

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej przy ul. Niemcewicza nr 11 w Jeleniej Górze,
działka nr 30, AM-5, obr. 0004 Cieplice o powierzchni 0,0551 ha,
woj. dolnośląskie.



Wycenę wykonał:



Zgorzelec, 10 listopad 2023r.

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	3
1.1.	Przedmiot wyceny.....	3
1.2.	Zakres wyceny.....	3
2.	Cel wyceny.....	3
3.	Podstawy opracowania operatu.....	3
3.1.	Podstawa formalna.....	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne.....	3
3.3.	Podstawy metodologiczne.....	3
3.4.	Źródła danych merytorycznych.....	3
4.	Określenie dat istotnych dla wyceny.....	3
5.	Opis przedmiotu wyceny.....	4
5.1.	Dane wycenianej nieruchomości.....	4
5.1.1.	Stan prawny wg księgi wieczystej.....	4
5.2.	Stan nieruchomości.....	4
5.2.1.	Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.....	4
5.2.2.	Opis nieruchomości.....	6
6.	Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	8
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.....	8
7.1.	Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.....	8
7.2.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości.....	9
8.	Sposób wyceny.....	11
8.1.	Uwarunkowania prawne.....	11
8.2.	Metodyka wyceny.....	11
9.	Określenie wartości nieruchomości.....	12
10.	Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	13
11.	Klauzule i zastrzeżenia.....	14
12.	Załączniki.....	14

1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ul. Niemcewicza nr 11 w Jeleniej Górze, działka nr 30, AM-5, obr. 0004 Cieplice o powierzchni 0,0551 ha, woj. dolnośląskie. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KW JG1J/00020895/4.

1.2. Zakres wyceny.

Wycenie podlega wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości - dla potrzeb sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

3. Podstawy opracowania operatu.

3.1. Podstawa formalna.

Umowa zlecenia zawarta w dn. 18.10.2023r. zawarta z Syndykiem Izabelą Skonieczną-Powalką, wyznaczoną w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Moniki Jarosińskiej,
- zleceniobiorca: rzeczoznawca majątkowy Radosław Klasa, nr uprawnień zawodowych 5889.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463).
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. „Prawo upadłościowe” (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1832).
5. Uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 308, poz. 3635 z dnia 28 listopada 2008).

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Literatura fachowa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Wizja lokalna nieruchomości oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 31.10.2023r.
2. Kopia mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów.
3. Badanie KW z dnia 31.10.2023r.
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
5. Informacje uzyskane od osoby upoważnionej przez właściciela nieruchomości.
6. Informacje uzyskane w Wydziale Geodezji i Katastru Urzędu Miasta w Jeleniej Górze - akty notarialne, rejestr cen i wartości nieruchomości, ewidencja gruntów.
7. Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami.
8. Witryny internetowe: www.ekw.ms.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.google.maps.pl.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

Data oględzin	31.10.2023r.
Data określenia stanu nieruchomości	31.10.2023r.
Data określenia wartości rynkowej	31.10.2023r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	10.11.2023r.

5. Opis przedmiotu wyceny.

5.1. Dane wycenianej nieruchomości.

5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej.

Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Jeleniej Górze. Badania księgi wieczystej dokonano dnia 31.10.2023r. korzystając z elektronicznego systemu wglądu do ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości: www.ekw.ms.gov.pl.

Księga wieczysta JG1J/00020895/4:

Oznaczenie księgi wieczystej:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Stan w czasie założenia: założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, dla której nie była prowadzona księga wieczysta.

Chwila zapisania: 21.02.2007r., *chwila ujawnienia:* 23.02.2007r.

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Położenie

Województwo: dolnośląskie, *powiat:* Jelenia Góra, *gmina:* Jelenia Góra, *miejsowość:* Jelenia Góra.

Działka ewidencyjna

Nr działki: 30, AM-5, obr. IV, *ulica:* Niemcewicza, *sposób korzystania:* nieruchomość zabudowana.

Obszar: 0,0551 ha.

Budynek

Dane adresowe: Niemcewicza 11, *powierzchnia użytkowa:* 109,00m², *przeznaczenie budynku:* budynek jednorodzinny.

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu.

Dział II- własność:

Właściciel: Mieczysław Rogoś – wielkość udziału 4/6, Monika Jarośnińska - wielkość udziału 1/6, Agnieszka Kuźmińska - wielkość udziału 1/6.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Wszczęcie egzekucji z udziału w prawie własności nieruchomości przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Jeleniej Górze Roberta Dudka w sprawie o sygn. akt KM 1328/22.

Dział IV – hipoteka:

Brak wpisu.

5.2. Stan nieruchomości.

5.2.1. Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Jeleniej Górze, woj. dolnośląskie.

Rys. 1,2. Lokalizacja miejscowości w której znajduje się wyceniana nieruchomość w Polsce i woj. dolnośląskim.



Miasto **Jelenia Góra** leży w powiecie jeleniogórskim, w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego. Miasto posiada powierzchnię 109 km² (10922 ha), którą zamieszkiwało 75.800 mieszkańców. Jelenia Góra graniczy z sześcioma gminami (wszystkie znajdują się w powiecie jeleniogórskim): Piechowice, Stara Kamienica, Jeżów Sudecki, Janowice Wielkie, Mysłakowice, Podgórzyn. Południową granicę miasta stanowi granica państwowa z Republiką Czeską.

