospadowy konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Stolarka okienna z profili PCV z roletami. Garaż w bryle budynku w kondygnacji przyziemia. Stan techniczny podobny do szacowanego budynek. Na terenie działki nie innej zabudowy. Uzbrojenie nieruchomości w energię elektryczną, wodę wodociągową, sieć gazową i kanalizacyjną. Działka ogrodzona i zagospodarowana. Sąsiedztwo domy mieszkalne jednorodzinne, dojazd ulicami i drogami o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej strefa peryferyjna Zgorzelca. Prawo własności udział 1/1.

Cena transakcyjna: 990 000 zł /cena skorygowana 1 029 600 zł/

🚩 Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne techniczne i użytkowe, które mają wpływ na jej wartość rynkową. Mają one z reguły charakter lokalny, i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im określonych wag na podstawie analizy rynku lokalnego.



Na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja	Bardzo dobra / strefa pośrednia lub peryferyjna Zgorzelca i brak utrudnień wynikających z sąsiedztwa /, dobra / strefa pośrednia i peryferyjna Bogatyni lub Pieńska i brak utrudnień wynikających z sąsiedztwa/
2	Stan techniczny budynku i standard	Dobry/ budynek nie wymagający nakładów/ , średni /budynek wymagający nakładów widoczne ślady zużycia wynikające z eksploatacji/
3	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Duża $\geq 160 \text{ m}^2$, średnia 159 - 130 m^2
4	Powierzchnia budynku/ów gospodarczych /garażowych	Duża $\geq 100 \text{ m}^2$, średnia 99 - 30 m^2 , mała $\leq 29 \text{ m}^2$
5	Obszar gruntu	Duży $> 2000 \text{ m}^2$, średni 1999 - 1 200, mały $< 1 199 \text{ m}^2$
6	Inne	Udział 1/1, udział 1/2 i mniejszy

Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja	Dobra	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
Stan techniczny budynku i standard	Średni	Dobry	Dobry	Średni
Powierzchnia budynku mieszkalnego	Duża	Średnia	Średnia	Duża
Powierzchnia budynku/ów gospodarczych /garażowych	Duży	Mały	Średni	Mały
Obszar gruntu	Duży	Średni	Średni	Mały
Inne	Udział 1/4	Udział 1/1	Udział 1/1	Udział 1/1

Określenie wag cech rynkowych

Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{\min} , a ceną maksymalną C_{\max} , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{\min}; C_{\max}]$.



Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży, podobnych nieruchomości, cena /po skorygowaniu/ minimalna nieruchomości wynosi: 623 100 zł, a cena /po skorygowaniu/ maksymalna nieruchomości wynosi: 1 287 500 zł.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 664\,400 \text{ zł}$$

Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	20	132 880
2	Stan techniczny budynku i standard	10	66 440
3	Powierzchnia budynku mieszkalnego	15	99 660
4	Powierzchnia budynku/ów gospodarczych /garażowych	15	99 660
5	Obszar gruntu	20	132 880
6	Inne	20	132 880
Razem		100	664 400 zł

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - 1

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Dobra	Dobra	20	132 880	0
Stan techniczny budynku i standard	Średni	Dobry	10	66 440	-66 440
Powierzchnia budynku mieszkalnego	Duża	Średnia	15	99 660	99 660
Powierzchnia budynku/ów gospodarczych /garażowych	Duży	Mały	15	99 660	99 660
Obszar gruntu	Duży	Średni	20	132 880	66 440
Inne	Udział ¼	Udział 1/1	20	132 880	-132 880
				SUMA	66 440

Obliczona wartość X_1 wynosi: 623 100 zł + 66 440 zł = **689 540 zł**



Para porównawcza X - 2

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Dobra	Bardzo dobra	20	132 880	-132 880
Stan techniczny budynku i standard	Średni	Dobry	10	66 440	-66 440
Powierzchnia budynku mieszkalnego	Duża	Średnia	15	99 660	99 660
Powierzchnia budynku/ów gospodarczych /garażowych	Duży	Średni	15	99 660	49 830
Obszar gruntu	Duży	Średni	20	132 880	66 440
Inne	Udział ¼	Udział 1/1	20	132 880	-132 880
SUMA					- 116 270

