

# OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

PIŁA, UL. MŁYNNARSKA 13A

LOKAL MIESZKALNY NR 11

OBRĘB: 0007, PIŁA M.

KW NR PO11/00029087/9 SR W PILE VI WKW



Opracowała: mgr Marta Bodnar  
rzecznik wyceny nieruchomości  
biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości  
ul. Koszykowa 13/3  
tel. 71 408 238 996  
UPRAWNIENIA NR 5650

Piła, 05 listopada 2024 r.

---

## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU</b>	<b>3</b>
<b>I. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO PRAWNE</b>	<b>4</b>
1. ZLECENIODAWCA	4
2. ZLECENIOBIORCA	4
3. PODSTAWA FORMALNA	4
4. PODSTAWY PRAWNE	4
5. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI ORAZ RYNKU	5
7. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
<b>II. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY</b>	<b>6</b>
1. PRZEDMIOT WYCENY	6
2. ZAKRES WYCENY	6
3. CEL WYCENY	6
<b>III. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>7</b>
1. STAN PRAWNY	7
2. PRZEZNACZENIE W MPZP/SUIKZP	9
3. POŁOŻENIE	10
4. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU I STANDARD WYKOŃCZENIA	12
5. STOPIEŃ ZUŻYCIA BUDYNKU	15
<b>IV. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>17</b>
<b>V. PROCEDURA SZACOWANIA</b>	<b>23</b>
<b>VI. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>28</b>
<b>VII. WYNIK KOŃCOWY</b>	<b>31</b>
<b>VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA WYCENY</b>	<b>32</b>
<b>IX. ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>33</b>

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	województwo: wielkopolskie, powiat: pilski, gmina: Piła M., miasto: Piła oznaczenie administracyjne: Piła, ul. Młynarska 13A obręb: 0007, Piła M.
<b>OZNACZENIE PRZEDMIOTU WYCENY</b>	Lokal mieszkalny nr 11 (nieruchomość lokalowa) księga wieczysta: PO11/00029087/9 SR w Pile VI WKW
<b>WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ</b>	BOŻENA MAJEWSKA
<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego Bożeny Majewskiej
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA – STAN NA DZIEŃ WYCENY</b>	<b>490 000 zł</b> słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych
<b>DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b>	Data dokonania oględzin nieruchomości: 15.10.2024 r. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 15.10.2024 r. Data, na którą określono poziom cen: 05.11.2024 r. Data sporządzenia operatu szacunkowego: 05.11.2024 r.

Sporządziła: mgr Marta Bodnar, nr uprawnień 5650



---

## **I. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE.**

### **1. ZLECENIODAWCA:**

*Bożena Majewska*

### **2. ZLECENIOBIORCA:**

*DB WYCENY Marta Bodnar*

*64-920 Piła, ul. Koszykowa 13/3*

*Uprawnienia państwowe - świadectwo nr 5650 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej*

*Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Szczecinie*

### **3. PODSTAWA FORMALNA:**

- *Zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego*

### **4. PODSTAWY PRAWNE:**

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145)*
- *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984)*
- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2024 r., poz. 1061),*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2024 r, poz. 1130)*
- *Ustawa z dnia 24 czerwca 1995 roku – o własności lokali (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny (Dz.U. 2023, poz. 1832).*

### **5. PODSTAWY METODOLOGICZNE:**

- *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań - Mieczysław Prystupa. Biblioteka Rzeczoznawcy Majątkowego - Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych - 2003 r.*

- 
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” – Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012r.

#### **6. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI ORAZ RYNKU:**

- Dane uzyskane w Starostwie Powiatowym
- Dokumenty planistyczne
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku
- Informacje uzyskane podczas oględzin nieruchomości w dniu 15.10.2024 roku

#### **7. DATY ISTOTNE DLA WYCENY:**

- data sporządzenia operatu: 05 listopada 2024 rok
- poziom cen: 05 listopada 2024 rok
- stan przedmiotu wyceny na dzień: 15 października 2024 rok
- data wizji lokalnej: 15 października 2024 rok

---

## **II. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY.**

### **1. PRZEDMIOT WYCENY:**

*Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, dla której SR w Pile VI WKW prowadzi księgę wieczystą nr PO11/00029087/9. Wyceniany lokal znajduje się w Pile przy ul. Młynarskiej 13A-B.*

### **2. ZAKRES WYCENY**

*Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 11 wraz z przynależną komórką lokatorską nr 23 oraz przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej (5649/197652), zlokalizowanej w Pile przy ul. Młynarskiej 13A, w stanie na dzień 15.10.2024 r., w poziomie cen IV kwartału 2024r.*

### **3. CEL WYCENY:**

*Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania upadłościowego Bożeny Majewskiej.*

### III. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

#### 1. STAN PRAWNY.

Dla wycenianej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr PO11/00029087/9 w Sądzie Rejonowym w Pile VI Wydziale Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z wglądem do EKW ustalono:

<b>DZIAŁ I-O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI):</b>	
	<p>Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): WIELKOPOLSKIE, PILSKI, PIŁA M., PIŁA Ulica: MŁYNARSKA Numer budynku: 13 A-B Numer lokalu: 11 Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu: POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM KUCHENNYM – 1, POKÓJ – 2, KOMUNIKACJA – 1, WC – 1, ŁAZIENKA – 1 Opis pomieszczeń przynależnych: KOM. LOKATORSKA NR 23 O POW. UŻ. 2,12 M2 - 1 Kondygnacja: 4,0 Przyłączenia – numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PO11/00009526/3 Odrębność: TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 56,49 M2</p>
	<p><b>WZMIANKA:</b></p> <p>1. DZ.KW./PO11/5695/24/1-2024-10-03, 12:06:30 – INNY WPIS W DZIALE I-O</p>
<b>DZIAŁ I – SP (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ):</b>	
	<p>Rodzaj prawa: UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU Wielkość udziału: 5649/197652 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PO11/00009526/3</p>
<b>DZIAŁ II (WŁASNOŚĆ):</b>	
	<p style="text-align: center;"><b>Uprawnieni</b></p> <p>Lp. 1 Numer udziału: 3 Wielkość udziału: 1/1 Osoba fizyczna: DAMIAN MAJEWSKI, SYN ANDRZEJA I BOŻENY</p>
	<p><b>WZMIANKA:</b></p> <p>1. DZ.KW./PO11/4575/24/1-2024-08-29, 11:13:02 – WPIS WŁASNOŚCI/WSPÓŁWŁASNOŚCI</p>
<b>DZIAŁ III (CIĘŻARY I OGRANICZENIA):</b>	

