



IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI



OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	52-200 Wysoka, ul. Malinowa, dz. ew. 45/15, AM-1 obręb Wysoka, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie
Przedmiot wyceny	Udział w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
Data sporządzenia operatu	26.04.2022 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest udział 1/4 w prawie własności do nieruchomości gruntowej – działki gruntu nr ew. 45/15, AM-1 obręb Wysoka, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie, o powierzchni 0,0204 ha, dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą o nr WR1K/00110298/9. Nieruchomość zabudowa jest budynkiem gospodarczym składającym się z 4 niezależnych segmentów. Przedmiot wyceny obejmuje również udział 1/8 w drodze, którą stanowi działka gruntu nr 45/16 AM-1 o powierzchni 0,0143 ha, dla którego ten sam sąd prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00110299/6.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	52-200 Wysoka, ul. Malinowa, dz. ew. 45/15, AM-1 obręb Wysoka, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Joanny Piątkowskiej prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 490/21.
METODOLOGIA WYCENY	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1K/00110298/9
ZLECENIODAWCA	Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{RYNKOWA} = 10 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 8 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	26.04.2022 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	04.04.2022 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	 





1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKRES WYCENY	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY WYCENY	3
3.1.	Podstawy formalne wyceny	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i metodycznych	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1.	Stan prawny	5
5.2.	Stan techniczno-użytkowy	15
5.3.	Stan zagospodarowania	15
5.4.	Stan otoczenia	16
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	18
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	20
7.1.	Analiza rynku lokalnego	20
7.2.	Tranakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	20
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	21
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	21
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	21
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	22
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
9.1.	Określenie cech rynkowych	23
9.2.	Analiza trendu czasowego	23
9.3.	Określenie wag cech rynkowych	24
9.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	24
9.5.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	24
9.6.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	24
10.	WYNIK KOŃCOWY	25
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26





1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest udział 1/4 w prawie własności do nieruchomości gruntowej – działki gruntu nr ew. 45/15, AM-1 obręb Wysoka, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie, o powierzchni 0,0204 ha, dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą o nr WR1K/00110298/9. Nieruchomość zabudowa jest budynkiem gospodarczym składającym się z 4 niezależnych segmentów. Przedmiot wyceny obejmuje również udział 1/8 w drodze, którą stanowi działka gruntu nr 45/16 AM-1 o powierzchni 0,0143 ha, dla którego ten sam sąd prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00110299/6.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Joanny Piątkowskiej prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 490/21.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniająca rozporządzenie (UE) nr 648/2012
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145,1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),





- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 04.04.2022 r.
- Księgi wieczyste nr WR1K/00110298/9 i WR1K/00110299/6 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży uzyskanych w odpowiednich katastrach
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr XVII/188/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 marca 2012 r.,
- Serwis <https://wrosip.pl>
- Serwis maps.google.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	08.04.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	04.04.2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	04.04.2022 r.
Data oględzin nieruchomości	04.04.2022 r.





5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Zapisy księgi wieczystej nr WR1K/00110298/9:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	45/15	1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	WYSOKA	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KOBIERZYCE, WYSOKA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00098934 / , 0,0204 HA	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0204 HA	1

Budynki		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KOBIERZYCE, WYSOKA	1
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARCZY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	





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	NR JEDN REJ 1, AM-1; PRZY DZKW 193/96 - NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 10.11.1995;	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	<p>OPIS I MAPA; 1 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./00000193/96/, 1996-12-19 00:00:00, NIE, 7-8, /00110297/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

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.	3 1 /4	---4
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>	MARIA BUŚKO, BALTAZAR, KATARZYNA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu





Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4 1 /4	---	---	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	JOANNA BEATA PIĄTKOWSKA, 73030605783				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5 1 /4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA8, 9		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZBIGNIEW DAWIDOWICZ, APOLINARY, HELENA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5 1 /4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA8, 9		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANNA DAWIDOWICZ, WOJCIECH, ANNA				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7 1 /4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA11		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA NATALIA BARAŃSKA, JAN, JOANNA, 79030110528				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7 1 /4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA11		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PRZEMYSŁAW DARIUSZ BARAŃSKI, ZBIGNIEW, TERESA, 79013111913				





Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PRZY DZKW 4953/13 WYKREŚLONO TREŚĆ KOMENTARZA W CAŁOŚCI	8

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 1995-11-21; 5, /00111174/ <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i></p> <p>DZ. KW./00003275/96/, 1997-02-27 00:00:00, NIE, 5, /00111174/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
7	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 2018/2010, 2010-05-26, JOANNA GAWRON JEDLIKOWSKA, WROCŁAW; 16-18, WR1K/00110298/9 <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></p> <p>DZ. KW./WR1K/00023091/10/001, 2010-05-27 08:30:11, 2010-07-29-13.35.39.771475, NIE, 16-18 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
8	<p>POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZKW 4953/13, 2013-03-28, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WROCŁAW; 34 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./WR1K/00004953/13/001, 2013-01-31 11:11:48, 2013-03-28-10.59.41.117493, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>
9	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 1991/95, 1995-11-21, JOLANTA OŁPIŃSKA, WROCŁAW; 6-7, WR1K/00111344/4 <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></p>





	DZ. KW./WR1K/00004953/13/001, 2013-01-31 11:11:48, 2013-03-28-10.59.41.117493, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
11	UMOWA SPRZEDAŻY , 3753/2020, 2020-09-15, JUSTYNA OŁPIŃSKA, WROCŁAW; 71-73, WR1K/00110298/9 (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./WR1K/00091494/20/001, 2020-09-15 14:44:00, 2021-02-22-12.57.58.088146, NIE, 67-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Zapisy księgi wieczystej nr WR1K/00110299/6:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	45/16	1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	WYSOKA	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KOBIERZYCE, WYSOKA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA - DROGA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00098934 / , 0,0143 HA	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0143 HA	1





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	OPIS I MAPA: NR JEDN. REJ. 1 AM-1; STAN W CZASIE URZĄDZENIA: NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 10.11.1995 R. I ZAWARTEGO W NIEJ WNIOSKU - K. 7-8 W KW 110297;	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	<p>OPIS I MAPA; 1, /00110298/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i></p> <p>DZ. KW.//00000195/96/, 1996-12-19 00:00:00, NIE, 7-8, /00110297/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lp. 1.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 /8</td> </tr> </tbody> </table>	Lp. 1.		1	1 /8
Lp. 1.					
1	1 /8				
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA - AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA				





Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	SZCZEPAN ZIENTALAK, ZYGMUNT, WANDA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	RENATA ZIENTALAK, ZYGMUNT, GENOWEFA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 8	---6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIA BUŚKO, BALTAZAR, KATARZYNA			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZBIGNIEW DAWIDOWICZ, APOLINARY, HELENA			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANNA DAWIDOWICZ, WOJCIECH, ANNA			





Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 8	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MICHAŁ CZEWŹYK, MIROŚLAW, LUCYNA			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 / 8	---10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	JOANNA BEATA PIĄTKOWSKA, 73030605783			
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA NATALIA BARAŃSKA, JAN, JOANNA, 79030110528			
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PRZEMYSŁAW DARIUSZ BARAŃSKI, ZBIGNIEW, TERESA, 79013111913			
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	1 / 8	---17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ŻANETA MAGDALENA WRÓBEL, RYSZARD, ZOFIA, 84060111823			





Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DOT. NR 1: PODSTAWA NABYCIA: PO PRZENIESIENIU Z KW NR 98934 WPISANO DNIA 19.12.1996 R.;	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 1995-11-10; 4-5, /00110243/ <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000067/96/, 1996-12-19 00:00:00, NIE, 4-5, /00110243/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
6	UMOWA SPRZEDAŻY , 1995-11-21; 5, 6, /00111174/ <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003276/96/, 1997-02-27 00:00:00, NIE, 5, 6, /00111174/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
7	UMOWA SPRZEDAŻY , 1995-11-21; 6, /00111344/ <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00004117/96/, 1997-02-27 00:00:00, NIE, 6, /00111344/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
8	UMOWA DAROWIZNY , 4952/99, 1999-09-27; /00111343/ <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00029897/99/, 2001-07-12 00:00:00, NIE, /00111343/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)</i>
10	UMOWA SPRZEDAŻY , 2018/2010, 2010-05-26, JOANNA GAWRON JEDLIKOWSKA, WROCŁAW; 16-18, WR1K/00110298/9 <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./WR1K/00023092/10/001, 2010-05-27 08:30:11, 2010-07-29-13.35.40.077532, NIE, 16-18 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
16	UMOWA SPRZEDAŻY , 3753/2020, 2020-09-15, JUSTYNA OŁPIŃSKA, WROCŁAW; 71-73, WR1K/00110298/9 <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./WR1K/00091495/20/001, 2020-09-15 14:44:00, 2021-02-22-12.58.29.861987, NIE, 67-69, WR1K/00110298/9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
17	UMOWA DAROWIZNY , 8216/2020, 2020-08-06, AGNIESZKA KOGUT, WROCŁAW; 67-69, WR1K/00110246/0 <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./WR1K/00078400/20/001, 2020-08-06 15:05:00, 2021-02-22-13.06.57.548718, NIE, 63-65, WR1K/00110246/0 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka	
Identyfikator	022305_2.0028.45/15
Numer działki	45/15
Obręb	Wysoka
Oznaczenie użytku	B
Powierzchnia działki	0.0204 ha