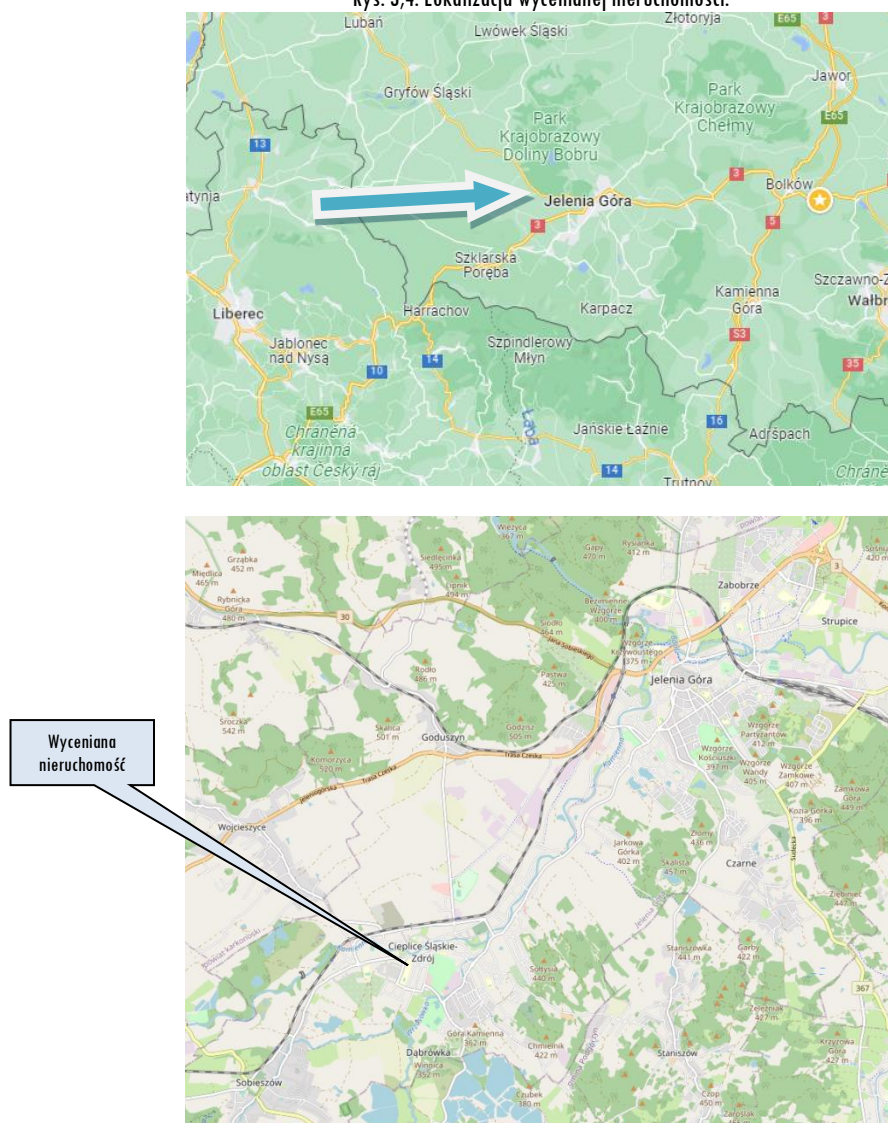
Miasto pod względem demograficznym należy do miast starzejących się, ze znacznym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym. Spadek liczby ludności miasta wykazuje stałą tendencję.

Jelenia Góra stanowi ważny regionalny ośrodek usługowy i handlowy oddziałujący na sąsiednie (i nie tylko) miejscowości. Jest również ważnym ośrodkiem turystycznym – w szczególności uzdrowskimi dzielnicami Cieplice. Na terenie miasta zlokalizowane są usługi wyższego rzędu i administracji specjalnej (kulturalne, edukacyjne, administracyjne, sądownictwo). W strukturze przestrzennej województwa miasto zostało zakwalifikowane do obszarów o spadającym potencjale rozwojowym, jak również obszarów wymagających interwencji (problemowych).

W mieście działa ponad 12 000 podmiotów gospodarczych, z czego ponad 200 z udziałem kapitału zagranicznego, m.in. Przedsiębiorstwo Farmaceutyczne Jelfa, Producent Maszyn Papierniczych PMPoland S.A. (dawniej Beloit, jeszcze wcześniej Fampa), Jelenia Plast, Draexlmaier, Dr Schneider oraz Zorka.

Miasto położone jest poza głównymi drogowymi szlakami komunikacyjnymi.

Rys. 3.4. Lokalizacja wycenianej nieruchomości.



Odległości:

- 70 km od granicy z RFN ,
- 20 km od granicy z Republiką Czeską,
- 25 km od autostrady A4,
- 25 km od drogi ekspresowej S3,
- 115 km od Wrocławia (siedziba województwa).

Stopa bezrobocia w m. Jelenia Góra według GUS na koniec lipca 2023r. wyniosła 3,4% (w województwie dolnośląskim 4,4%, w Polsce 5,0%). Warto też wspomnieć jak wygląda miasto Jelenia Góra pod względem natężenia bezrobocia na tle innych miast na prawach powiatów w województwie dolnośląskim. Niższy wskaźnik stopy bezrobocia miało tylko miasto Wrocław (1,5%), pozostałe miasta: Legnica (4,4%), Wałbrzych (4,5%).