	<p>Lp. 1  Numer wpisu: 1  Rodzaj wpisu: <b>ROSZCZENIE</b>  Treść wpisu: ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATE PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.  Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): <b>GMINA PIŁA</b></p> <p><b>WZMIANKA:</b></p> <p>1. DZ.KW./PO11/4575/24/3-2024-08-29, 11:14:56 – WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</p>
<b>DZIAŁ IV (HIPOTEKI):</b>	
	<p>Lp.1  Numer hipoteki: 1  Rodzaj hipoteki: <b>HIPOTEKA UMOWNA</b>  Suma, waluta: <b>431460,00 ZŁ</b>  Wierzyciel hipoteczny: <b>BANK MILLENNIUM S.A., WARSZAWA</b></p> <p>Lp.2  Numer hipoteki: 2  Rodzaj hipoteki: <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  Suma, waluta: <b>11082,45 ZŁ</b>  Wierzyciel hipoteczny: <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA</b></p> <p>Lp.3  Numer hipoteki: 3  Rodzaj hipoteki: <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  Suma, waluta: <b>13227,94 ZŁ</b>  Wierzyciel hipoteczny: <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA</b></p> <p>Lp.4  Numer hipoteki: 2  Rodzaj hipoteki: <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  Suma, waluta: <b>4645,84 ZŁ</b>  Wierzyciel hipoteczny: <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA</b></p> <p>Lp.5  Numer hipoteki: 5  Rodzaj hipoteki: <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  Suma, waluta: <b>7253,58 ZŁ</b>  Wierzyciel hipoteczny: <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA</b></p> <p>Lp.6  Numer hipoteki: 6  Rodzaj hipoteki: <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  Suma, waluta: <b>5156,64 ZŁ</b>  Wierzyciel hipoteczny: <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA</b></p> <p><b>WZMIANKA:</b></p> <p>1. DZ.KW./PO11/5610/23/1-2023-10-30, 10:59:42 – WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ</p>



---

Pełną treść wpisów przedstawiono na załączonym wydruku z systemu elektronicznych ksiąg wieczystych.

W wycenie nie uwzględniono obciążeń hipotecznych ujawnionych w Dziale IV w/w księgi wieczystej – bez wpływu na wartość.

Zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze I Wydziału Cywilnego z dnia 23 lipca 2024 r., sygn.. akt I Ns 840/23, z wniosku Jarosława Cicholskiego przy udziale Kancelarii Podatkowej Andrzej Nowak Sp. z o.o. w Garwolinie, ING Bank Polska S.A. w Katowicach, Syndyka Masy Upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Bożeny Majewskiej – Izabeli Skoniecznej – Powalka o stwierdzenie nabycia spadku po Damianie Majewskim, spadek po Damianie Majewskim, synu Andrzeja i Bożeny, zmarłym dnia 6 lutego 2023 roku w Jeleniej Górze na podstawie ustawy nabyła w całości z dobrodziejstwem inwentarza matka Bożena Majewska, córka Józefa i Franciszki.

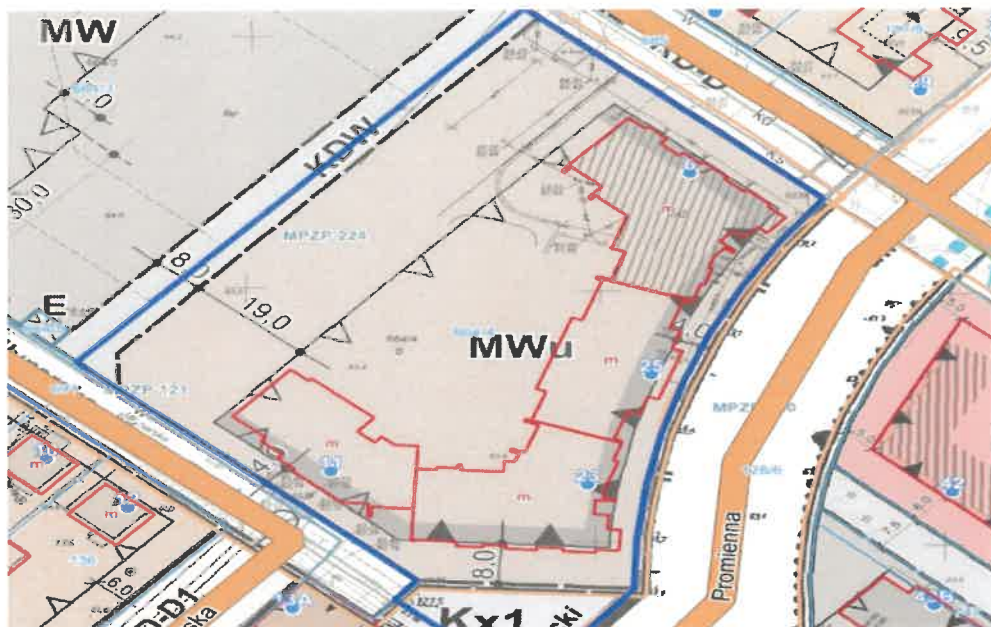
## **2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Budynku mieszkalny nr 13 A-B, w Pile przy ul. Młynarskiej, posadowiony jest działce o nr ew. 664/2 (obręb 0007, Piła M.). Działka znajdują się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Równej i Koszykowej (Uchwała nr XIX/208/08 Rady Miejskiej w Pile z dnia 29 stycznia 2008 roku).

Zgodnie z ustaleniami w/w MPZP działka:

- o nr ew. 664/4 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:

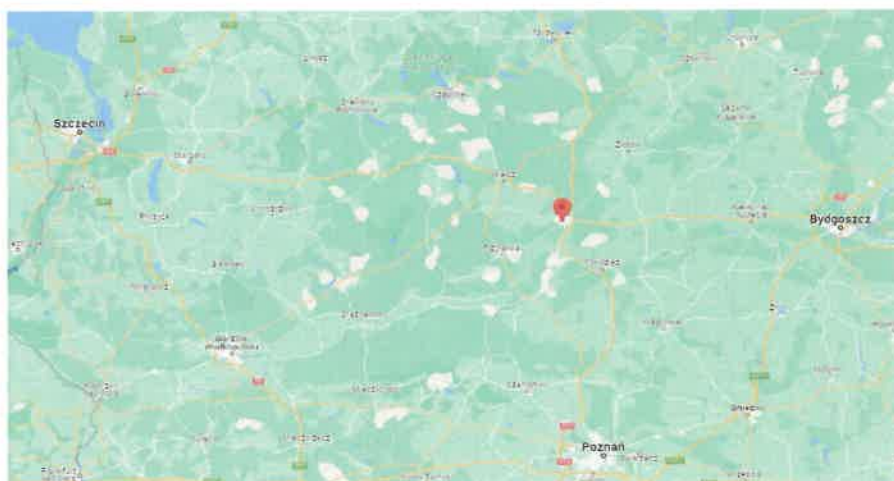
**MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**



### 3. POŁOŻENIE

#### 3.1. LOKALIZACJA

Szacowana nieruchomość lokalowa położona jest w województwie wielkopolskim, w mieście powiatowym Pila.