Obliczona wartość X_2 wynosi: 1 287 500 zł – 116 270 zł = **1 171 230 zł**

Para porównawcza X - 3

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Dobra	Bardzo dobra	20	132 880	-132 880
Stan techniczny budynku i standard	Średni	Średni	10	66 440	0
Powierzchnia budynku mieszkalnego	Duża	Duża	15	99 660	0
Powierzchnia budynku/ów gospodarczych /garażowych	Duży	Mały	15	99 660	99 660
Obszar gruntu	Duży	Mały	20	132 880	132 880
Inne	Udział ¼	Udział 1/1	20	132 880	-132 880
SUMA					- 33 220

Obliczona wartość X_3 wynosi: 1 029 600 zł – 33 220 zł = **996 380 zł**

* z powodu wystąpienia czynników rynkowych z poza zakresu cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań, wynikających z braku ujawnienia na mapie budynku nr 2 oraz korzystania z terenu działki 18/3 i fragmenty działki 17 stanowiących własność Miasta i Gminy Bogatynia w związku z tym ograniczeniem, zastosowano współczynnik „k” w wysokości 0,90.

$$W_{\text{śr}} = (X_1 + X_2 + X_3)/3 = (689\,540 \text{ zł} + 1\,171\,230 \text{ zł} + 996\,380 \text{ zł})/3 = \mathbf{952\,383 \text{ zł}}$$

$$W_R = 952\,383 \text{ zł} \times 0,9 = \mathbf{857\,145 \text{ zł}}$$

$$W_{R \frac{1}{4}} = 857\,145 \text{ zł} \times 0,25 = \mathbf{214\,286 \text{ zł}}$$



Przyjęto:

$W_{R 1/4} = 214\ 300\ \text{zł}$

Słownie: dwieście czternaście tysięcy trzysta złotych.

9. Wnioski końcowe.

Określona wartość rynkowa wycenianego udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej /działki 18/1 i 18/2/ o powierzchni łącznej 4 813 m², została określona na **214 300** złotych.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

10. Klauzule i zastrzeżenia.

- ◆ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej nieruchomości, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.

Poznań 26 maja 2023 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

Protokół

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Działka nr: 18/1.

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*). Bogatynia II.

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): dolnośląskie, zgorzelecki, Bogatynia.

Ulica. Kurzańska

Sposób korzystania. Br grunty rolne zabudowane.

Działka nr: 18/2.

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*). Bogatynia II.

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): dolnośląskie, zgorzelecki, Bogatynia.

Ulica. Kurzańska

Sposób korzystania. Br grunty rolne zabudowane.

Obszar 0.4813 ha.

Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 4/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Danuta Maria Gaszewska, Mieczysław, Waleria.

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 3/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Krystian Gaszewski, Ryszard, Danuta.

3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 8/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Remigiusz Gaszewski, Ryszard, Danuta.

4. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 1/16.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Sara Seweryn, Sławomir, Jagwiga.

Dział III (ciężary i ograniczenia)

1. Rodzaj wpisu. Inny wpis.



Treść wpisu. Należność przypadająca za nieruchomość w ilości 195,50 (sto dziewięćdziesiąt pięć 50/100) kwintali żyta podlegająca spłacie w dwudziestu równych ratach rocznych, stanowiących ciężar realny.

Skarb Państwa.

2. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela KREDYT BANK SA oddział Rybnik w celu wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 2490180,74 (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy sto osiemdziesiąt złotych 74/100).

3. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela KREDYT BANK SA II o/Jelenia Góra w celu wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 1470788,53 zł (jeden milion czterysta siedemdziesiąt tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych 53/100) oraz odsetki i koszty postępowania.

5. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela: Bielawski Wiesław, Bedryj Ryszard Spółka Adwokacka B&B w Wałbrzychu na udziale Danuty Marii Gaszewskiej w celu wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 36600 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych) oraz odsetek, kosztów sądowych, kosztów adwokackich, kosztów egzekucji.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*). ENERGIAPRO KONCERN ENERGETYCZNY S.A. Oddział w Jeleniej Górze, Wrocław, 23017921600026.

6. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału wynoszącego 4/16 części w prawie własności nieruchomości przysługującego Danucie Gaszewskiej.

Rodzaj zmiany. Ujawniono przyłączenie kolejnego wierzyciela do egzekucji (pole 3.4.2).

Ujawniono przyłączenie kolejnego wierzyciela do egzekucji (pole 3.4.4).

Skarb Państwa (*Nazwa, siedziba, REGON*). Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*).

1. BANK ZACHODNI WBK S.A. we Wrocławiu Departament kredytów zwiększonego ryzyka, Wrocław, 93004134100000).

2. BANK ZACHODNI WBK S.A. CENTRUM KREDYTOWE, Poznań, 93004134100000.

3. ORLEN PETROCENTRUM SPÓŁKA z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Płock, 61030152500000

Dział IV (hipoteki)

1. Hipoteka umowna zwykła. Suma (słownie), waluta 113000,00 (sto trzysta tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Kredyt.

Wierzyciel hipoteczny. ULTIMO Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa.



2. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 878000,00 (osiemset siedemdziesiąt osiem tysięcy) zł.
Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.
3. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 137000,00 (sto trzydzieści siedem tysięcy) zł.
Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.
4. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 284000,00 (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące) zł.
Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.
5. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 318072,00 (trzysta osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt dwa) zł.
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Zobowiązania podatkowe.
Wierzyciel hipoteczny. Urząd Skarbowy w Zgorzelcu.
6. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 24068,79 (dwadzieścia cztery tysiące sześćdziesiąt osiem 79/100) zł.
Udział (numer udziału w prawie). 1.
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Zaległe składki na fundusz ubezpieczeń społecznych, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i FGŚP.
Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.
7. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 4705,60 (cztery tysiące siedemset pięć 60/100) zł.
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Podatki.
Wierzyciel hipoteczny. Gmina i Miasto Bogatynia.
8. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 1525,50 (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia pięć 50/100) zł.
Udział (numer udziału w prawie). 1.
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należności podatkowe.
Wierzyciel hipoteczny. Gmina i Miasto Bogatynia.
9. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 8413,20 (osiem tysięcy czterysta trzysta 20/100) zł.
Udział (numer udziału w prawie). 3.
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należności podatkowe.
Wierzyciel hipoteczny. Gmina i Miasto Bogatynia.

Badania dokonał: Michał Majchrzycki.



Załącznik nr 2.

STAROSTA ZGORZELECKI		Województwo: dolnośląskie Powiat: zgorzelecki Jednostka ewidencyjna: Bogatynia - miasto (id. 022503_4) Obręb ewidencyjny: 022503_4.0002, Bogatynia II Miejscowość: BOGATYNIA (idTERYT: 0935908)					
GK.6621.3224.2022							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-11-16 10:44:21							
Jednostka rejestrowa gruntów: 022503_4.0002.G588							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/2		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
GASZEWSKI REMIGIUSZ rodzice: RYSZARD, MARIA Zam. BOGATYNIA UL. KURZAŃSKA 7							
UDZIAŁ: 1/4		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
GASZEWSKA DANUTA MARIA rodzice: MIECZYŚLAW, WALERIA PESEL: 54022018905 Zam. BOGATYNIA UL. KURZAŃSKA 7							
UDZIAŁ: 3/16		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
GASZEWSKI KRYSZTIAN rodzice: RYSZARD, DANUTA Zam. WROCŁAW NOWOMIEJSKA 50 m.4							
UDZIAŁ: 1/16		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
SEWERYN SARA rodzice: SŁAWOMIR, JADWIGA Zam. BOGATYNIA UL. KURZAŃSKA 7							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
11	18/1		Grunty rolne zabudowane	Br-PsIII	0.1822	0.1822	JG1Z/00002555/0
Identyfikator działki: 022503_4.0002.AR_11.18/1							
11	18/2	UL. KURZAŃSKA	Pastwiska trwałe Grunty rolne zabudowane	PsIII Br-PsIII	0.2491 0.0500	0.2991	JG1Z/00002555/0
Identyfikator działki: 022503_4.0002.AR_11.18/2							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.4813							