5.2.2. Opis nieruchomości.

• Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w dzielnicy Cieplice-Zdrój – uzdrowskiej części miasta Jelenia Góra. Odległość od rynku miasta Jelenia Góra wynosi ok. 6km. Cieplice Zdrój do niedawnych lat były osobnym miastem – pod względem infrastruktury społecznej jest to dzielnica samowystarczalna. Odległość od centralnej części Cieplic (okolice domów zdrojowych, parków) wynosi ok. 700m. Nieruchomość znajduje się w odległości 1200m od dworca kolejowego Cieplice Śląskie, 200m od przystanku komunikacji miejskiej. W odległości do 1km od wycenianej nieruchomości dostępna jest większość udogodnień związanych z miejską lokalizacją nieruchomości (markety, ochrona zdrowia, przedszkole, szkoła podstawowa, komunikacja publiczna etc.).

Wyceniana nieruchomość położona jest przy ul. Niemcewiczka, na osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z okresu PRL. Ul. Niemcewiczka to wąska droga osiedlowa o znikomym ruchu pojazdów (okoliczni mieszkańcy), bardziej ruchliwa ulica znajduje się w odległości 200m. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, spora intensywność zabudowy, budynki w głównie wolnostojące, z tyłu budynków niewielkie tereny wolne od zabudowy użytkowane jako tereny przydomowe. W otoczeniu brak większych uciążliwości, nieco większe odległości do udogodnień miejskich.

Rys. 5. Otoczenie wycenianej nieruchomości.



• Opis działki

Działka nr 30 ma powierzchnię 0,0551 ha, kształt regularny, zbliżony do prostokąta, teren płaski.

Działka od strony północnej przylega do pasa drogowego ul. Niemcewiczka, od strony południowej do pasa drogowego ul. Marii Dąbrowskiej, z pozostałych stron do działek zabudowanych podobnymi do wycenianego budynkami z ogrodami przydomowymi. Działka znajduje się na tym samym poziomie terenu w stosunku do sąsiadującej z nią drogi. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, od frontu budynku mieszkalnego niewielki teren wolny od zabudowy oraz wyjście i wyjazd na ul. Niemcewiczka, od strony południowej i od tyłu budynku teren przydomowy.

Zagospodarowanie działki:

- teren ogrodzony - od strony frontowej budynku słupki stalowe z elementami stalowymi na podmurówce, brama wjazdowa i furtka uchylna stalowa, w części podwórzowej ogrodzenie z siatki stalowej,
- wejście do budynku, podjazd do garażu i wąski teren wokół budynku - utwardzenie betonowe, poza tym brak utwardzeń terenu,
- w części podwórzowej trawnik, kilka nasadzeń ozdobnych.

Wyposażenie działki w media:

- sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, sieć gazowa.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Niemcewicza.

Rys. 6. Granice wycenianej nieruchomości, kontur budynku.



• Opis budynku mieszkalnego:

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii tradycyjnej mурowanej, 2 kondygnacje nadziemne. Budynek posiada w swej bryle od strony frontowej garaż, od strony podwórzowej taras na 2 kondygnacji budynku. Okres budowy budynku mieszkalnego – 1982r. Pomieszczenia w poziomie parteru po częściowym remoncie w ostatnim czasie.

➤ opis techniczny:

ściany nadziemne	- mурowane z pustaka żużłobetonowego,
ściany działowe	- mурowane z cegły dziurawki,
strop	- betonowy monolityczny,
schody	- betonowe wykończone drewnem,
dach	- stropodach płaski żelbetowy, pokryty papą na lepiku, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej,
elewacja	- tynk cementowo-wapienny nakrapiany, brak warstwy docieplenia, cokół z płytek elewacyjnych,
wyprawy wewnętrzne	- w komunikacji lamperia z boazerii drewnianej i tapeta, w pokojach gładzie malowane, w wc i łazience płytki ceramiczne, w kuchni na wysokości roboczej płytki ceramiczne, w garażu i pomieszczeniach gospodarczych tynk, łazienka na parterze bez wykończenia (w trakcie remontu),
posadzki	- komunikacja panele podłogowe, na parterze w pomieszczeniach mieszkalnych panele podłogowe, w pomieszczeniach gospodarczych posadzka betonowa, na piętrze parkiety, w kuchni i łazience płytki ceramiczne, łazienka na parterze bez wykończenia (w trakcie remontu),
sufity	- w większości malowany tynk, częściowo kasetony styropianowe,
okna	- częściowo PCV, częściowo stare drewniane,
drzwi	- wewnętrzne – częściowo płytowe szklone wymienione, częściowo płytowe starsze, - zewnętrzne – drewniane, starsze. - brama garażowa drewniana uchylna, starsza.

➤ wyposażenie wewnętrzne:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodno-kanalizacyjna,
- instalacja centralnego ogrzewania—piec na paliwo stałe zlokalizowany w kotłowni, rozprzewadzenie stalowe, grzejniki żeberkowe,
- instalacja c.w.u. – gazowe podgrzewacze wody typu Junkers.

➤ stan techniczny budynku - pogorszony – mało regularna gospodarka remontowa, wykonawstwo z początku lat 80-tych XXw. (obniżona trwałość), stwierdzono skośne pęknięcie w części ściany zewnętrznej w pokoju na górnej kondygnacji, w części

parterowej w niedawnym czasie miała miejsce awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej (zalanie) – budynek wymaga remontu kapitalnego o dużym zakresie.