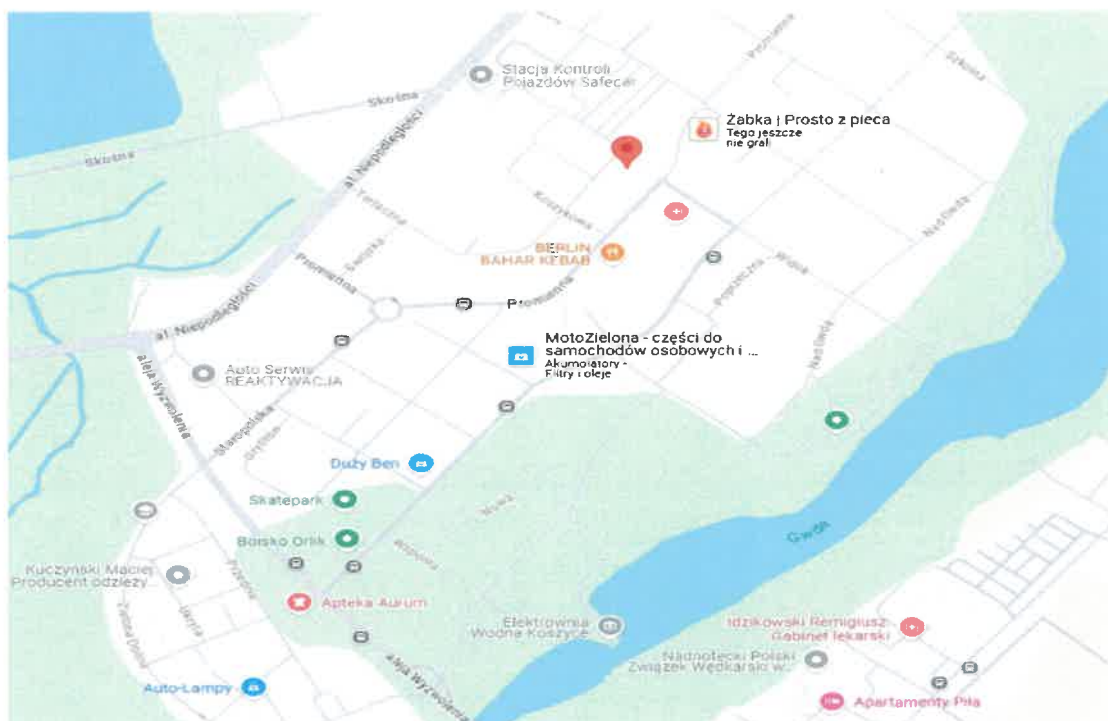
<https://www.google.com/maps/place>

Szacowany lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym, położonym w obrębie ulic Młynarskiej i Promiennej, na os. Zielona Dolina. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, liczne placówki handlowe, punkty usługowe, medyczne. W pobliżu kościół, placówka Poczty Polskiej, przedszkola, żłobek oraz tereny rekreacyjne nad rzeką Gwdą. Po przeciwległej stronie osiedla przychodnia medyczna, orlik oraz osiedlowy plac zabaw.

*Osiedle dobrze skomunikowane z pozostałym częściami miasta.*

*Zwarta zabudowa śródmiejska oraz obiekty administracji publicznej znajdują się w odległości ok. 3 km.*

*Dostęp do zakupów codziennych – b. dobry. Dostęp do komunikacji PKP i PKS – średni, do komunikacji MZK – bardzo dobry.*



<https://www.google.com/maps/>

### **3.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU**

*Działka o nieregularnym kształcie, zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami użytkowymi w parterze. Przed budynkiem zorganizowany parking dla samochodów osobowych. Teren oświetlony, zagospodarowany zielenią i monitorowany.*





*W chwili obecnej teren działki jest uzbrojony w sieci:*

- energetyczną
- kanalizacyjną
- wodną

#### **4. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU I STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU**

*Budynek mieszkalny – V kondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej, dwuklatkowy. Rok zakończenia budowy: 2011. W budynku znajduje się winda osobowa.*



---

*Stopy fundamentowe zbrojone, wylwane z betonu B-20. Ściany fundamentowe murowana na zaprawie cementowej z dodatkiem szkła wodnego z bloczka betonowego. Izolacja pozioma ścian – styropian gr. 16 cm. Odwodnienie dachów grawitacyjne, orywnowanie poziome i rury spustowe PCV. Ściany zewnętrzne murowane, warstwowe, ocieplone styropianem gr. 20 cm, otynkowane tynkiem silikatowym. Dach konstrukcji drewnianej, pokryty dachówka betonową. Stropy typu filigran oraz monolit betonowy. Okna PCV, trzyszybowe, parapety zewnętrzne stalowe.*

*Schody na klatce schodowej konstrukcji żelbetowej, obłożone płytkami, z balustradą stalową.*



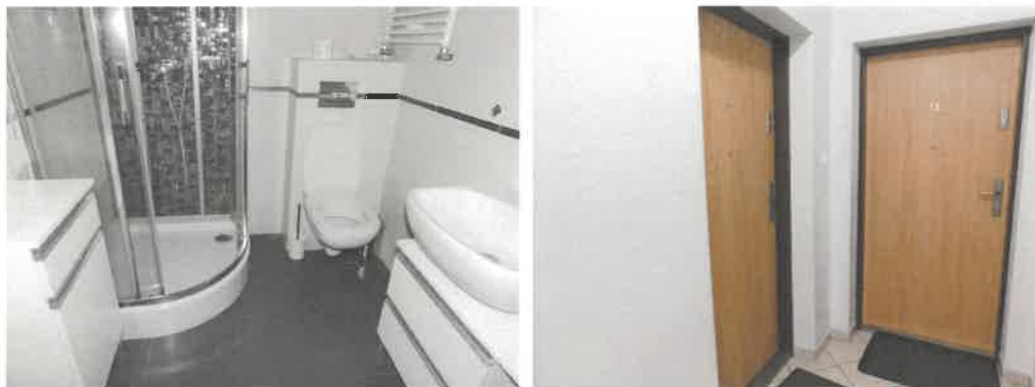
#### **STANDARD LOKALU NA DZIEŃ OGLĘDZIN**