Droga	
Identyfikator	022305_2.0028.45/16
Numer działki	45/16
Obręb	Wysoka
Oznaczenie użytku	B
Powierzchnia działki	0.0143 ha



5.2. Stan techniczno-użytkowy

Ściany	Stare powłoki malarskie na tynkach
Podłogi	Wylewka cementowa
Stolarka okienna i drzwiowa	Prowizoryczna drewniana
Instalacje	Elektroenergetyczna
Liczba kondygnacji	2
Powierzchnia zabudowy	25 m ²
Powierzchnia użytkowa	Parter ma powierzchnię użytkową ok 18 m ² przy wysokości pomieszczenia ok. 220cm. Poziom 1 ma taką samą powierzchnię liczoną po podłodze przy wysokości pomieszczeń ok 180cm.
Stan	Bardzo słaby. Budynek nieremontowany ani niekonserwowany od wielu lat. Stan widoczny na zdjęciach



5.3. Stan zagospodarowania

Działka nr 45/15 w połowie zabudowana przedmiotowym budynkiem. Resztę stanowi betonowa ścieżka oraz trawnik. Teren ogrodzony starą i zardzewiałą siatką ogrodzeniową.



Źródło: <https://wrosip.pl>

5.4. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: zabudowa jedno i wielorodzinną oraz tereny rolnicze / ogródki działkowe

Dalsze otoczenie: zabudowa jedno i wielorodzinną, tereny rolnicze, punkty handlowo-usługowe

Zagrożenia i zanieczyszczenia: Brak



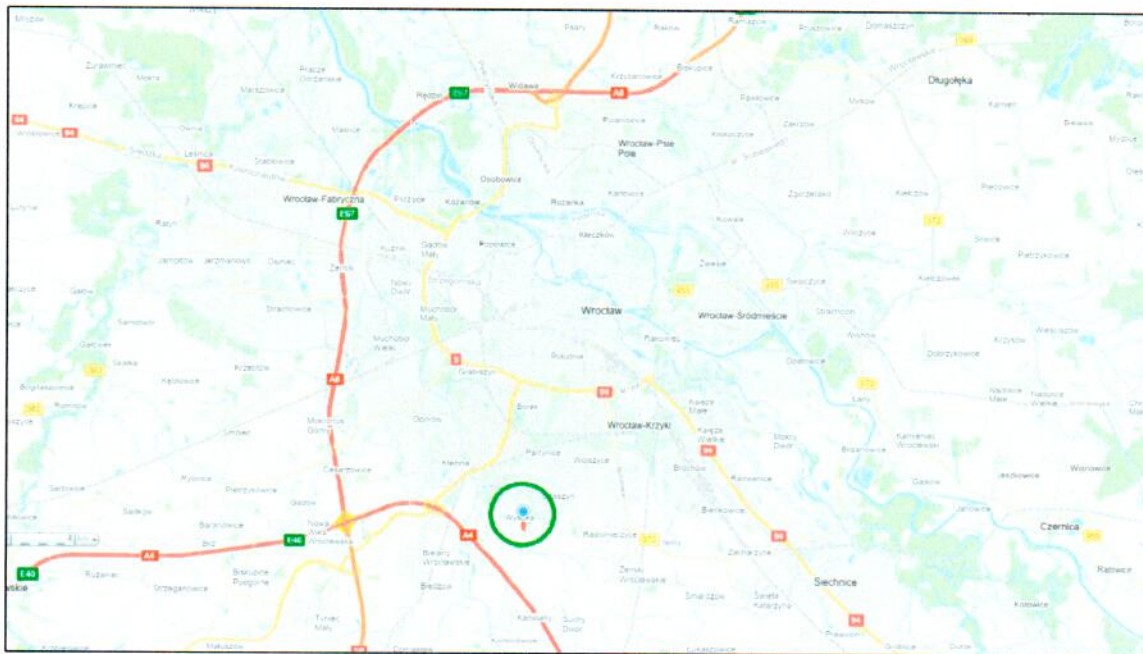


Położenie: ul. Malinowa w miejscowości Wysoka, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie

Widok otoczenia nieruchomości:



Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



Źródło: <https://mapa.targeo.pl>





6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą nr XVII/188/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 marca 2012 r., a jej przeznaczenie oznaczone jest symbolem 3U – teren usług. Najważniejsze postanowienia planu dotyczące tego obszaru:

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U – tereny usług, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) niepublicznych usług oświaty;
- 5) obsługi firm i klienta;
- 6) usług drobnych;
- 7) zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 300 a 450, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze ceglastym matowym,





b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic) z zachowaniem wymogów określonych w lit. a),

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

1) zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m²,

b) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m;

3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 152;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne oraz działek innych niż przeznaczonych dla realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną należy zapewnić odpowiednio z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym.

7. Tereny 3U i 4U znajdują się w granicach strefy:

1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §9 pkt 1 uchwały;

2) OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

8. Na terenach 3U i 4U ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla



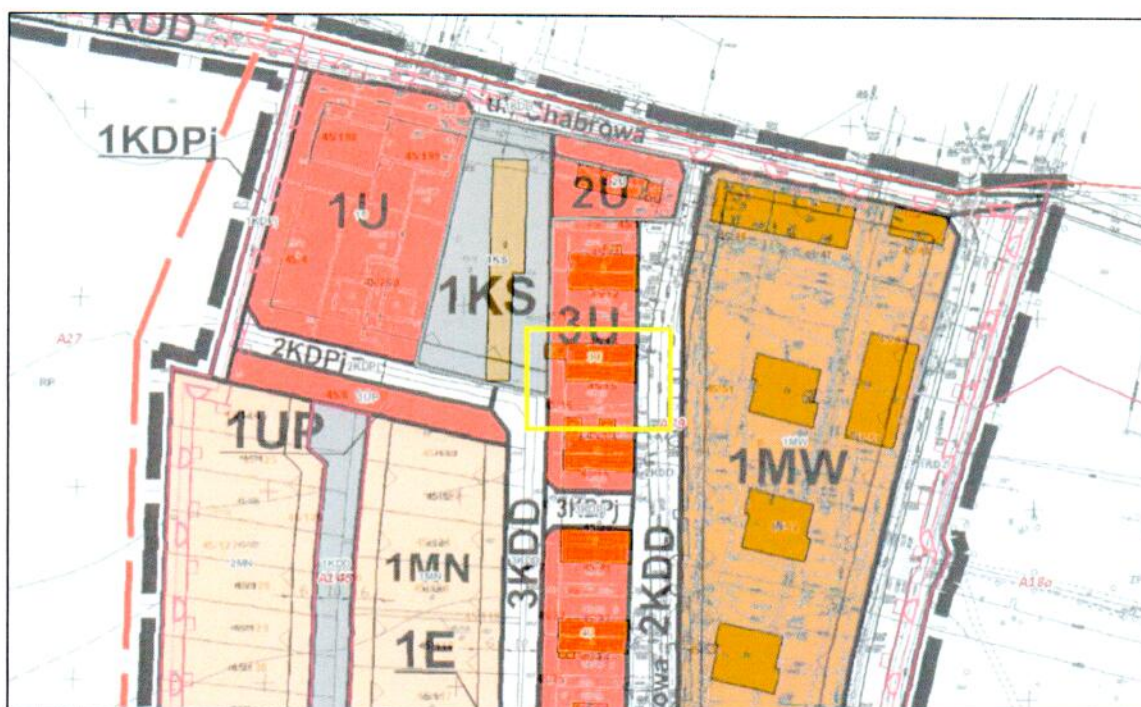
samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

1) dla usług dodatkowo:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

2) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Analiza rynku lokalnego

Przedmiotowa nieruchomość bardzo rzadko występuje w obrocie rynkowym. Tego typu komórka / pomieszczenie gospodarcze było bardziej popularne w starym budownictwie. Od dłuższego czasu natomiast komórki lokatorskie lokalizowane są w podziemnych kondygnacjach budynków. Wobec powyższego, ciężko było znaleźć transakcje nieruchomości podobnymi w bliskiej okolicy. Obszar badania rynku rozszerzono do terenu całego powiatu wrocławskiego, a okres do 2,5 roku wstecz od dnia wyceny. W toku analizy znaleziono kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej (lub udziału) zabudowanej budynkiem o charakterze gospodarczym.