➤ stan techniczno - użytkowy pomieszczeń:

- standard wykończenia - średni – część pomieszczeń w poziomie parteru po remoncie lub w jego trakcie, na górnej kondygnacji materiały wykończeniowe o większym i średnim zużyciu technicznym – większość pomieszczeń wymaga remontu kapitalnego o średnim zakresie,
- rozwiązania funkcjonalne - średnie – rozwiązania funkcjonalne średnio spełniające obecne wymogi dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

➤ program użytkowy:

Lp.	Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa m ²	Powierzchnia użytkowa mieszkalna m ²
parter			
1	komunikacja	17,10	17,10
2	łazienka	3,00	3,00
3	pokój	16,70	16,70
4	pokój	15,30	15,30
5	garderoba	11,10	11,10
6	schowek	1,00	0,00
7	kotłownia+ skład opału	10,20	0,00
8	garaż	32,80	0,00
razem parter:		107,20	63,20
I piętro			
9	komunikacja	19,60	19,60
10	kuchnia	8,60	8,60
11	wc	1,20	1,20
12	łazienka	3,50	3,50
13	pokój	10,10	10,10
14	garderoba	11,00	11,00
15	pokój	19,60	19,60
16	pokój	24,05	24,05
razem piętro:		97,65	97,65
razem budynek:		204,85	160,85

Zestawienie powierzchni:

- powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych: **160,85m²**,
- powierzchnia pomieszczeń gospodarczych: 44,00m²,
- powierzchnia użytkowa budynku: 225,30m².
- wysokość pomieszczeń: h=2,36m-2,52m.

Powierzchnia użytkowa budynku wynikająca z pomiarów jest rozbieżna z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej.

Powierzchnie użytkowe (pomiar własne autora operatu) określono na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, z uwzględnieniem następujących zasad: powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości większej lub równej od 2,20m zaliczono do obliczeń w 100%, o wysokości mniejszej niż 2,20m a większej lub równej od 1,40m w 50%, a o wysokości mniejszej niż 1,40m pominięto całkowicie.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Zgodnie z uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 308, poz. 3635 z dnia 28 listopada 2008), w planie tym nieruchomość posiada przeznaczenie:

- MN14 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.

7.1. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

Źródła informacji: rejestr cen i wartości nieruchomości znajdujący się w zasobach Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miasta w Jeleniej Górze.

- a) rodzaj rynku:

- transakcje dotyczące sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej, wykluczono budynki: oddane do użytku po 2000r., starsze ale po kapitalnym remoncie i bardzo dobrym stanie technicznym, o podwyższonym standardzie,
- b) **obszar rynku:**
 - miasto Jelenia Góra,
- c) **okres badania rynku:**
 - od stycznia 2022r. do września 2023r.,
- d) **popyt i podaż:**
 - na badanym obszarze rynek nieźle rozwinięty, spora ilość transakcji, dużym zainteresowaniem cieszą się budynki w atrakcyjnych, spokojnych i cichych lokalizacjach, oferta podobnych nieruchomości dość ograniczona.

7.2. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Dokonano analizy transakcji na lokalnym rynku nieruchomości. Ze względu na niedostateczną ilość transakcji budynkami o podobnych cechach do wycenianego w zabudowie bliźniaczej, analizę rynku poszerzono o budynki w zabudowie szeregowej i wolnostojącej. Poszukiwano nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania i innych cech wpływających na wartość nieruchomości. Wykluczono transakcje, w których wystąpiły czynniki ograniczające:

- przymusowa sprzedaż,
- sprzedaż z odroczonym terminem płatności,
- sprzedaż w drodze przetargu, o ile ceny te odbiegały od przeciętnych cen.

Wybrano nieruchomości podobne do wycenianej, które:

- były przedmiotem obrotu rynkowego,
- znane są ich ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji,
- znany jest katalog cech rynkowych, wpływających na cenę.

W wyniku analizy odnotowano około 20 transakcji nieruchomości o pożądanych parametrach. Po odrzuceniu transakcji nieruchomościami o cechach zanadto odbiegających od nieruchomości wycenianej oraz o cenach transakcyjnych znacznie wykraczających poza ceny średnie, jako bazę transakcyjną do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto 16 transakcji, których zestawienie zawiera tab. nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku lokalnym.

L.p.	data transakcji	ulica	rodzaj budynku	powierzchnia mieszkalna budynku m ²	powierzchnia działki m ²	cena transakcyjna zł
1	2023-08-21	Słowackiego	wolnostojący	105,42	441	720 000 zł
2	2023-08-18	Kosmonautów	bliźniak	110,00	433	420 000 zł
3	2023-07-25	Okrężna	szereg	145,00	188	420 000 zł
4	2023-05-29	Chelmońskiego	wolnostojący	100,00	509	600 000 zł
5	2023-04-18	Podleśna	wolnostojący	142,00	576	710 000 zł
6	2022-10-24	Chałubińskiego	wolnostojący	132,00	591	500 000 zł
7	2022-09-22	Młyńska	wolnostojący	125,00	1607	400 000 zł
8	2022-07-01	Kaczawska	wolnostojący	116,00	1026	485 185 zł
9	2022-05-20	Wrocławska	bliźniak	126,00	920	400 000 zł
10	2022-03-28	Irysowa	wolnostojący	111,00	426	450 000 zł
11	2022-03-28	Przyboczna	bliźniak	106,00	788	600 000 zł
12	2022-03-17	Gielniaka	bliźniak	132,00	343	650 000 zł
13	2022-03-17	Pacajewa	wolnostojący	135,00	534	560 000 zł
14	2022-03-08	Orzeszkowej	wolnostojący	85,80	903	520 000 zł
15	2022-02-25	Mickiewicza	wolnostojący	110,80	597	490 000 zł
16	2022-02-23	Morcinka	szereg	102,50	156	400 000 zł