*Lokal mieszkalny nr 11 znajduje się na III piętrze i poddaszu (lokal II – poziomowy) i składa się z pokoju z aneksem kuchennym i garderoby na I kondygnacji oraz 2 sypialni i łazienki z wc na II kondygnacji. Do lokalu przynależy komórka lokatorska.*

*Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, gładzie. Ściany i sufity malowane. W łazience ściany obłożone glazurą. Posadzki cementowe obłożone panelami, w aneksie kuchennym i w łazience płytki. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa, płytowa. W aneksie kuchennym stała zabudowa. Schody wewnętrzne drewniane. Lokal posiada balkon.*







*Budynek wyposażono w następujące instalacje*

- *instalacja elektryczna*
- *instalacja wodociągowa*
- *instalacja kanalizacyjna*
- *instalacja wentylacyjna*
- *instalacja domofonowa*
- *instalacja c.o. – z sieci miejskiej*

**B. Dane techniczne.**

<i>A. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego:</i>	<i>54,37 m<sup>2</sup></i>
<i>B. Powierzchnia przynależnej komórki lokatorskiej:</i>	<i>2,12 m<sup>2</sup></i>

**5. STOPIEŃ ZUŻYCIA BUDYNKU**

*Zużycie funkcjonalne – wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie. Program użytkowy oraz standard budynku nie odbiega od współcześnie realizowanych obiektów o analogicznej funkcji.*

*Poziom zużycia funkcjonalnego budynku przyjęto na poziomie 8%.*

---

**Zużycie środowiskowe** – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp.

Poziom zużycia środowiskowego przyjęto na poziomie 5%.

**Zużycie techniczne** – wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp.

Budynek znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym. Dotyczy to zarówno konstrukcji budynku, jak i poszczególnych elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego. Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 10%.



---

#### **IV. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

*Piła - malowniczo położone miasto nad rzeką Gwdą, na pograniczu Pomorza Zachodniego i Wielkopolski. Ponad połowę jego powierzchni stanowią lasy i parki, wypełniające tereny pomiędzy nowoczesnymi dzielnicami mieszkaniowymi. Urody dodają liczne jeziora. Miasto, dzięki swemu położeniu geograficznemu jest znaczącym w skali kraju skrzyżowaniem szlaków komunikacyjnych. Tu przecinają się drogi kołowe i kolejowe, prowadzące z Wybrzeża na południe, do Poznania, Gorzowa i dalej do Niemiec oraz ze Szczecina i Świnoujścia do Bydgoszczy, Torunia i Warszawy.*

*Piła to także intensywnie i systematycznie rozwijający się ośrodek gospodarczy. Do wiodących działów gospodarki należą branże: elektroniczna, elektryczna i poligraficzna.*

*W 2014 roku Piła liczyła ponad 74 tysięcy mieszkańców. To miasto ludzi młodych, prawie 60% mieszkańców nie przekroczyło czterdziestego roku życia.*

*Piła jest największym miastem Północnej Wielkopolski, głównym ośrodkiem gospodarczym i akademickim subregionu, postrzeganym jako świetne miejsce do inwestowania, życia i relaksu. Koncepcja miasta jest oparta na utrzymaniu zrównoważonego rozwoju poprzez poprawę gospodarki, infrastruktury oraz oferty edukacyjnej i rekreacyjnej.*

*Piła jest również subregionalnym centrum akademickim z 3 uniwersytetami: Nadnoteckim Instytutem Uniwersytetu Adama Mickiewicza w Pile, Państwową Wyższą Szkołą Zawodową im. Stanisława Staszica w Pile oraz Wydziałem Gospodarki i Techniki w Pile Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy. Władze miasta nieustannie współpracują ze środowiskiem akademickim w ramach organizacji targów pracy, studiów dualnych oraz innych projektów mających na celu dopasowanie oferty edukacyjnej do potrzeb rynku pracy i rozwoju gospodarczego regionu.*

*Miasto zachęca inwestorów atrakcyjnym usytuowaniem geograficznym (położenie na skrzyżowaniu dróg krajowych - projektowanych dróg ekspresowych S10/S11, węzeł kolejowy, lotnisko) oraz swoim potencjałem ekonomicznym i doskonałym klimatem społecznym. Do wiodących sektorów gospodarki należą: przemysł oświetleniowy, IT (technologia informacyjna), elektrotechnika i elektronika, poligrafia, usługi kadrowo-finansowo-księgowe, transport i logistyka, BPO oraz technologie wspomagające ochronę środowiska. Władze miasta stwarzają przychylny klimat wszystkim inwestorom i podmiotom gospodarczym w zakresie procedur związanych z procesem inwestycyjnym. Realizują to poprzez sprawną współpracę Urzędu Miasta z miejską spółką Inwest-Park. Silne wsparcie przedsiębiorcom zapewniają również działające na terenie miasta samorządy gospodarcze i instytucje otoczenia biznesu, w tym: Izba Gospodarcza Północnej Wielkopolski, Cech*

---

*Rzemiosł Różnych, Zrzeszenie Handlu, Gastronomii i Usług, pilski oddział Wielkopolskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Kluczowym narzędziem wspierającym rozwój przedsiębiorczości, a tym samym tworzącym korzystne warunki do lokowania inwestycji w Piłę są w szczególności Podstrefa Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Specjalnej Strefy Ekonomicznej Kostrzyńsko - Słubickiej i Strefa Przemysłowa, w ramach których miasto Piła dysponuje bogatą ofertą terenów inwestycyjnych. Inwestor rozpoczynający działalność na terenie Piły ma możliwość skorzystania z szeregu ulg inwestycyjnych. Czynnikiem, który również jest atrakcyjny z punktu widzenia lokalizacji działalności gospodarczej, są stawki podatku od nieruchomości, których wysokość na terenie Gminy Piła została ustalona poniżej maksymalnych stawek krajowych.*

*Od kwietnia 2016 roku władze miasta Piły wdrożyły również program „Mieszkanie na start”, którego celem jest wypracowanie mechanizmu wsparcia tworzenia nowych miejsc pracy poprzez powiązanie z możliwością uzyskania lokalu mieszkalnego dla młodych pracowników.*

*Piła to lider atrakcyjności inwestycyjnej (ranking Forbes 2007/2008), to miasto najbardziej przyjazne dla biznesu (w 2012 r. I miejsce w województwie wielkopolskim i 12 w Polsce wg tygodnika Newsweek), 16 miasto w kraju w ogólnopolskim rankingu Samorząd Zrównoważonego Rozwoju prowadzonym pod egidą Fundacji Godła Promocyjnego TERAZ POLSKA.*

