

**OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ**

LUDÓW ŚLĄSKI 26, GMINA BORÓW

LOKAL MIESZKALNY NR 2

OBRĘB: 0015, LUDÓW ŚLĄSKI

KW WR1T/00033029/7 SR W STRZELINIE IV WKW



Piła, 28 grudnia 2023 r

Opracował: mgr Marta Bodnar
rzecznawca majątkowy, świadectwo nr 5650
biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU	3
I. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO PRAWNE	4
1. ZLECENIODAWCA	4
2. ZLECENIOBIORCA	4
3. PODSTAWA FORMALNA	4
4. PODSTAWY PRAWNE	4
5. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI ORAZ RYNKU	5
7. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
8. ZAŁOŻENIA SPECJALNE DO WYCENY	5
II. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY	6
1. PRZEDMIOT WYCENY	6
2. ZAKRES WYCENY	6
3. CEL WYCENY	6
III. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
1. STAN PRAWNY	7
2. PRZEZNACZENIE W MPZP/SUIKZP	9
3. POŁOŻENIE	9
4. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU I STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU	12
5. STOPIEŃ ZUŻYCIA BUDYNKU	16
IV. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
V. PROCEDURA SZACOWANIA	24
VI. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	29
VII. WYNIK KOŃCOWY	32
VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA WYCENY	33
IX. ZAŁĄCZNIKI	34

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	województwo: dolnośląskie, powiat: strzeliński, gmina: Borów, miasto: Ludów Śląski oznaczenie administracyjne: Ludów Śląski 26 obręb: 0015, Ludów Śląski
OZNACZENIE PRZEDMIOTU WYCENY	Lokal mieszkalny nr 2 (nieruchomość lokalowa) księga wieczysta lokalowa: WR1T/00033029/7 Sąd Rejonowy w Strzelinie IV WKW
WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	PIOTR STASIULEWICZ, MONIKA MARIA STASIULEWICZ
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb własnych Zleceniodawcy
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	305 000 zł słownie: trzysta pięć tysięcy złotych
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	Data dokonania oględzin nieruchomości: 15.12.2023 r. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 15.12.2023 r. Data, na którą określono poziom cen: 28.12.2023 r. Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28.12.2023 r.

Sporządziła: mgr Marta Bodnar, nr uprawnień 5650



I. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE.

1. ZLECENIODAWCA:

Izabela Skonieczna – Powańska

Syndyk masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Moniki Stasiulewicz

50 – 203 Wrocław, ul. Romana Dmowskiego 3/42

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 z dnia 28.11.2023 r.*

4. PODSTAWY PRAWNE:

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 388)*
- *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146)*
- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2023 r., poz. 1610),*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2023 r, poz. 1688)*
- *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz. U. z 2023 r, poz. 1688)*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*

5. PODSTAWY METODOLOGICZNE:

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

- o *Dane uzyskane w Starostwie Powiatowym*
- o *Dane z rynku nieruchomości*
- o *Dokumenty planistyczne*
- o *Wgląd do EKW nieruchomości lokalowej*
- o *Informacje uzyskane od Zleceniodawcy w drodze mailowej.*
- o *Informacje uzyskane podczas oględzin nieruchomości z zewnątrz w dniu 15.12.2023 roku*

7. DATY ISTOTNE DLA WYCENY:

- o *data sporządzenia operatu:* 28 grudnia 2023 rok
- o *poziom cen:* 28 grudnia 2023 roku
- o *stan przedmiotu wyceny na dzień:* 15 grudnia 2023 roku
- o *data wizji lokalnej:* 15 grudnia 2023 rok

8. ZAŁOŻENIA SPECJALNE DO WYCENY

- o *Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie w oparciu o informacje uzyskane z dostępnych dokumentów (księga wieczysta), informacji uzyskanych drogą mailową od Zleceniodawcy, załączonych zdjęć ze środka lokalu oraz oględzin z zewnątrz budynku.*
- o *Rzeczoznawca nie miał możliwości oględzin wycenianej nieruchomości lokalowej wewnątrz, zapoznania się samodzielnie z jej stanem technicznym i standardem wykończenia, a co za tym idzie, nie miał też możliwości zweryfikowania informacji uzyskanych od Zleceniodawcy.*

W związku z tym faktem stan i standard nieruchomości przyjęto na podstawie dokumentacji fotograficznej przesłanej przez Zleceniodawcę oraz oględzin z zewnątrz.

II. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY.

1. PRZEDMIOT WYCENY:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, dla której SR w Strzelinie IV WKW prowadzi księgę wieczystą nr WR1T/00033029/7. Nieruchomość zlokalizowana jest w Ludów Śląski 26, gm. Borów.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2 wraz z przynależnymi dwoma komórkami strychowymi i komórką gospodarczą oraz udziałem (6044/10000) w nieruchomości wspólnej, zlokalizowanej w Ludów Śląski 26, gmina Borów, w stanie na dzień 15.12.2023 r., w poziomie cen IV kwartału 2023r.

3. CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości lokalowej dla potrzeb własnych Zleceniodawcy..

III. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. STAN PRAWNY.