Cmax	720 000 zł
Cmin	400 000 zł
Cśr	520 324 zł
współczynniki korygujące	1,384
	0,769

Ceny transakcyjne wahają się w przedziale od 400 000 zł do 720 000 zł za 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zależności od cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.

• **Określenie cech rynkowych i ich wag mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.**

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych zabudowanych wynikają ze specyfiki tego segmentu rynku. Cechy rynkowe są to takie kryteria, na podstawie których potencjalni nabywcy oceniają nieruchomość, którą zamierzają nabyć. Analiza rynku wskazuje, że istnieje kilka atrybutów (cech), które decydują o poziomie cen tego typu nieruchomości. W wyniku analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku lokalnym, preferencji potencjalnych nabywców, wywiadu w biurach pośrednictwa handlu nieruchomościami oraz własnych obserwacji ustalono, że wpływ na ceny w/w nieruchomości mają następujące czynniki:

- lokalizacja ogólna — odległość do udogodnień,
- lokalizacja szczegółowa (otoczenie),
- stan techniczno — użytkowy budynku,
- powierzchnia budynku,
- powierzchnia działki.

W wyniku analizy nie stwierdzono znacznego wpływu na cenę rodzaju prawa do gruntu (własność, użytkowanie wieczyste). Uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej pozostaje na zbliżonym poziomie i nie ma znaczenia cenotwórczego. Rodzaj zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza etc.) także nie wpływał na wartość nieruchomości.

Każda z cech rynkowych, które się uwzględnia, wpływa na wartość nieruchomości. Wpływ ten określany jest poprzez dobór odpowiedniej wagi cechy, wyrażonej w procentach. Suma wag wynosi zawsze 100% i odnosi się do różnicy:

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

gdzie:

C_{max} — zanotowana najwyższa cena w zbiorze,

C_{min} — zanotowana najniższa cena w zbiorze.

Wagi poszczególnych cech określono w sposób analogiczny jak cechy rynkowe wpływające na ceny nieruchomości na lokalnym rynku. Zestawienie cech rynkowych, ich gradację, opis oraz wagi cech zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy i jej wartość liczbowa	Opis
Lokalizacja ogólna	20%	Dobra (3)	Lokalizacje w odległości do 0,5km od stref koncentracji infrastruktury miejskiej (szkoły, przedszkola, sklepy, punkty usługowe, etc.).
		Średnia (2)	Lokalizacje w odległości 0,5km - 1,5km od stref koncentracji infrastruktury miejskiej (szkoły, przedszkola, sklepy, punkty usługowe, etc.).
		Pogorszona (1)	Lokalizacje w odległości powyżej 1,5km od stref koncentracji infrastruktury miejskiej.
Lokalizacja szczegółowa	20%	Dobra (3)	Korzystne otoczenie - miejsca ciche i ustronne, mało intensywna zabudowa, z daleka od ruchliwych ulic i linii kolejowych, brak uciążliwości w bezpośrednim sąsiedztwie, miejsce sprzyjające funkcji mieszkaniowej (zacisze, las, ogrody działkowe, osiedla zabudowy jednorodzinnej).
		Średnia (2)	Mniej korzystne otoczenie - miejsca w miarę ciche i ustronne, bardziej intensywna zabudowa, niewielkie uciążliwości w sąsiedztwie, przy dość ruchliwej drodze.
		Pogorszona (1)	Niekorzystne otoczenie - miejsca narażone na hałas, mało estetyczne otoczenie, intensywna zabudowa, uciążliwości w bezpośrednim sąsiedztwie.
Stan techniczno-użytkowy	40%	Dobry (3)	Budynki wybudowane po okresie PRL, dobry standard użytkowy, materiały wykończeniowe o niskim i średnim zużyciu, do zamieszkania po stosunkowo niewielkich nakładach finansowych na remont, odświeżenie.
		Średni (2)	Budynki starsze, w średnim stanie technicznym, mniej regularna gospodarka remontowa, dużo elementów wykończeniowych z okresu budowy budynku, wykazują zużycie techniczne i funkcjonalne, niezbędne naprawy i konserwacja elementów budynku, konieczny remont o większych nakładach finansowych.
		Pogorszony (1)	Budynki w gorszym stanie. Nieregularna gospodarka remontowa, elementy wykończeniowe w większości z okresu budowy budynku. Celowy jest remont wymagający znacznych nakładów finansowych.
Powierzchnia budynku	10%	Duża (3)	powyżej 140 m ²
		Pośrednia (2)	120 m ² - 140 m ²
		Mniejsza (1)	poniżej 120 m ²
Powierzchnia działki	10%	Duża (3)	powyżej 800 m ²
		Średnia (2)	400 m ² - 800 m ²
		Mała (1)	poniżej 400 m ²