W dniu: 16.11.2022

dokument sporządzony przez: Sylwia Reślińska

Zgorzelec, dnia: 16.11.2022



Signed by /

Podpisano przez:

Artur Klecki

Starostwo

Powiatowe

Date / Data: 2022-

11-17 08:11

Z up. STAROSTY

Artur Klecki

Geodeta Powiatowy

.....
(img / nazwisko osoby upoważnionej)

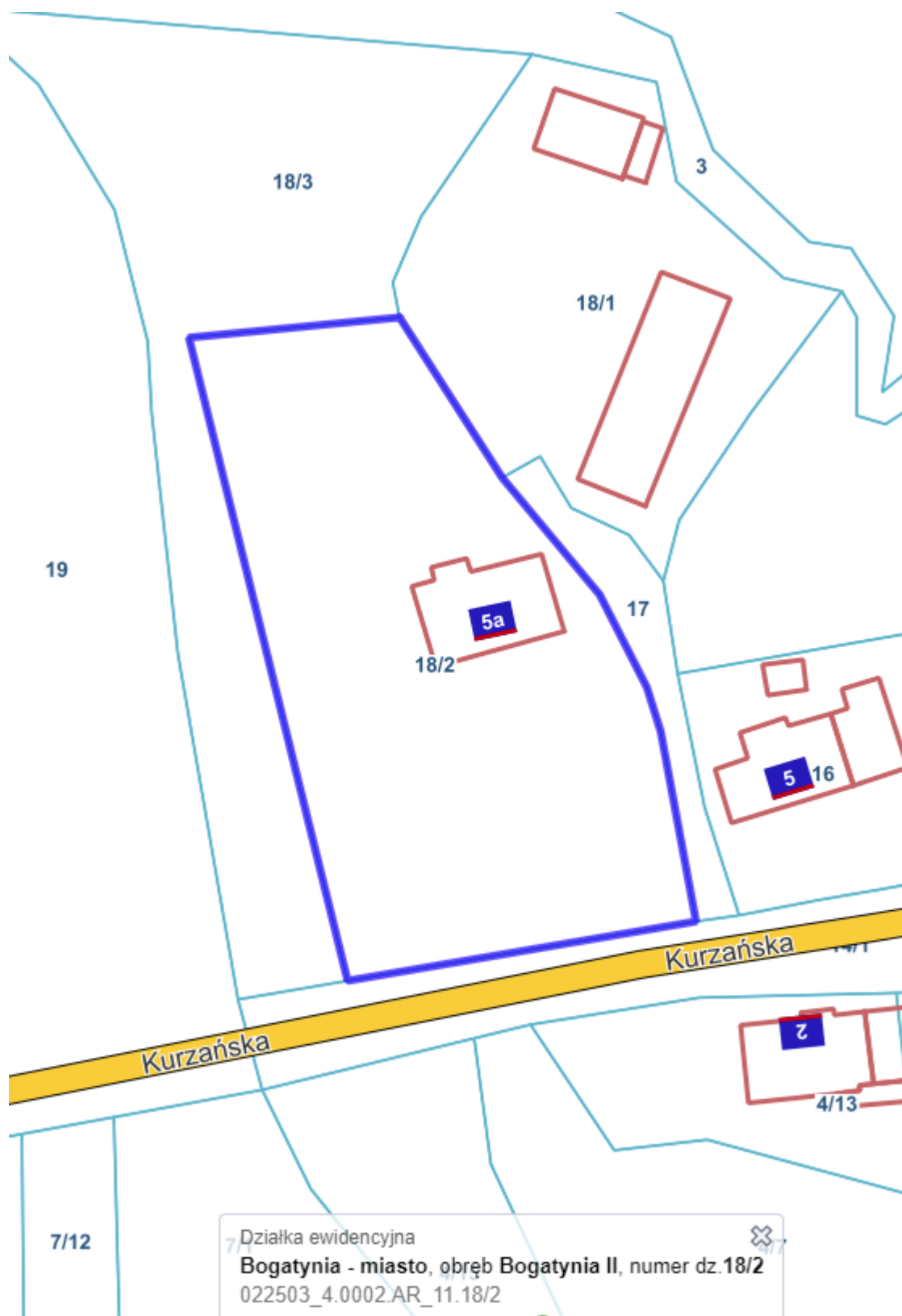


STAROSTA ZGORZELECKI		Województwo: dolnośląskie Powiat: zgorzelecki					
GK.6621.3395.2022		Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-12-08 14:36:48					
Jednostka rejestrowa gruntów: 022503_4.0002.G218		Jednostka ewidencyjna: Bogatynia - miasto (id. 022503_4) Obręb ewidencyjny: 022503_4.0002, Bogatynia II Miejscowość: BOGATYNIA (idTERYT: 0935908)					
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 GMINA BOGATYNIA Siedziba:		charakter stanu władania: własność					
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: gospodarowanie zasobem nieruchomości SP albo gminnym, powiatowym lub wojewódzkim zasobem nieruchomości (ust. z 21.08.1997r) grupa rejestrowa: 4.1					
BURMISTRZ MIASTA I GMINY BOGATYNIA Siedziba: 59-920 BOGATYNIA UL. IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
11	17		Drogi	dr	0.0299	0.0299	JG1Z/00015441/2
Identyfikator działki: 022503_4.0002.AR_11.17							
Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.0299							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej dla działek zapisanych z dokładnością do 1 ara: 0.07							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej dla działek zapisanych z dokładnością do 1 metra: 93.7905							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 93.86							
Jednostka rejestrowa gruntów: 022503_4.0002.G219		Jednostka ewidencyjna: Bogatynia - miasto (id. 022503_4) Obręb ewidencyjny: 022503_4.0002, Bogatynia II Miejscowość: BOGATYNIA (idTERYT: 0935908)					
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 GMINA BOGATYNIA Siedziba:		charakter stanu władania: własność					
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: gospodarowanie zasobem nieruchomości SP albo gminnym, powiatowym lub wojewódzkim zasobem nieruchomości (ust. z 21.08.1997r) grupa rejestrowa: 4.1					
BURMISTRZ MIASTA I GMINY BOGATYNIA Siedziba: 59-920 BOGATYNIA UL. IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
11	18/3		Pastwiska trwałe	PsIII	0.2409	0.2409	
Identyfikator działki: 022503_4.0002.AR_11.18/3							
Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.2409							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej dla działek zapisanych z dokładnością do 1 ara: 0.02							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej dla działek zapisanych z dokładnością do 1 metra: 19.1324							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 19.15							



Załącznik nr 3.







Załącznik nr 4.