Dla wycenianej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00033029/7 w Sądzie Rejonowym w Strzelinie IV Wydziale Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z wglądem do zupełnej EKW ustalono:

DZIAŁ I-O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI):	
	<p>Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): DOLNOŚLĄSKIE, STRZELIŃSKI, BORÓW, LUDÓW ŚLĄSKI Numer budynku: 26 Numer lokalu: 2 Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu; POKÓJ – PARTER - 2, KUCHNIA – PARTER, ŁAZIENKA Z WC – PARTER, PRZEDPOKÓJ – PARTER, KOTŁOWNIA – PARTER, SIEŃ – PARTER, POKÓJ – PODDASZE, KUCHNIA – PODDASZE, ŁAZIENKA Z WC – PODDASZE, PRZEDPOKÓJ - PODDASZE Pomieszczenie przynależne: KOMÓRKA STRYCHOWA – 15,27 M2, KOMÓRKA STRYCHOWA – 18,92 M2, KOMÓRKA GOSPODARCZA – 19,17 M2 Odrębność: TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 86,06 M2</p>
DZIAŁ I – SP (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ):	
	<p>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU Wielkość udziału: 6044/10000 Nr KW wieczystej z której wyodrębniono lokal: /00000209/</p>
DZIAŁ II (WŁASNOŚĆ):	
	<p>Lp.1 MONIKA MARIA STASIULEWICZ, CÓRKA ROMUALDA I DANUTY Wielkość udziału: 1/1 Lp.2 PIOTR STASIULEWICZ, SYN TOMASZA I ZOFII Wielkość udziału: 1/1 – WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA</p>
DZIAŁ III (PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA):	
	<p>Lp.1 Numer wpisu; 2 Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE Treść wpisu: KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STRZELINIE IWONA KUBIAK PROWADZI Z WNIOSKU WIERZycIELA MILLENNIUM LEASING SP. Z O.O. W WARSZAWIE EGZEKUCJE Z NIERUCHOMOŚCI OBJETEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (KM 1373/19).</p>

DZIAŁ IV (HIPOTEKA):	
Lp. 1	Numer hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA Suma: 29527,00 Zł Wierzyciel: BANK BPH S.A. ODDZIAŁ OPOLE
Lp. 2	Numer hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA Suma: 15900,00 Zł Wierzyciel: BANK BPH S.A. ODDZIAŁ OPOLE
Lp. 3	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 48819,27 Zł Wierzyciel: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU
Lp. 4	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 57992,66 Zł Wierzyciel: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU
Lp. 5	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 17221,13 Zł Wierzyciel: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU
Lp. 6	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 4804,32 Zł Wierzyciel: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU
Lp. 7	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 77462,55 Zł Wierzyciel: SCANA FINANCE POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, STARA WIEŚ
Lp. 8	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 240000,00 Zł Wierzyciel: SYLWIA MARTA STASIULEWICZ
Lp. 9	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 26469,15 Zł Wierzyciel: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA
Lp. 10	Numer hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma: 2988,42 Zł Wierzyciel: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA

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.

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

Wyceniana nieruchomość lokalowa znajduje się w budynku mieszkalnym posadowionym na działce o nr ew. 125/1 (obręb 0015, Ludów Śląski). Działka znajduje się na obszarze objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski (Uchwała nr XXXV/209/2018 Rady Gminy Borów z dnia 31.08.2018 roku).

Zgodnie z zapisami w/w MPZP działka o nr ew. 125/1 położona jest na terenach oznaczonych symbolem:

MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług.

3. POŁOŻENIE

3.1. LOKALIZACJA

Szacowana nieruchomość lokalowa położona jest w województwie dolnośląskim, w powiecie strzelińskim, w gminie Borów, w miejscowości Ludów Śląski.



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

Lokal mieszkalny położony jest w południowo – wschodniej części miejscowości, przy drodze w kierunku miejscowości Ludów Polski i DW nr 395. W bezpośrednim otoczeniu znajduje się budynek skład materiałów budowlanych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W bliskiej odległości kościół, filia biblioteki publicznej. Najbliższe obiekty handlowe (spożywcze), usługowe, medyczne oraz oświatowe znajdują się w miejscowości Borek Strzeliński w odległości ok. 3,5 km.

Dostęp do zakupów codziennych: utrudniony. Urzędy administracji państwowej i samorządowej znajdują się w miejscowości gminnej Borów, odległości ok. 5 km oraz w mieście powiatowym Strzelin, w odległości ok. 10 km.

Dostęp do komunikacji PKP (utrudniony – stacje w miejscowościach sąsiednich), PKS – przystanek w miejscowości.

3.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Działka o nieregularnym kształcie, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dwulokalowym oraz budynkiem gospodarczym. Teren od frontu budynku w części zagospodarowany, porośnięty trawą, pojedynczymi krzewami i drzewami. W północno – wschodniej części działki, na obszarze ok. 300 m teren utwardzony polbrukiem. Część utwardzoną od części nieutwardzonej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, oddziela szpaler iglaków. Teren działki ogrodzony.





Na terenie działki znajduje się murowany budynek gospodarczy, parterowy z poddaszem, dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy. Pow. zabudowy – 60 m².



W chwili obecnej teren działki jest uzbrojony w sieci:

- energetyczną*
- kanalizacyjną*
- wodną*



4. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU I STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU – NA PODSTAWIE INFORMACJI UZYSKANYCH OD ZLECENIODAWCY ORAZ ZAŁĄCZONYCH ZDJĘĆ

Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwulokalowy, parterowy z poddaszem użytkowym, w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Rok budowy: lata przedwojenne.