*Piła otrzymała również wyróżnienie jako najbardziej aktywny samorząd w podregionie piłskim pod względem liczby projektów zrealizowanych w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013 (Gwiazdy Wielkopolski). 27 marca 2014 r. Piła została wyróżniona ogólnopolskim certyfikatem oraz statuetką w plebiscycie Euro Gmina pod patronatem Ministerstwa Gospodarki gdzie dostała najwyższe odznaczenie Miasta Roku. Według badań jakości obsługi potencjalnych inwestorów przez urzędy gmin, w związku ze stałą obecnością miasta Piły w tych badaniach w 2017 roku przyznano również wyróżnienie specjalne Złota Gmina na 5! Piła znalazła się także na 9. miejscu w rankingu fDi Polish Cities of the Future 2017/18, który jest organizowany przez portal internetowy należący do FINANCIAL TIMES - fDi Intelligence. Spośród 50. polskich miast wyłoniono 15 najlepszych w kategorii „FDI Strategy” - strategię dla bezpośrednich inwestycji zagranicznych, w której to Piła zajęła 9. miejsce. Kategoria ta odnosi się do jakościowej oceny miasta w kwestii rozwoju gospodarczego, nowoczesności i inwestycji zagranicznych w regionie.*

*Doskonała lokalizacja, zrównoważony, a zarazem dynamiczny rozwój miasta w ramach prowadzonych projektów infrastrukturalnych, gospodarczych, edukacyjnych i rekreacyjnych, a także*

---

lokalny system wsparcia inwestora, Strefa Przemysłowa i Specjalne Strefy Ekonomiczne to tylko kilka atutów wymienianych przez przedsiębiorców i firmy, które zdecydowały się na zainwestować w Piłę.

Zgodnie z celem niniejszej wyceny dokonano analizy rynku w segmencie lokali mieszkalnych na terenie miasta Piła, na osiedlu Zielona Dolina. Analiza obejmowała okres 19 miesięcy do dnia wyceny.

Obszar rynku: Miasto Piła

Okres monitorowania cen: od 04.2023 r. do dnia wyceny

Przedmiot analizy: lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych wybudowanych po 2000 roku

Jednostka porównawcza: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Źródła informacji o cenach transakcyjnych: akty notarialne zebrane w Starostwie Powiatowym.

Na podstawie zgromadzonych danych można uznać, iż rynek lokalny w segmencie lokali mieszkalnych jest rozwinięty w stopniu bardzo dobrym. Największym zainteresowaniem cieszą się lokale znajdujące się na terenach z bardzo dobrą infrastrukturą osiedlową (placówki handlowe, usługowe, oświatowe, punkty medyczne oraz tereny zielone), dobrze skomunikowane ze wszystkimi częściami miasta, zlokalizowane w budynkach wybudowanych w latach 2010 i nowsze, o korzystnych powierzchniach, od ok. 40 m<sup>2</sup> do ok. 60 m<sup>2</sup> (2, 3 pokojowe). Ceny ich, w zależności o standardu wykończenia kształtują się na poziomie 8 000 zł do 12 000 zł za m<sup>2</sup>. Nieznacznie mniejszym zainteresowaniem cieszą się lokale położone w starszych blokach, z przetomu lat 60/70/80 – tych, tzw. „wielkiej płyty”, ich ceny osiągają niższy pułap i kształtują się w granicach 5000 – 7000 zł za m<sup>2</sup>. Również lokale wymagające znacznych nakładów remontowych cieszą się na rynku mniejszą popularnością i takich transakcji odnotowuje się znacznie mniej niż w przypadku lokali w dobrym standardzie.

Wyceniany lokal stanowi typowy przedmiot obrotu na rynku lokalnym i charakteryzuje się dobrą płynnością na rynku. Wg informacji uzyskanych w biurach nieruchomości przeciętny okres ekspozycji podobnych lokali mieszkalnych to ok. 3 miesięcy. Obecnie, w związku z bardzo restrykcyjną polityką banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, okres ten może znacznie się wydłużyć.

Na analizowanym rynku odnotowano kilkanaście transakcji podobnymi lokalami mieszkalnymi. Ceny tych lokali wahały się od ok. 8 100 zł/m<sup>2</sup> do ok. 10 100 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od standardu. Odnotowano również kilka transakcji powyżej jak i poniżej tego zakresu jednakże,

odrzucono te transakcje z powodu niespełnienia założenia „nieruchomości podobnych”. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej podobnych lokali, w analizowanym okresie, ukształtowała się na rynku w granicach około 9 100 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej. Poniżej zestawiono zbiór transakcji zanotowanych na rynku w analizowanym okresie, spełniających założenia „nieruchomości podobnej”:

	OSIEDLE	ULICA	CENA [ZŁ]	POW. UŻ. LOKALU [M2]	CENA M2 [ZŁ/M2]	DATA TRANSAKCJI
1	Zielona Dolina	Młynarska	455000	51,54	8828,09	25.07.2024
2	Zielona Dolina	Równa	340000	34,55	9840,81	23.01.2024
3	Zielona Dolina	Równa	400000	48,86	8186,66	15.04.2024
4	Zielona Dolina	Równa	770000	76,54	10060,10	08.09.2023
5	Zielona Dolina	Targowa	610000	66,20	9214,50	14.03.2024
6	Zielona Dolina	Daleka	360000	36,36	9900,99	11.03.2024
7	Zielona Dolina	Daleka	335000	41,51	8070,34	14.09.2023
8	Zielona Dolina	Promienna	490000	55,30	8860,76	09.09.2023
9	Zielona Dolina	K. Wielkiego	507500	57,87	8769,66	02.04.2024
10	Zielona Dolina	K. Wielkiego	365000	38,80	9407,22	19.04.2024
11	Zielona Dolina	Koszykowa	470000	56,73	8284,46	31.07.2024
12	Zielona Dolina	Konstancji	560000	65,02	8612,73	13.03.2024
13	Zielona Dolina	Widok	429000	42,92	9995,34	24.10.2024
14	Zielona Dolina	Konstancji	570000	58,61	9725,30	08.12.2023
15	Zielona Dolina	Widok	659000	73,55	8959,89	19.01.2024
16	Zielona Dolina	Konstancji	325000	39,38	8252,92	11.08.2023

### **NIERUCHOMOŚĆ O C<sub>M2</sub>MAX**

Data transakcji	08.09.2023 r.
Lokalizacja	Piła, ul. Równa
Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	76,54 m <sup>2</sup>
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Lokalizacja bardzo dobra, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, punktów usługowych, handlowych, przedszkola, żłobka oraz terenów rekreacji, w bliskiej odległości kościół, placówka poczty, punkty medyczne, lokal mieszkalny położony na I piętrze w budynku IV/V kondygnacyjnym, z 2017 roku, standard i wyposażenie lokalu na bardzo dobrym poziomie
Sposób użytkowania	Lokal mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna (netto)	770 000 zł