- **Analiza trendu zmian cen w czasie.**

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny na nieruchomości gruntowe zabudowane o podobnym do wycenianej nieruchomości charakterze w badanym okresie ulegały zmianie w bardzo niewielkim stopniu. Minimalna przewaga podaży nad popytem w zakresie analizowanego rynku nieruchomości skutkowało względną stabilizacją cen transakcyjnych lub ich bardzo nieznacznym wzrostem. W związku z pomijalną wielkością spadku cen w badanym okresie w toku dalszej wyceny nie stwierdzono potrzeby aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

8. Sposób wyceny.

8.1. Uwarunkowania prawne.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych nieruchomości - dla potrzeb sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zgodnie z celem wyceny oraz zasadami wynikającymi ze stosownych przepisów, obowiązkiem wyceniającego jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stosownie do przepisu art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przepis [2]): *Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.* Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w art. 151 ust. 1 tej ustawy jako *szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.* Do określenia wartości rynkowej nieruchomości (art. 152 ust. 3 przepisu [2]), stosuje się *podejście porównawcze* lub *podejście dochodowe* a w przypadkach szczególnych *podejście mieszane*.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zlecniodawcy wyceny ustalono, że na nieruchomości planowane są dalsze działania remontowe w efekcie których nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres oraz cel wyceny, powyższe uwarunkowania prawne oraz wyniki analizy rynku, wartość rynkowa określona zostanie przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Z dostępnych w podejściu porównawczym metod szacowania zastosowana będzie metoda korygowania ceny średniej.

8.2. Metodyka wyceny.

Przyjęta metodyka wyceny zdefiniowana została w obowiązujących przepisach w sposób następujący:

Podejście porównawcze (art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) *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 do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

W podejściu porównawczym (§ 7 rozporządzenia) stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie korygowania ceny średniej (§8, ust. 2 rozporządzenia) 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 ceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomościami podobnymi, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).
6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ich opisem i charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny.
9. Korekta ceny średniej (Cśr) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań.
10. Obliczenie wartości rynkowej jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

W_k – wartość rynkowa nieruchomości,
 C_{sr} – cena średnia w próbie reprezentatywnej,
 n – liczba współczynników korygujących,
 u_i – oznacza wielkości i - tego współczynnika korygującego.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m² powierzchni budynku, ha gruntu).

9. Określenie wartości nieruchomości.

Podstawę obliczeń stanowi zbiór 16 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej, zbiór zebrany został w tabeli nr 1, scharakteryzowany pod względem cech cenotwórczych w tabeli nr 2. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną za 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 1 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna: Cena maksymalna:

$C_{min} = 400\,000$ zł $C_{max} = 720\,000$ zł

Cena średnia: $C_{sr} = 520\,324$ zł

Zakres sumy współczynników korygujących:

- dolna granica współczynników korygujących

$C_{min}/C_{sr} = 0,769$

- górna granica współczynników korygujących

$C_{max}/C_{sr} = 1,384$

Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 1.

Data transakcji: 21.08.2023r. Cena jednostkowa: 720 000 zł

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Jeleniej Górze, ul. Słowackiego, osiedle domów jednorodzinnych, pow. uż. mieszkalna budynku: 105,42m².

Lokalizacja ogólna: korzystna (3) – lokalizacja w pobliżu strefy śródmiejskiej, odległość do większości udogodnień miejskich wynosi do 0,5km.

Lokalizacja szczegółowa: dobra (3) – położenie na osiedlu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, ulica lokalna o minimalnym nasileniu ruchu, średnia intensywność zabudowy, brak uciążliwości, otoczenie estetyczne, zadbane, w pobliżu park, miejsce dobrze sprzyjające funkcji mieszkaniowej.

Stan techniczno-użytkowy: dobry (3) – budynek z lat 90-tych XXw., regularna gospodarka remontowa, w większości współczesne materiały wykończeniowe, dobry standard użytkowy, zagospodarowana działka (ogrodzenie, utwardzenia, altana).

Powierzchnia budynku: mniejsza (1).

Powierzchnia działki: pośrednia (2) – 441m².

Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 9.

Data transakcji: 20.05.2022r. Cena jednostkowa: 400 000 zł

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Jeleniej Górze, dzielnica Maciejowa, ul. Wrocławska, pow. uż. budynku mieszkalna: 126,00m².

Lokalizacja ogólna: pogorszona (1) – odległość do większości udogodnień miejskich wynosi ponad 1km.

Lokalizacja szczegółowa: pogorszona (1) – położenie bezpośrednio przy ulicy wylotowej z Jeleniej Góry, słabe warunki mieszkaniowe.

Stan techniczno-użytkowy: pogorszony (1) – budynek z okresu PRL, budynek o mało regularnej gospodarce remontowej, standard użytkowy słabo spełniający obecne wymogi, elementy wykończeniowe o sporym zużyciu, konieczne wysokie nakłady na remont.

Powierzchnia budynku: pośrednia (2).

Powierzchnia działki: duża (3) – 920m².

Nieruchomość wyceniana.

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Jeleniej Górze, dzielnica Cieplice, ul. Niemcewicza, pow. uż. mieszkalna budynku: 160,85m².

Lokalizacja ogólna: średnia (2) – odległość do większości udogodnień miejskich wynosi 0,5km - 1km.