Ściany zewnętrzne murowane z elementów drobnowymiarowych, wewnętrzne karton – gips. Strop drewniany. Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty dachówką. Kominy murowane. Rynny oraz rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Lokal mieszkalny położony jest na parterze i poddaszu. Zgodnie z informacją uzyskaną od Zleceniodawcy składa się z poniższych pomieszczeń:

Parter – 2 pokoje, kuchnia, komunikacji, przedpokoju oraz kotłowni

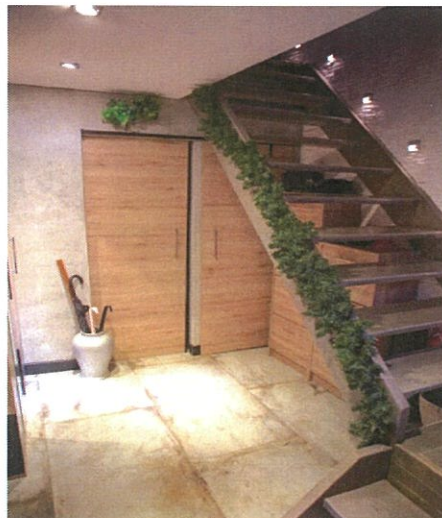
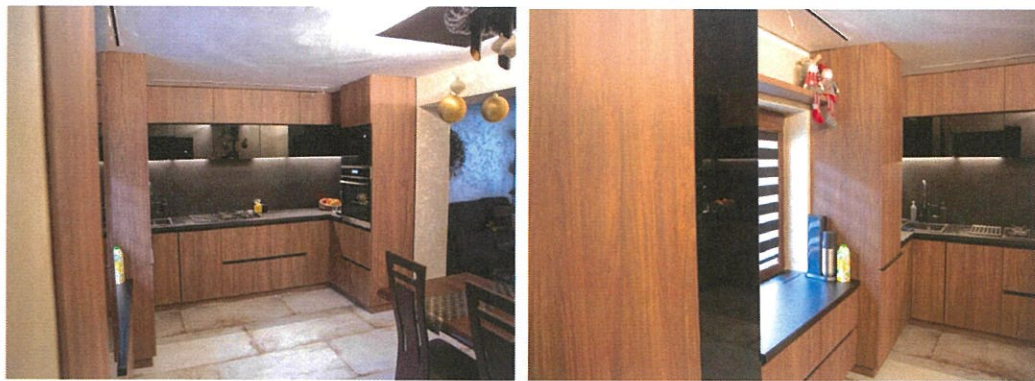
Poddasze – 3 pokoje, 2 łazienki (jedna z wc), hol.

Pomieszczenia strychowe zaadoptowane zostały na powierzchnię mieszkalną – w księdze nie zostało to ujawnione stąd różnica między powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej a faktyczną.

Tynki cementowo – wapienne, gładzie. Ściany i sufity malowane. W łazience na ścianach glazura. Posadzki cementowe, wyłożone panelami (pokoje) oraz gresem. Stolarka okienna PCV oraz drewniana. Stolarka drzwiowa płytowa, częściowo przeszklona. Drzwi zewnętrzne typowe, wzmocnione. Schody wewnętrzne drewniane.







Budynek wyposażono w następujące instalacje

- instalacja elektryczna
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja c.o. (pompa ciepła)

B. Dane techniczne.

A. powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego

(zgodnie z powierzchnią ujawniona w księdze wieczystej): 86,06 m²

B. udział w gruncie i nieruchomości wspólnej:

6044/10000

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 odbiega nieznacznie od współcześnie realizowanych obiektów o analogicznej funkcji.

Poziom zużycia funkcjonalnego budynku przyjęto na poziomie 20%.

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 15%.

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, w części dotyczącej konstrukcji budynku, jak i poszczególnych elementów wykończenia zewnętrznego, znajduje się w średnim stanie.

Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 30%.

IV. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

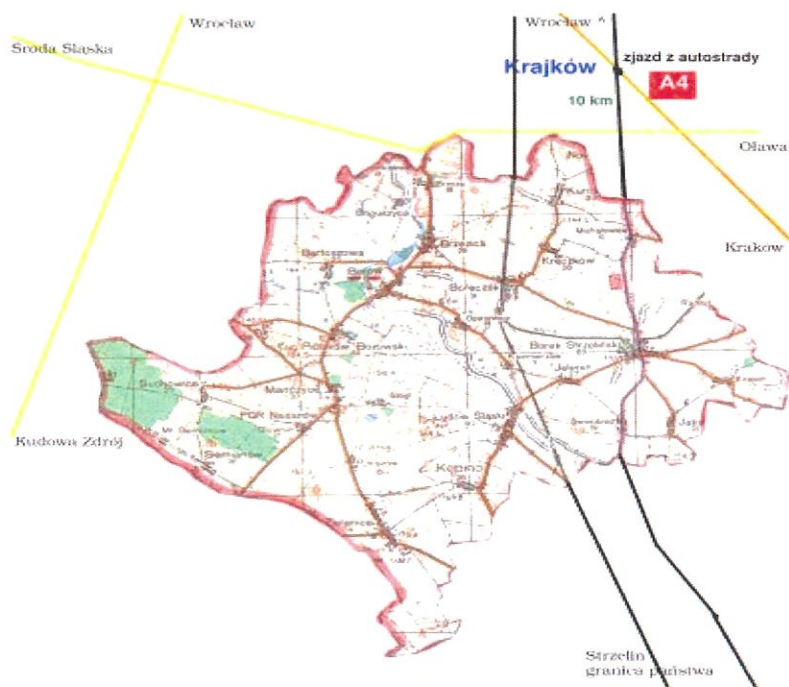
Gmina Borów położona jest w południowej części województwa dolnośląskiego w makroregionie Niziny Śląskiej na Równinie Wrocławskiej. Główne rzeki to: Ślęza i Mała Ślęza, wypływają one ze Wzgórz Strzelińskich.