---

## **NIERUCHOMOŚĆ O C<sub>M2</sub>MIN**

<i>Data transakcji</i>	<i>14.09.2023 r.</i>
<i>Lokalizacja</i>	<i>Piła, ul. Daleka</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokalu [m<sup>2</sup>]</i>	<i>41,51 m<sup>2</sup></i>
<i>Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych</i>	<i>Lokalizacja dobra, w sąsiedztwie podobnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej, w nieznaczonej odległości osiedlowe placówki handlowe, usługowe, kościół, punkty medyczne oraz przedszkole, lokal mieszkalny położony na parterze, w budynku IV kondygnacyjnym z roku 2021, , standard i wyposażenie lokalu na dobrym poziomie, do częściowego wykończenia</i>
<i>Sposób użytkowania</i>	<i>Lokal mieszkalny</i>
<i>Źródło informacji</i>	<i>Akt notarialny</i>
<i>Cena transakcyjna (netto)</i>	<i>335 000 zł</i>

### **CECHY RYNKOWE I ICH WAGI**

*Z uwagi na zróżnicowanie cen transakcyjnych przeprowadzono wnikliwą analizę w celu określenia wag cech rynkowych, które mają największy wpływ na wahania cen lokali mieszkalnych.*

*Z analiz własnych przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny uzależnione są od następujących cech rynkowych:*

- lokalizacji szczegółowej*
- kondygnacji*
- powierzchni użytkowej lokalu*
- standard i wyposażenie*
- stan techniczny budynku*

*W wyniku analizy kryteriów, jakimi potencjalny kupujący kieruje się przy zakupie powyższych lokali mieszkalnych określono cechy rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych, następnie przyjęto wagi cech różnicujących wysokość cen transakcyjnych. Ostatecznie w wyniku analizy rynku lokalnego ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej mają wpływ poniższe cechy (atributy cenotwórcze) w stopniu określonym wagą cechy:*

LP.	NAZWA CECHY	WAGA CECHY [%]	WARTOŚĆ CECHY	OPIS CECHY
1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	20	BARDZO DOBRA	Osiedle Zielona Dolina, strefa centralna, w bezpośrednim otoczeniu, poza zabudową mieszkaniową liczne osiedlowe sklepy, punkty medyczne, lokal gastronomiczny, punkty usługowe, kościół, w pobliżu przedszkole, w bliskiej odległości tereny rekreacyjne nad rzeką Gwdą
			DOBRA	Osiedle Zielona Dolina, strefa pośrednia, w bezpośrednim otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjnych nad rzeką Gwdą. w nieznaczej odległości liczne osiedlowe sklepy, punkty medyczne, lokal gastronomiczny, punkty usługowe, kościół, przedszkole,
2.	KONDYGNACJA	15	BARDZO DOBRA	Pietra pośrednie (winda)
			DOBRA	Parter oraz piętro ostatnie (winda)
3.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	25	BARDZO DOBRA	Powierzchnia do 45,00 m <sup>2</sup>
			DOBRA	Powierzchnia od 45,01 m <sup>2</sup> do 60,00 m <sup>2</sup>
			ŚREDNIA	Powierzchnia powyżej 60,00 m <sup>2</sup>
4.	STANDARD, WYPOSAŻENIE	25	BARDZO DOBRA	pomieszczenia wykończone wysokiej jakości materiałami, nowoczesna estetyka wnętrza, korzystne rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz rozwiązania funkcjonalne, lokale nie wymagające nakładów remontowych
			DOBRA	pomieszczenia wykończone bardzo dobrej jakości materiałami, ciekawa estetyka wnętrza, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz rozwiązania funkcjonalne korzystne, wnętrza wymagające odświeżenia lub częściowego wykończenia
5.	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	15	BARDZO DOBRA	budynki wybudowane w ostatnich 5 latach, w b. dobrym stanie technicznym, stan instalacji bardzo dobry, gospodarka remontowa na zadowalającym poziomie,
			DOBRA	budynki starsze, w bardzo dobrym stanie technicznym, stan instalacji b. dobry, gospodarka remontowa na zadowalającym poziomie, budynki wymagające niewielkich prac bieżących (np. odświeżenie klatek schodowych, itp.),

---

## V. PROCEDURA SZACOWANIA.

Potrzebne dane do wyszacowania nieruchomości zebrano w Starostwie Powiatowym, podczas wizji lokalnej oraz z własnego banku danych sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku lokalnym.

Z uwagi na cel wyceny do oszacowania wartości zastosowano:

- **podejście:** porównawcze
- **metoda:** korygowania ceny średnie

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z Art. 151 ust. 1 „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Podejście do wyceny reguluje Art. 152 ustawy:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Stosownie do art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Jedną z metod określania wartości rynkowej nieruchomości jest podejście porównawcze.

Zgodnie z Art. 153 ust. 1 ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) Rozdział 2:

---

#### **§ 4 Dane stosowane przy stosowaniu podejścia porównawczego**

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

#### **§ 5. Nieruchomości podobne**

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

#### **§ 6. Cechy rynkowe**

1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.



---

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

#### **§ 7. Metody stosowane w podejściu porównawczym**

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

#### **§ 8. Dane wykorzystywane przy metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej oraz metodzie analizy statystycznej**

1. Przy metodzie 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.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań 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.

3. Przy metodzie 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.

---

## **MATODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

Metoda korygowania ceny średniej polega na przyjęciu z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej wymaga w szczególności:

- o posiadania zbioru danych o cechach rynkowych wpływających na ceny transakcyjne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego
- o określenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne
- o dokonania wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej
- o określenia ceny średniej ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji
- o określenia zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{min}, C_{max}}{C_{sr} \quad C_{sr}}$$

- o określenia wartości rynkowej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$C_{sr}$  – średnia cena.

$U_i$  – wielkość  $i$ -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,

$P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Ich liczba w zasadzie nie powinna przekraczać dziesięciu. Wartości tych cech powinny być wyrażone, co najmniej na skali porządkowej (np. bardzo dobra, średnia, zła).