Lokalizacja szczegółowa: średnia (2) – położenie na osiedlu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, ulica lokalna o minimalnym nasileniu ruchu, duża intensywność zabudowy, wąska droga dojazdowa, otoczenie o zróżnicowanej estetyce, miejsce średnio sprzyjające funkcji mieszkaniowej.

Stan techniczno-użytkowy: pogorszony (1) – budynek z okresu PRL, obniżona trwałość materiałów budowlanych, słaba gospodarka remontowa, pęknięcie na ścianie, do kapitalnego remontu, słabiej zagospodarowana działka.

Powierzchnia budynku: duża (3).

Powierzchnia działki: średnia (2) – 551 m².

Określenie wartości nieruchomości, zgodnie z procedurą opisaną w pkt. 8.2 operatu, przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

C _{min} =	400000	C _{max} =	720000	ΔC=	320000	jednostka	1,00
	zakres sumy wsp. korygujących			C _{śr} =		520324	
	0,769	1,384					
l.p.	cechy	skala cech	wagi	zakres min	zakres max	nier. wyceniana cechy	współczynniki
1	lokalizacja ogólna	3	0,20	0,154	0,277	2	0,215
2	lokalizacja szczegółowa	3	0,20	0,154	0,277	2	0,215
3	stan techniczno-użytkowy	3	0,40	0,308	0,554	1	0,308
4	powierzchnia budynku	3	0,10	0,077	0,138	3	0,138
5	powierzchnia działki	3	0,10	0,077	0,138	2	0,108
6	suma		1,00	0,769	1,384		0,984

Wartość wycenianej nieruchomości określono według wzoru:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \times k$$

gdzie:

W_R – wartość szacowanej nieruchomości

C_{śr} – średnia cena nieruchomości w próbie badanej

U_i – wielkości i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

k – współczynnik korekcyjny z zakresu 0,9 – 1,1 - stosowany gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

$$W_R = 520\,324 \text{ zł} \times 0,984 = 511\,999 \text{ zł}$$

przyjęto: **W_{RN} = 512 000 zł**

10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.

10.1. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny - nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Niemcewicza nr 11 w Jeleniej Górze, działka nr 30, AM-5, obr. 0004 Cieplice o powierzchni 0,0551 ha, woj. dolnośląskie - jako prawa własności, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wg stanu na dzień 31 października 2023r. i określona wg cen na dzień 31 października 2023r. wynosi:

$$W_{RN} = 512\,000 \text{ zł}$$

słownie złotych: pięćset dwanaście tysięcy.

10.2. Oszacowana wartość odpowiada cenom transakcyjnym jakie uzyskano za podobne nieruchomości na badanym rynku. Wartość 1 m² powierzchni budynku ma odzwierciedlenie w bazach transakcji i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy aktualnym sposobie użytkowania nieruchomości.

11. Klauzule i zastrzeżenia.

- 11.1. Operat niniejszy opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.
- 11.2. Wartość nieruchomości określona została na podstawie cen netto – bez podatku VAT.
- 11.3. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celów innych niż podano w opracowaniu.
- 11.4. Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego wykonania, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie tego okresu operat może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez autora opracowania.
- 11.5. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są rzeczoznawcy znane.
- 11.6. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
- 11.7. Ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
- 11.8. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym, skąd mogą wynikać błędy zaokrąglenia.



.....
podpis wyceniającego

12. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Wypis z kartoteki budynków.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości (stan na dzień oględzin).

Budynek i działka:



parter:



I piéto:





Nr kancelaryjny: **RGD.6621.7.1386.2023**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.190**

Pozycja kartoteki budynków: **026101_1.0004.G.190**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/6

KUŹMIŃSKA AGNIESZKA (MIECZYŚLAW BARBARA)

Zam.: 58-560 Jelenia Góra, ul. JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA 11

rodzaj prawa: własność, udział: 1/6

JAROSIŃSKA MONIKA (MIECZYŚLAW BARBARA)

Zam.: 58-560 Jelenia Góra, ul. JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA 11

rodzaj prawa: własność, udział: 4/6

ROGOŚ MIECZYŚLAW (STEFAN CZESŁAWA)

Zam.: 58-560 Jelenia Góra, ul. JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA 11

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
5	30	Jelenia Góra, ul. JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA	tereny mieszkaniowe	B	0,0551	0,0551	JG1J/00020895/4, JG1J/00020895/4
Identyfikator działki: 026101_1.0004.AR_5.30							
Razem:					0,0551	0,0551	

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Paweł Kubiak
Inspektor

Sporządził(a): **Karina GRZEJSZCZAK**, według stanu na dzień: 2023-10-31

Nr zlecenia: 3578-1/2023

2023-10-31,.....