Gmina Borów jest gminą typowo rolniczą. Na ogólną powierzchnię 9 866 ha, 8 556 ha stanowią użytki rolne. Gleby charakteryzują się wysoką jakością o wskaźniku bonitacji wynoszącym 2,19. Wśród gruntów ornych 95 % to gleby pszenne, z czego połowa to gleby bardzo dobre, 35 % dobre, 10 % okresowo suche. Użytki zielone stanowią około 7 % gruntów rolnych, lasy i zadrzewienia stanowią około 5 % powierzchni gminy.

Gmina Borów obejmuje swym zasięgiem 27 miejscowości, największe to: Borów, Borek Strzeliński, Zielonice, Ludów Śląski. Przez obszar gminy, w kierunku północ - południe, przebiegają dwa ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu międzynarodowym:

- linia kolejowa Wrocław - Praga ze stacją i bocznicą w Boreczku
- droga wojewódzka Wrocław - Strzelin - granica Państwa.

Ponadto wzdłuż północnego obrzeża Gminy przebiega droga wojewódzka Środa Śląska - Oława. Gmina położona jest blisko zjazdu z autostrady A4 (ok. 10 km), posiada dobre połączenie komunikacyjne z Wrocławiem i Strzelinem. Dojazd samochodem do centrum Wrocławia zajmuje około 30 minut. Odległość wsi na północnym obrzeżu gminy od Wrocławia wynosi około 25 km.



Mieszkańcy Gminy Borów mają zapewnioną opiekę dzięki Prywatnej Praktyce Lekarza Rodzinnego Jolancie Ceglarskiej w Borowie i Renmed Sp. zo.o. w Borku Strzelińskim. Oprócz lekarzy pierwszego kontaktu mieszkańcy mają do dyspozycji stomatologów.

W Gminie funkcjonuje dobrze zorganizowana sieć szkół podstawowych. Znajdują się one w Borowie, Zielenicach i Borku Strzelińskim. Posiadają sale gimnastyczne, nowoczesne siłownie i sale komputerowe. W Gminie funkcjonuje również przedszkole oraz żłobek, które mieszczą się w budynku Zespołu Szkół Publicznych w Borowie. Gmina zapewnia dowóz dzieci do szkół praktycznie z każdej miejscowości. Wiodącą placówką kulturalną jest Gminna Biblioteka Publiczna w Borowie posiadająca swoje filie w Borku Strzelińskim, Zielenicach i Ludowie Śląskim. Pod jej opieką działa zespół ludowy "Ślężanki" oraz zespół "Cantanti".

Infrastruktura techniczna Gminy jest dobrze rozwinięta. Oprócz gęstej sieci dróg, Gmina posiada również zmodernizowaną biologiczno - mechaniczną oczyszczalnię ścieków w miejscowości Borek Strzeliński, która przyjmuje ścieki z sieci kanalizacji sanitarnej z miejscowości: Borek Strzeliński, Ludów Śląski, Jelenin, Kojęcín, Boreczek i Borów. Pozostałe ścieki dowożone są z terenu wszystkich sołectw. Sytuacja zaopatrzenia w wodę jest bardzo dobra. Obecnie wszystkie miejscowości w gminie są zwodociągowane. Funkcjonują trzy stacje uzdatniania wody w Borowie, Jaksinie i Uniszowie. Na terenie gminy dobrze rozwinięta jest również sieć telefoniczna.

Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwa Pani Dzielnicowa oraz trzy jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Borowie, Borku Strzelińskim i Zielenicach.

Na atrakcyjność Gminy Borów wpływa jej położenie oraz ważne szlaki komunikacyjne przebiegające przez jej teren. Gmina posiada opracowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazano tereny przeznaczone pod inwestycje. W aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę jednorodziną w Borowie, Borku Strzelińskim i innych miejscowościach.

Gmina zaprasza inwestorów chcących realizować kompleks sportowo - rekreacyjny w oparciu o istniejące obszary leśne oraz rzeki, wykonując ciągi pieszo - rowerowe sprzyjające rozwojowi turystyki pieszej i rowerowej oraz rekreacji sobotnio - niedzielnej.

Gmina Borów jest terenem bardzo atrakcyjnym dla inwestorów. Niewielka odległość od zjazdu z autostrady A4, od stolicy Dolnego Śląska - Wrocławia, przebiegające przez jej teren szlaki komunikacyjne a także dobrze rozwinięta infrastruktura powoduje, że na jej terenie lokalizują się nowe firmy.

Zgodnie z celem niniejszej wyceny dokonano analizy rynku w segmencie lokali mieszkalnych na terenie powiatu strzelińskiego.

Analiza obejmowała okres 24 miesięcy do dnia wyceny.