---

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagą danej cechy jest jej procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen  $\Delta C = C_{min}$  i  $C_{max}$

Wagi cech rynkowych ustala się:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

## VI. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny wyceniony został przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Do analizy wybrano lokale o zbliżonym charakterze do lokalu wycenianego będące przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości. Zebrane dane uznano za spełniające wymogi przyjętej metody i zebrano w poniższej tabeli:

	OSIEDLE	ULICA	CENA [zł]	POW. UŻ. LOKALU [M2]	CENA M2 [zł/M2]	DATA TRANSAKCJI
1	Zielona Dolina	Młynarska	455000	51,54	8828,09	25.07.2024
2	Zielona Dolina	Równa	340000	34,55	9840,81	23.01.2024
3	Zielona Dolina	Równa	400000	48,86	8186,66	15.04.2024
4	Zielona Dolina	Równa	770000	76,54	10060,10	08.09.2023
5	Zielona Dolina	Targowa	610000	66,20	9214,50	14.03.2024
6	Zielona Dolina	Daleka	360000	36,36	9900,99	11.03.2024
7	Zielona Dolina	Daleka	335000	41,51	8070,34	14.09.2023
8	Zielona Dolina	Promienna	490000	55,30	8860,76	09.09.2023
9	Zielona Dolina	K. Wielkiego	507500	57,87	8769,66	02.04.2024
10	Zielona Dolina	K. Wielkiego	365000	38,80	9407,22	19.04.2024
11	Zielona Dolina	Koszykowa	470000	56,73	8284,46	31.07.2024
12	Zielona Dolina	Konstancji	560000	65,02	8612,73	13.03.2024
13	Zielona Dolina	Widok	429000	42,92	9995,34	24.10.2024
14	Zielona Dolina	Konstancji	570000	58,61	9725,30	08.12.2023
15	Zielona Dolina	Widok	659000	73,55	8959,89	19.01.2024
16	Zielona Dolina	Konstancji	325000	39,38	8252,92	11.08.2023

Dla analizowanego rynku określono:

Cena maksymalna:	10 060,10
Cena minimalna:	8 070,34
Cena średnia:	9 060,61
Delta C:	1 989,76

### CECHY NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	BARDZO DOBRA	Lokal mieszkalny zlokalizowany w Pile, przy ul. Młynarskiej 13A, na os. Zielona Dolina, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, placówek handlowych, usługowych, medycznych, w pobliżu przedszkola, żłobek, kościoł oraz tereny rekreacyjne nad rzeką Gwdą.
2.	KONDYGNACJA	BARDZO DOBRA	III PIĘTRO + PODDASZE (winda)
3.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	DOBRA	Pow. 54,37 m <sup>2</sup>
4.	STANDARD, WYPOSAŻENIE	DOBRA	Standard lokalu dobry, wymaga odświeżenia
5.	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	DOBRA	Budynek z 2011 roku

Zakres sumy współczynników korygujących:

$$W_d = C_{min}/C_{sr} = 0,8907$$

$$W_g = C_{max}/C_{sr} = 1,1103$$

OBLICZENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ( $u_i$ ):

NAZWA CECHY	WAGA CECHY [%]	ZAKRESY WSPÓŁCZYNNIKÓW		NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
		DOLNY	GÓRNY	WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE	WARTOŚĆ CECHY
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	20	0,1781	0,2221	0,2221	B.DOBRA
KONDYGNACJA	15	0,1336	0,1665	0,1665	B.DOBRA
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	25	0,2227	0,2776	0,2502	DOBRA
STANDARD, WYPOSAŻENIE	25	0,2227	0,2776	0,2227	DOBRA
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	15	0,1336	0,1665	0,1336	DOBRA
	100%	0,8907	1,1103	0,9951	

---

Wartość jednostkową  $W_j$  ( $m^2$ ) obliczono, jako korektę ceny średniej, zgodnie z poniższą formułą:

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

stąd:

$$W_j = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i = 9\,060,61 \text{ zł/m}^2 \times 0,9951 = 9\,016,21 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości następuje z wzoru:

$$W = W_j \times P$$

gdzie:

$W_j$  – wyszacowana wartość 1  $m^2$  pow. użytkowej lokalu [zł]

$P$  – powierzchnia użytkowa lokalu w  $m^2$  [m<sup>2</sup>]

$$W = 9\,016,21 \text{ zł/m}^2 \times 54,37 \text{ m}^2 = 490\,211,34 \text{ zł}$$

**PO ZAOKRĄGLENIU PRZYJĘTO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NA DZIEŃ WYCENY  
NA POZIOMIE:**

$$W = 490\,000 \text{ zł}$$

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

## VII. WYNIK KOŃCOWY

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 11, zlokalizowanej w Pile, przy ul. Młynarskiej 13A, dla której SR w Pile VI WKW prowadzi księgę wieczystą nr PO11/00029087/9, w stanie na 15.10.2024 r., w poziomie cen IV kwartału 2024 roku, wyznaczona dla potrzeb postępowania upadłościowego Bożeny Majewskiej, wynosi:

SKŁADNIK MAJĄTKOWY	POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ [ZŁ]
<b>STAN NA DZIEŃ WYCENY</b>		
LOKAL MIESZKALNY	54,37 M2	490 000
SŁOWNIE:		Czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość lokalu mieszkalnego oszacowano w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzonej analizy rynku. Oszacowana wartość odzwierciedla jej istotne cechy rynkowe (tj. lokalizację ogólną i szczegółową, powierzchnię lokalu, kondygnację, na której jest usytuowany oraz jego standard wykończenia). Tak określona wartość rynkowa mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym



---

## VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA WYCENY.

1. *Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.*
2. *Wyceny dokonano po wizji lokalnej według stanu na 15.10.2024 roku, w poziomie cen IV kwartału 2024 roku. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do 05.11.2025 r., chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.*
3. *Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące lokalu mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane lub mogły zostać przekazana autorowi opracowania przez strony w dniu wizji lokalnej.*
4. *Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji prawnej. Wycena opiera się na oględzinach lokalu dokonanych podczas wizji lokalnej. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych i nieistniejących części obiektów. Nie można zatem udokumentować, że lokal nie ma żadnych wad.*
5. *Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.*
6. *Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT)*



---

## **IX. ZAŁĄCZNIKI**

1. *EKW nr PO11/00029087/9*
2. *Postanowienie Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabyciu spadku*
3. *Polisa OC*



## Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	PO11/00029087/9
Typ księgi wieczystej	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PIŁA
Data zapisania księgi wieczystej	2011-10-13
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	WIELKOPOLSKIE, PILSKI, PIŁA M., PIŁA, MŁYNARSKA , 13 A-B /11 KL. A
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	MAJEWSKI DAMIAN

## Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZIPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DŁGOTERMINOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO FRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI  
C. LOMONOSOW - NAJLEPSZA INWESTYCJAMINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / PO11 / 5695 / 24 / 1 - 2024-10-03, 12:06:30 - INNY WPIS W DZIALE I-O**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1, 3, 4
-----------------------------	----------	-------------------	---------