7.2. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych



W wyniku analizy rynku wyodrębniono transakcje na nieruchomościach podobnych i zestawiono je w poniższej tabeli:

Lp.	data	Obręb	Powierzchnia [m ²]	Udział	Cena	Cena / m ²
1	2020-01-30	Żórawina	109	1/1	12 000	110,09 zł
2	2020-03-04	Gajków	2800	2/24	28 000	240,00 zł
3	2020-03-26	Czernica	30	1/1	17 000	566,67 zł
4	2020-06-03	Kobierzyce	135	1/1	14 563,2	107,88 zł
5	2020-06-15	Kiełczów	682	1/7	10 000	102,64 zł
6	2020-07-30	Kobierzyce	68	1/1	7 995,1	117,58 zł
7	2020-07-30	Żerniki Wielkie	88	1/1	14 700	167,05 zł
8	2020-09-23	Kąty Wrocławskie	53	1/1	12 600	237,74 zł
9	2020-09-23	Kąty Wrocławskie	53	1/1	12 600	237,74 zł
10	2021-12-20	Wysoka	198	1/4	12 000,00	242,42 zł

C_{min}	C_{max}	C_{sr}	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
102,64 zł	242,42 zł	170,75 zł	139,78 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie 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.”

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Cel wyceny,





- Wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych,
- Wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości,
- Informacje rynkowe o stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach

transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości 5

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.





5.2.9. Obliczenie dolnej granicy $[C_{min}/C_{sr}]$ i górnej granicy $[C_{max}/C_{sr}]$ sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: odległość od Wrocławia, położenie względem zabudowy mieszkaniowej, charakter bezpośredniego otoczenia.	Bardzo dobra
	Dobra		
	Średnia		
Standard	Wysoki	Uwzględniono: stan techniczny i estetyczny budynku, konieczność poniesienia nakładów na remont	słaby
	Dobry		
	Średni		
	Słaby		
Powierzchnia	Duża	Równa lub powyżej 40 m ²	Mała
	Średnia	W przedziale 20 – 40 m ²	
	Mała	Równa lub poniżej 20 m ²	

9.2. Analiza trendu czasowego

Mając na względzie rodzaj badanego rynku nieruchomości oraz bardzo małą próbkę danych, przyjęto współczynnik zmiany cen w czasie równy 0.





9.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja	50%	69,88 zł
2	Standard	30%	41,94 zł
3	Powierzchnia	20%	27,96 zł
	razem	100%	139,78 zł

9.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{min} = 102,64 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 242,42 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 170,75 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,601$$

$$W_g = C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,420$$

9.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja	50%	0,301	0,710	0,710
Standard	30%	0,180	0,426	0,180
Powierzchnia	20%	0,120	0,284	0,284
Razem		0,601	1,420	1,174
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				170,75 zł
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				200,489 zł
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				Udział ¼ * 204 m ²
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				10 224,93
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				10 000

9.6. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej. Powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane





rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono czynniki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w powiecie i gminie
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości oraz jej stan

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny, lokalne uwarunkowania ekonomiczne oraz fakt, iż sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podlega udział 50% w przedmiotowej nieruchomości, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,8.

$$W_{sw} = 10\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 8\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{sw} = 8\ 000\ \text{zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

10 000 zł

Słownie: dziesięć tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

8 000 zł

Słownie: osiem tysięcy złotych

Określona wartość przedmiotu mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym.





11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1023835760**

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 20.10.2021 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 12.10.2021 r. do 11.10.2022 r.

2 Ubezpieczający: IMMO TOMASZ KUROWSKI
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon: +48504025604
REGON: 365462870

3 Ubezpieczony: IMMO TOMASZ KUROWSKI
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon: +48504025604
REGON: 365462870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 154,48 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

8 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
4. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonem mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
8. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1023835760/pc:10000366365265/BE20 PIN: 0928





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

IMMO TOMASZ KUROWSKI

E-mail:

Telefon:

Data wystawienia dokumentu: 19.10.2021 r.

Data zawarcia umowy: 06.10.2021 r.


Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

IMMO TOMASZ KUROWSKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1023835760/pc:100000366365265/BE20 PIN: 0928

 **801 102 102** pzu.pl