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)
Data i podpis

Nr kancelaryjny: **RGD.6621.7.1386.2023**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

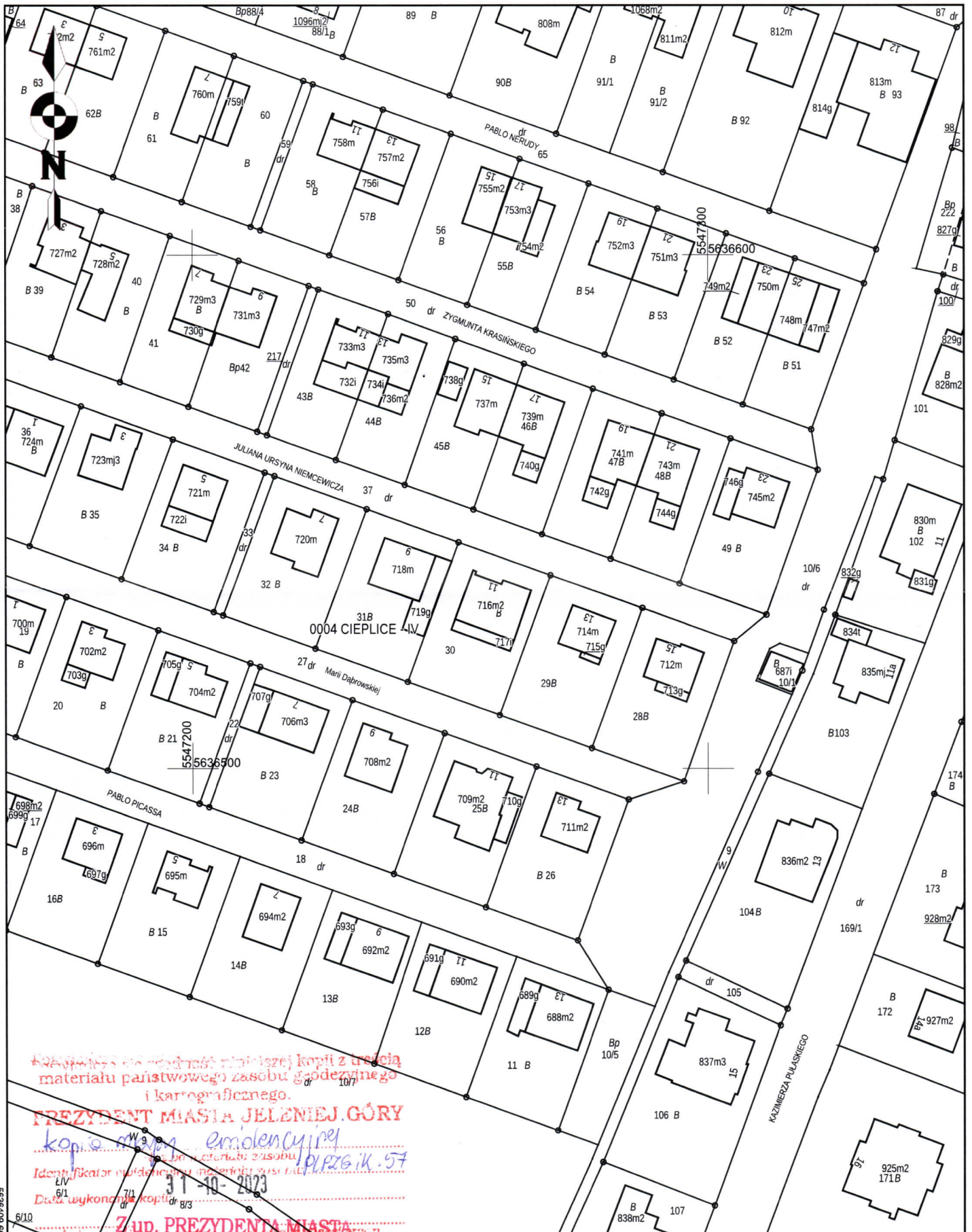
Nr jednostki rejestrowej: **G.190**

Pozycja kartoteki budynków: **026101_1.0004.G190**

Nr ewid bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT/ Funkcja użytkowa	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²	Pow. użytkowa w m ²		Liczba lokali			
						z obm.	z proj.	odr.	nieodr.		
716	026101_1.0004.716_BUD	Jelenia Góra, ul. JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA 11	- / budynki mieszkalne (m)	2/	121			0	0		
<p>KW lub ozn. innych dok.: JG1J/00020895/4 Działki: 026101_1.0004.AR_5.30</p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścianzew.: Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiata: Czy szybki internet:</p> </td> </tr> </table> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe:</p>										<p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p>	<p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścianzew.: Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiata: Czy szybki internet:</p>
<p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p>	<p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścianzew.: Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiata: Czy szybki internet:</p>										
717	026101_1.0004.717_BUD	Jelenia Góra	- / inne budynki niemieszkalne (i)	1/	26			0	0		
<p>KW lub ozn. innych dok.: JG1J/00020895/4 Działki: 026101_1.0004.AR_5.30</p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścianzew.: Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiata: Czy szybki internet:</p> </td> </tr> </table> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe:</p>										<p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p>	<p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścianzew.: Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiata: Czy szybki internet:</p>
<p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p>	<p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścianzew.: Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiata: Czy szybki internet:</p>										
					Razem:	147	0	0	0	0	

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopia z archiwum państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

kopia mapy ewidencyjnej

Identyfikator ewidencyjny: 0004 CIEPLICE - IV

Data wykonania kopii: 31-10-2023

Z up. PREZYDENTA MIASTA

5547163,82

Data sporządzenia wydruku: 2023-10-31. Sporządził: Karina GRZEJSZCZAK, Nr zam.: 3575-1/2023

Wydział Geodezji Kartografii i Katastru



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Radostaw Klasa

59-900 Zgorzelec, Szafirowa 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014727

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: 25/06/2023 - 24/06/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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