Obszar rynku: gmina Borów, Strzelin, Wiązów, Kondratowice

Okres monitorowania cen: od 12.2022 r. do dnia wyceny

Przedmiot analizy: lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 40 m², zlokalizowane w budynkach z przełomu lat 50/60 – tych oraz w budynkach przedwojennych

Jednostka porównawcza: 1 m² 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 przeciętnym, szczególnie jeśli dotyczy to terenów wiejskich. 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 z większymi aglomeracjami, o korzystnych powierzchniach, od ok. 40 m² do ok. 60 m² (2, 3 pokojowe). Ceny ich, w zależności o standardu wykończenia kształtują się na poziomie 3500 zł do 5000 zł za m². Nieznacznie mniejszym zainteresowaniem cieszą się lokale położone w budynkach przedwojennych, ich ceny osiągają niższy pułap i kształtują się w granicach 2500 – 3500 zł za m². 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 przeciętną płynnością na rynku. Wg informacji uzyskanych w biurach nieruchomości przeciętny okres ekspozycji podobnych lokali mieszkalnych to ok. 3 – 6 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. 2 500 zł/m² do ok. 4 500 zł/m². Odnotowano również kilka transakcji powyżej jak i poniżej tego zakresu jednakże, odrzucono te transakcje z powodu niespełnienia założenia „nieruchomości podobnych”. Średnia cena 1 m² pow. użytkowej podobnych lokali, w analizowanym okresie, ukształtowała się na rynku w granicach około 3 400 zł/m²

pow. użytkowej. Poniżej zestawiono zbiór transakcji zanotowanych na rynku w analizowanym okresie, spełniających założenia „nieruchomości podobnej”:

	GMINA	OBRĘB	CENA [ZŁ]	POW. UŻ. LOKALU [M2]	CENA M2 [ZŁ/M2]	DATA TRANSAKCJI
1	Strzelin	Ludów Polski	315000	83,48	3773,36	10.2023
2	Strzelin	Dobrogoszcz	125000	45,98	2718,57	12.2023
3	Borów	Borek Strzeleński	185000	41,70	4436,45	02.2023
4	Kondratowice	Kondratowice	240000	60,00	4000,00	10.2023
5	Kondratowice	Kondratowice	295000	75,30	3917,66	02.2023
6	Strzelin	Mikoszów	220000	52,30	4206,50	03.2023
7	Kondratowice	Edwardów	197000	78,55	2507,96	06.2023
8	Strzelin	Ludów Polski	190000	62,46	3041,95	12.2023
9	Strzelin	Karszów	269000	59,26	4471,82	09.2023
10	Strzelin	Szczawin	180000	62,64	2873,56	10.2023
11	Strzelin	Biały Kościół	205000	81,24	2523,39	10.2023
12	Strzelin	Warkocz	210000	55,40	3790,61	10.2023
13	Strzelin	Pławna	135000	52,00	2596,15	12.2022
14	Wiązów	Łojowice	117000	41,70	2805,76	11.2023

NIERUCHOMOŚĆ O C_{M2}MAX

Data transakcji	09.2023 r.
Lokalizacja	Karszów, gm. Strzelin
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	59,26 m ²
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Lokalizacja dobra, ok. 5 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu podobnej zabudowy, w miejscowości sklep, kościół, lokalne punkty usługowe, przystanek pks, lokal mieszkalny położony na parterze i poddaszu, w budynku II kondygnacyjnym, standard i wyposażenie lokalu na dobrym poziomie, do odświeżenia
Sposób użytkowania	Lokal mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna (netto)	269 000 zł

NIERUCHOMOŚĆ O C_{m2}MIN

Data transakcji	06.2023 r.
Lokalizacja	Edwardów, gm. Kondratowice
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	78,55 m ²
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Lokalizacja średnia, ok. 4 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu niewielkiej zabudowy wiejskiej i terenów rolnych, najbliższe placówki handlowe, usługowe, oświatowe, kulturalne w miejscowości gminnej, lokal mieszkalny położony na poddaszu, w budynku II kondygnacyjnym, standard i wyposażenie lokalu na przeciętnym poziomie
Sposób użytkowania	Lokal mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna (netto)	197 000 zł

CECHY RYNKOWE I ICH WAGI

Z uwagi na tak duże 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
- standardu wykończenia lokalu
- stanu 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 (atrybuty cenotwórcze) w stopniu określonym wagą cechy:

LP.	NAZWA CECHY	WAGA CECHY [%]	WARTOŚĆ CECHY	OPIS CECHY
1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	25	BARDZO DOBRA	Położenie na terenach z bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą, tj. bezpośredni dostęp do placówek handlowych, usługowych, punktów medycznych, placówek oświatowych, obiektów administracyjnych, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, tereny dogodnie skomunikowane
			DOBRA	Położenie na terenach z przeciętnie rozwiniętą infrastrukturą, tj. dostęp do lokalnych punktów handlowych i usługowych, w nieznacznej odległości placówki oświatowe, obiekty medyczne i zwarta infrastruktura większych miejscowości, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, tereny dogodnie skomunikowane
			ŚREDNIA	Położenie na terenach ze słabo rozwiniętą infrastrukturą, najbliższe punkty handlowe, usługowe, placówki oświatowe w nieznacznej odległości w większych miejscowościach, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i terenów rolnych, leśnych, tereny przeciętnie skomunikowane
2.	KONDYGNACJA	15	BARDZO DOBRA	Pietra pośrednie, lokale II poziomowe
			DOBRA	Parter oraz piętro ostatnie
3.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	20	DOBRA	Powierzchnia od 40,00 m ² do 60,00 m ²
			ŚREDNIA	Powierzchnia od 60,01 m ² do 80,00 m ²
			SŁABA	Powierzchnia powyżej 80,00 m ²
4.	STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU	25	DOBRA	pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, ciekawa estetyka wnętrza, odbiegająca nieznacznie od współcześnie realizowanych, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz rozwiązania funkcjonalne korzystne, wnętrza wymagające odświeżenia lub wykończenia
			ŚREDNIA	pomieszczenia wykończone przeciętnej jakości materiałami, typowa estetyka wnętrza, odbiegająca od współcześnie realizowanych, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz rozwiązania funkcjonalne mało korzystne, wnętrza wymagające znacznych nakładów remontowych
5.	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	15	DOBRA	budynki w dobrym stanie technicznym, po termomodernizacji, stan instalacji zadowolający, gospodarka remontowa na dobrym poziomie, budynki wymagające bieżących prac remontowych (np. malowanie klatek, itp.)
			ŚREDNIA	budynki w przeciętnym stanie technicznym, stan instalacji średni, gospodarka remontowa na niewystarczającym poziomie, budynki wymagające większych prac remontowych (np. wymiana dachu, wymiana orywnowania, ocieplenie, malowanie elewacji, itp.)