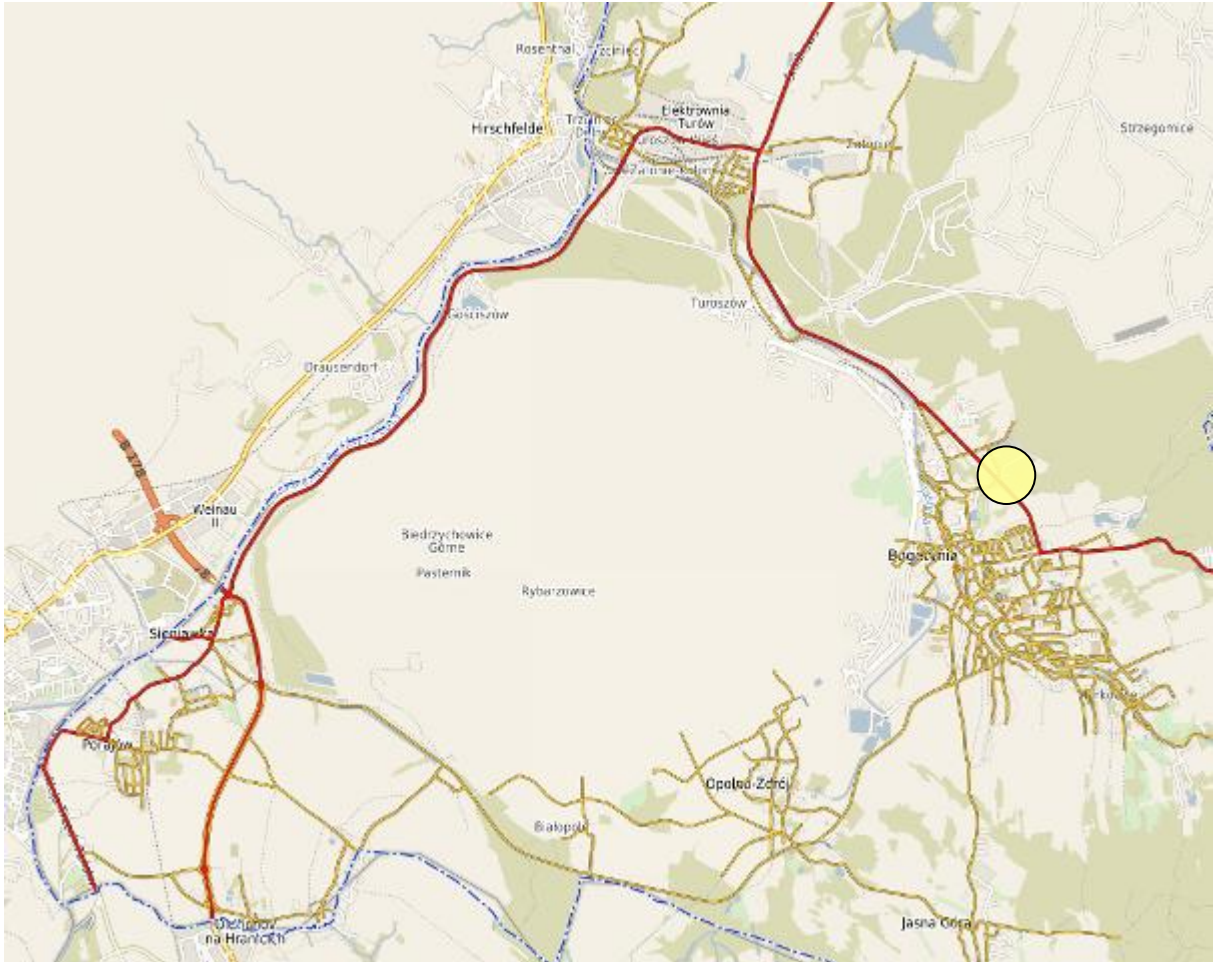
**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1022637442**

1	Okres ubezpieczenia: od 30.08.2022 r. do 29.08.2023 r.	
2	Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
3	Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna
	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 100 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 100 000 PLN
5	Składka łączna: 332,50 PLN	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Termin płatności: 07.09.2022 Kwota w PLN: 332,50	44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
6	Warunki ubezpieczenia	lipca 2018 r.
	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r., ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6	
7	Postanowienia dodatkowe	
	Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wyliczenia czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.
8	Oświadczenia	
	1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz 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. <input type="checkbox"/> * 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 (tłumowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input type="checkbox"/> * 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. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymywałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej	5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo 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. * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU W - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-676 Warszawa.

DSP/P/1022637442/7831/pc:100000428564056/BE20



PLAN SYTUACYJNY





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok ogólny.



Widok ogólny.



Widok ogólny i sąsiedztwo.



Budynek nr 1.



Budynek nr 1.



Budynek nr 2.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Budynek nr 2.



Budynek garażowo gospodarczy.



Budynek stajni.



Budynek nr 1.



Budynek nr 1.



Budynek nr 1.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Budynek nr 1 garaż.



Budynek nr 1 przyzemie.



Budynek nr 1 kotłownia.



Budynek nr 2.



Budynek nr 2.



Budynek nr 2 kotłownia.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Budynek nr 2.



Budynek nr 2.



Budynek nr 2.



Stajnia.



Wjazd dz.17.



Basen.