**Lokal**

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, PILSKI, PIŁA M., PIŁA	Nr podstawy wpisu	1, 3, 4
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>MŁYNARSKA</b>	<b>13 A-B</b>	<b>11 KL. A</b>
Przeznaczenie lokalu	LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, POKÓJ - 2, KOMUNIKACJA - 1, WC - 1, ŁAZIENKA - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	KOM.LOKAT.NR 23 O POW. U. 2,12 M2 - 1				
Kondygnacja	4,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	PO11 / 00009526 / 3			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	<b>56,4900 M2</b>				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2011-09-26, STAROSTA PILSKI, PIŁA; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00004196/11/001, 2011-10-07 10:14:20, 2011-10-13-11.26.29.061202, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	<b>ZASWIADCZENIE NR 369</b> , 2011-09-23, STAROSTA PILSKI, PIŁA; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00004196/11/001, 2011-10-07 10:14:20, 2011-10-13-11.26.29.061202, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>KARTA INWENTARYZACYJNA LOKALU; 9</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00004196/11/001, 2011-10-07 10:14:20, 2011-10-13-11.26.29.061202, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2, 8
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.	5649 / 197652		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	PO11 / 00009526 / 3	3	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 10073/2011, 2011-10-03, MAGDALENA WADOWSKA WACHOWICZ, PIŁA; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00004196/11/001, 2011-10-07 10:14:20, 2011-10-13-11.26.29.061202, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , GNG-III.6826.1597.2019, 2019-07-19, PREZYDENT MIASTA PIŁY; 35 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00006335/19/001, 2019-09-11 12:40:00, 2019-10-18-10.29.26.005018, TAK, 35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / PO11 / 4575 / 24 / 1 - 2024-08-29, 11:13:02 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 1</b>	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>DAMIAN MAJEWSKI, ANDRZEJ, BOŻENA, 77052601510</b>			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
5	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1370/2015, 2015-03-06, MARIUSZ KASPRZAK, PIŁA; 22-24 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00000990/15/001, 2015-03-09 11:30:24, 2015-03-12-15.31.49.519458, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**Powrót**

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / PO11 / 4575 / 24 / 3 - 2024-08-29, 11:14:56 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>		9
Rodzaj wpisu	<b>ROSZCZENIE</b>		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>GMINA PIŁA, PIŁA, 570791164</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
9	<b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , GNG-III.6826.1597.2019, 2019-07-19, PREZYDENT MIASTA PIŁY; 35 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO11/00006335/19/002, 2019-09-11 12:40:00, 2019-10-18-10.29.26.005018, TAK, 35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / PO11 / 5610 / 23 / 1 - 2023-10-30, 10:59:42 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>			6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>431460,00 (CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA SZEŚCZDZIESIĄT) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY I INNE KOSZTY, UMOWA KREDYTU NUMER KH/0515/02/2015 Z DNIA 02.03.2015 R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>BANK MILLENNIUM S.A., WARSZAWA, 00137972800000</b>		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>11082,45 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT DWA 45/100) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA, 00001775600220</b>		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>13227,94 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA SIEDEM 94/100) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA, 00001775600220</b>		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>4</b>			12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>4645,84 (CZTERY TYSIĄCE SZEŚCSET CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 84/100) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PILE, PIŁA, 00001775600220</b>		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		5		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		7253,58 (SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TRZY 58/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA, 00001775600220	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5156,64 (PIĘĆ TYSIĘCY STO PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ 64/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA, 00001775600220	

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2015-03-06, BANK MILLENNIUM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00000990/15/002, 2015-03-09 11:30:24, 2015-03-12-15.31.49.519458, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1370/2015, 2015-03-06, MARIUSZ KASPRZAK, PIŁA; 22-24 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00000990/15/002, 2015-03-09 11:30:24, 2015-03-12-15.31.49.519458, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	<b>DECYZJA</b> , 270071DZPDZ22/000044, 2022-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA; 44-45 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00002000/22/001, 2022-03-28 10:42:00, 2022-04-05-11.30.47.664395, NIE, 41-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	<b>DECYZJA</b> , 270071DZPDZ22/000214, 2022-05-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA; 53 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00003776/22/001, 2022-06-17 11:41:00, 2022-07-06-14.19.38.725314, NIE, 50-52 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	<b>DECYZJA</b> , 270071DZPDK22/000061, 2022-05-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA; 63-65 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00003777/22/001, 2022-06-17 11:41:00, 2022-07-07-13.34.27.061896, NIE, 60-62 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	<b>DECYZJA</b> , 270071DZPDZ22/000512, 2022-11-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA; 73-75 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00000638/23/001, 2023-02-02 11:12:00, 2023-02-15-14.53.15.697035, NIE, 69-71 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	<b>DECYZJA</b> , 270071DZPDZ22/000626, 2022-12-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PIŁA, PIŁA; 84-86 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1I/00000639/23/001, 2023-02-02 11:12:00, 2023-02-23-13.44.14.003041, NIE, 80-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



## POSTANOWIENIE

Jelenia Góra, 23 lipca 2024 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: Sędzia Joanna Ciesielska**

Protokolant: Stażysta Anna Sztolcman

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2024 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie rozpoznał sprawę z wniosku **Jarosława Cicholskiego**

przy udziale **Kancelarii Podatkowej Andrzej Nowak Sp. z o.o. w Garwolinie, ING Bank Polski S.A. w Katowicach, Syndyka Masy Upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Bożeny Majewskiej – Izabeli Skonecznej-Powalka**

*o stwierdzenie nabycia spadku po Damianie Majewskim*

- I. stwierdza, że spadek po Damianie Majewskim, synu Andrzeja i Bożeny, PESEL numer 77052601510, zmarłym dnia 6 lutego 2023 roku w Jeleniej Górze, mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Szklarskiej Porębie na podstawie ustawy nabyła w całości z dobrodziejstwem inwentarza matka Bożena Majewska, córka Józefy i Franciszka, urodzona dnia 28.11.1950 r. w Chodzieży;
- II. stwierdza, że koszty postępowania ponosi wnioskodawca i uczestnicy postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.



Zgodność niniejszego odpisu  
z oryginałem stwierdzam  
Starszy Sekretarz Sądowy  
*Edyta Gibes*



Stwierdza się, że orzeczenie  
jest prawomocne

w dniu 31.07.2024

Sędzia  
*Marek Gajdecki*



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**DB WYCENY MARTA BODNAR**

**64-920 Piła, Koszykowa 13 / 3**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017089**

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

**na okres: 17/09/2024 - 16/09/2025**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 592.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525 235-52-48