V. PROCEDURA SZACOWANIA.

Potrzebne dane do wycenienia 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, jako:

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:

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

VI. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Nieruchomość lokalowa wyceniona została przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. 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:

	GMINA	OBRĘB	CENA [ZŁ]	POW. UŻ. LOKALU [M2]	CENA M2 [ZŁ/M2]	DATA TRANSAKCJI
1	Strzelin	Ludów Polski	315000	83,48	3773,36	10.2023
2	Strzelin	Dobrogoszcz	125000	45,98	2718,57	12.2023
3	Borów	Borek Strzeleński	185000	41,70	4436,45	02.2023
4	Kondratowice	Kondratowice	240000	60,00	4000,00	10.2023
5	Kondratowice	Kondratowice	295000	75,30	3917,66	02.2023
6	Strzelin	Mikoszów	220000	52,30	4206,50	03.2023
7	Kondratowice	Edwardów	197000	78,55	2507,96	06.2023
8	Strzelin	Ludów Polski	190000	62,46	3041,95	12.2023
9	Strzelin	Karszów	269000	59,26	4471,82	09.2023
10	Strzelin	Szczawin	180000	62,64	2873,56	10.2023
11	Strzelin	Biały Kościół	205000	81,24	2523,39	10.2023
12	Strzelin	Warkocz	210000	55,40	3790,61	10.2023
13	Strzelin	Pławna	135000	52,00	2596,15	12.2022
14	Wiązów	Łojowice	117000	41,70	2805,76	11.2023

Dla analizowanego rynku określono:

Cena maksymalna:	4 471,82
Cena minimalna:	2 507,96
Cena średnia:	3 404,55
Delta C:	1 963,86

CECHY NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	DOBRA	Ludów Śląski, gm. Borów, w sąsiedztwie podobnej zabudowy oraz składu materiałów budowlanych, we wsi kościół, filia biblioteki oraz przystanek pks, placówki handlowe, usługowe, oświatowa i medyczne w odległości ok. 3,5 km
2.	KONDYGNACJA	BARDZO DOBRA	Parter i poddasze (lokal II poziomowy)
3.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	SŁABA	Pow.86,06 m2
4.	STANDARD WYKONCZENIA LOKALU	DOBRA	Lokal o dobrym standardzie wykończenia, – przyjęto na podstawie informacji i dokumentacji fotograficznej uzyskanych od Zleceniodawcy
5.	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	ŚREDNIA	Budynek z lat przedwojennych, w przeciętnym stanie technicznym

Zakres sumy współczynników korygujących:

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,7367$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,3135$$

OBLICZENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (u_i):

NAZWA CECHY	WAGA CECHY [%]	ZAKRESY WSPÓŁCZYNNIKÓW		Nieruchomość wyceniana	
		DOLNY	GÓRNY	WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE	WARTOŚĆ CECHY
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	25%	0,1842	0,3284	0,2563	DOBRA
KONDYGNACJA	15%	0,1105	0,1970	0,1970	B. DOBRA
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	20%	0,1473	0,2627	0,1473	SŁABA
STANDARD WYKONCZENIA LOKALU	25%	0,1842	0,3284	0,3284	DOBRA
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	15%	0,1105	0,1970	0,1105	ŚREDNIA
	100%	0,7367	1,3135	1,0395	

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

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

stąd:

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1} u_i = 3\,404,55 \text{ zł/m}^2 \times 1,0395 = 3\,539,03 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej następuje z wzoru:

$$W = W_j \times P$$

gdzie:

W_j – wyszacowana wartość 1 m² pow. użytkowej lokalu [zł]

P – powierzchnia użytkowa lokalu w m² [m²]

$$W = 3\,539,03 \text{ zł/m}^2 \times 86,06 \text{ m}^2 = 304\,569 \text{ zł}$$

PO ZAOKRĄGLENIU PRZYJĘTO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NA POZIOMIE:

$$W = 305\,000 \text{ zł}$$

słownie: trzysta pięć tysięcy złotych

VII. WYNIK KOŃCOWY

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2, zlokalizowanej w Ludów Śląski 26, gm. Borów, dla której SR w Strzelinie IV WKW prowadzi księgę wieczystą nr WR1T/00033029/7 w stanie na 15.12.2023 r. , w poziomie cen IV kwartału 2023 roku, wyznaczona dla potrzeb własnych Zleceniodawcy, wynosi:

SKŁADNIK MAJĄTKOWY	POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ [ZŁ]
STAN NA DZIEŃ WYCENY		
LOKAL MIESZKALNY	86,06 M2	305 000
SŁOWNIE:		Trzysta pięć 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

- 1.1 *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.*
- 1.2 *Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony w stanie na dzień 15.12.2023 r., wyłącznie w oparciu o informacje uzyskane z dostępnych dokumentów (księga wieczysta), informacji uzyskanych drogą mailową od Zleceniodawcy wraz z załączonymi zdjęciami oraz oględzin z zewnątrz.*
- 1.3 *Rzeczoznawca nie miał możliwości oględzin wycenianej nieruchomości lokalowej, zapoznania się z jej stanem technicznym i standardem wykończenia, a co za tym idzie, nie miał też możliwości zweryfikowania informacji uzyskanych od Zleceniodawcy.*
- 1.4 *Wartość nieruchomości lokalowej została oszacowana w stanie na dzień 15.12.2023 r, w poziomie cen IV kwartału 2023 roku. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do 28.12.2024 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.*
- 1.5 *Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane lub mogły zostać przekazana autorowi opracowania przez Zleceniodawcę.*
- 1.6 *Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić bez możliwości dokonania wizji ani na podstawie dokumentacji prawnej nieruchomości. Wycena opiera się wyłącznie na dokumentach prawnych i informacjach uzyskanych od Zleceniodawcy. Nie można zatem udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.*
- 1.7 *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.*
- 1.8 *Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT)*

IX. ZAŁĄCZNIKI

1. *EKW nr WR1T/00033029/7*
2. *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 „Przeoglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	WR1T/00033029/7
Typ księgi wieczystej	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH STRZELIN
Data zapisania księgi wieczystej	2008-09-18
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	DOLNOŚLĄSKIE, STRZELIŃSKI, BORÓW, LUDÓW ŚLASKI, 26 /2
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	STASIULEWICZ PIOTR STASIULEWICZ MONIKA MARIA

Przeoglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRITERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
GROŃKA - INICJATYWA WZROSTUMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY 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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WR1T/00033029/7, STAN Z DNIA 2023-12-28 15:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1T

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

		Nr podstawy wpisu	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, STRZELIŃSKI, BORÓW, LUDÓW ŚLASKI
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	--- 26 2
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - PARTER - 2, KUCHNIA - PARTER, ŁAZIENKA Z WC - PARTER, PRZEDPOKÓJ - PARTER, KOTŁOWNIA - PARTER, SIENI - PARTER, POKÓJ - PODDASZE, KUCHNIA - PODDASZE, ŁAZIENKA Z WC - PODDASZE, PRZEDPOKÓJ - PODDASZE		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia)	KOMÓRKA STRYCHOWA - 15,27 M2, KOMÓRKA STRYCHOWA - 18,92 M2, KOMÓRKA GOSPODARCZA - 19,17 M2		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00000209 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	86,0600 M2		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DWIE KOMÓRKI STRYCHOWE W BUDYNKU MIESZKALNYM, KOMÓRKA GOSPODARCZA W BUDYNKU GOSPODARCZYM NA WNIOSEK Z DNIA 31-08-2005 R. GODZ. 14:00 DZKW 2404-2407/05		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WR1T/00033029/7, STAN Z DNIA 2023-12-28 15:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1T

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

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

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	6044 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00000209 /	---	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI , 5626/05, 2005-08-29, MAŁGORZATA PALUSZEK, STRZELIN; 1, /00033028/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002404/05/, 2005-08-31 14:00:00, 2005-09-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WR1T/00033029/7, STAN Z DNIA 2023-12-28 15:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1T

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	1
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	MONIKA MARIA STASIULEWICZ, ROMUALD, DANUTA, 75081409484				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	1
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	PIOTR STASIULEWICZ, TADEUSZ, ZOFIA, 78090110695				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI , 5626/05, 2005-08-29, MAŁGORZATA PALUSZEK, STRZELIN; 1, /00033028/ (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./00002404/05/, 2005-08-31 14:00:00, 2005-09-27 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WR1T/00033029/7, STAN Z DNIA 2023-12-28 15:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1T

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	16
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STRZELINIE IWONA KUBIAK PROWADZI Z WNIOSKU WIERZYCIELA MILLENNIUM LEASING SP. Z O.O. W WARSZAWIE EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĄGĄ WIECZYSTĄ (KM 1373/19)	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 1373/19, 2019-11-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STRZELINIE IWONA KUBIAK; 450-451 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1T/00004798/19/001, 2019-11-08 14:33:00, 2019-11-22-07.45.17.498575, NIE, 446-448 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp.	---			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	29527,00 (DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET DWADZIEŚCIA SIEDEM) CHF			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2026-07-15			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK BPH S.A. ODDZIAŁ OPOLE		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	15900,00 (PIĘTNĄSCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET) CHF			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZMIENNE ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK BPH S.A. ODDZIAŁ OPOLE		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	48819,27 (CZTERDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET DZIEWIĘTNĄSCIE 27/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA: -UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 08.2014 R. DO 07.2015 R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 22.178,70 ZŁ WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENIA W KWOCIE 58 ZŁ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI W KWOCIE 896,30 ZŁ ORAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ NALICZONYMI NA DZIEŃ 8 WRZEŚNIA 2015 R. W KWOCIE 577 ZŁ I DALSZYMI ODSETKAMI; - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 09.2014 R. DO 12.2014 R. I OD 03.2015 R. DO 07. 2015 R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 6.510,84 ZŁ WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENIA W KWOCIE 46,40 ZŁ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI W KWOCIE 269,90 ZŁ ORAZ ODSETKAMI NALICZONYMI NA DZIEŃ 8.09.2015 R. W KWOCIE 180 ZŁ I DALSZYMI ODSETKAMI; - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEN PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 10.2014 R. DO 12.2014 R. I OD 03.2015 R. DO 07.2015 R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 1.689,04 ZŁ WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENIA W KWOCIE 46,40 ZŁ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI W KWOCIE 70,60 ZŁ ORAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ NALICZONYMI NA DZIEŃ 8.09.2015 R. W KWOCIE 23 ZŁ I DALSZYMI ODSETKAMI.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	57992,66 (PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 66/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 08.2015 R. DO 10.2016 R. I OD 12.2016 R. DO 01.2017 R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 34.608,17 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI,	

		KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	17221,13 (SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA JEDEN 13/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 08.2015 R. DO 12.2015 R., OD 02.2016 R. DO 10.2016 R. I OD 12.2016 R. DO 01.2017 R. W KWOCIE 10.262,35 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	4804,32 (CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET CZTERY 32/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 08.2015 R. DO 12.2015 R., OD 02.2016 R. DO 10.2016 R. I OD 12.2016 R. DO 01.2017 R. W KWOCIE 2.814,38 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		9, 10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	77462,55 (SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA SZESZCZDZIESIĄT DWA 55/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZ ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO W PRUSZKOWIE Z DNIA 30.11.2016 R. SYGN. I NC 5435/16 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 30.03.2017 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	SCANIA FINANCE POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, STARA WIEŚ, 012244299, 0000036594		
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8		13, 14, 15	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	240000,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OPISANA W AKCIE NOTARIALNYM REP. A NR 2659/2016 Z DNIA 24 LISTOPADA 2016 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	SYLWIA MARIA STASIULEWICZ, JAN, KRYSZYNA, 75060611260		
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9		17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	26469,15 (DWADZIEŚCIA SZESĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SZESZCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 15/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 02.2017 R. DO 09.2020 R. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA - NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ	

		GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 02.2017 R. DO 03.2017 R. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2988,42 (DWA TYSIĄCE DZIEWIĘCSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM 42/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 02.2017 R. DO 03.2017 R. WRAZ Z ODSETKAMI KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	OŚWIADCZENIE BANKU , 2006-08-03, BANK BPH S.A. ODDZIAŁ OPOLE; 1 (<i>wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00002424/06/, 2006-08-11 10:10:00, 2006-08-24 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)
4	DECYZJA , 470000/71/2015-RED-7589/H, 2015-09-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU; 28-29 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WR1T/00004608/15/001, 2015-10-01 14:09:52, 2015-10-21-11.34.45.940764, NIE, 24-25 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
5	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH , 470000/71/2016/2017-RED-7589/H/EG, 2017-02-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 35 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WR1T/00002070/17/001, 2017-04-03 12:47:00, 2017-05-12-09.49.33.295567, NIE, 33-34 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
6	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH , 470000/71/2016/2017-RED-7589/H/EG, 2017-02-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 35 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WR1T/00002071/17/001, 2017-04-03 12:48:00, 2017-05-12-10.03.30.561199, NIE, 38-39 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
7	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH , 470000/71/2016/2017-RED-7589/H/EG, 2017-02-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 35 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WR1T/00002072/17/001, 2017-04-03 12:49:00, 2017-05-12-10.12.45.872070, NIE, 43-44 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
9	TYTUŁ WYKONAWCZY , I NC 5435/16, 2016-11-30, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 381 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WR1T/00000600/18/001, 2018-02-23 12:03:00, 2018-07-26-11.51.38.149502, NIE, 368-369 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
10	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI , I NC 5435/16, 2017-03-30, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, PRUDSZKÓW; 380 (<i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WR1T/00000600/18/001, 2018-02-23 12:03:00, 2018-07-26-11.51.38.149502, NIE, 368-369 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

13	<p>POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, I CO 739/18, 2018-12-01, SĄD REJONOWY W STRZELINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, STRZELIN; 422 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WR1T/00002785/19/002, 2019-07-10 13:21:00, 2019-09-18-13.20.29.881316, NIE, 417-420 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
14	<p>OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI, 2659/2016, 2016-11-24, MAŁGORZATA GARDY, WROCŁAW; 423-424 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WR1T/00002785/19/002, 2019-07-10 13:21:00, 2019-09-18-13.20.29.881316, NIE, 417-420 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
15	<p>POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, I CO 25/17, 2017-03-29, SĄD REJONOWY W STRZELINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, STRZELIN; 425 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WR1T/00002785/19/002, 2019-07-10 13:21:00, 2019-09-18-13.20.29.881316, NIE, 417-420 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
17	<p>DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, 2020-11-06, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA; 462 <i>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WR1T/00004892/20/001, 2020-12-01 12:19:00, 2020-12-14-09.57.28.195055, NIE, 458 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
18	<p>DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, 2020-11-06, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA; 469 <i>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WR1T/00004893/20/001, 2020-12-01 12:23:00, 2020-12-14-10.04.41.360562, NIE, 465 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót



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 SRM0015025

na okres: 17/09/2023 - 16/09/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 769.00 PLN

Marta Machalska
Marta Machalska os. Rejonowy

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
02 646 42 42 | Warszawa
KRS 0000426530 | REGON 140437850
NIP 525 235 248