



Biuro:
ul. Oleśnicka 15B
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

**prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 12
wraz z udziałem 8/100 w częściach wspólnych
budynku i w prawie własności działki gruntu**

Adres nieruchomości: Bolesławiec, ul. I. Daszyńskiego 9; lokal nr 12

Oznaczenia geodezyjne:

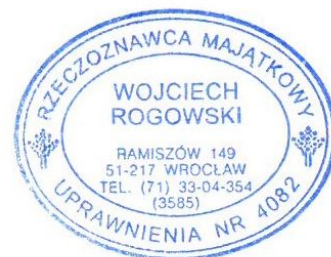
gmina: Bolesławiec M.

obręb: 0009 Bolesławiec-9

powierzchnia użytkowa lokalu: 57,30 m²

Operat sporządził:

Wojciech Rogowski



Wrocław, 20 sierpnia 2024 roku

SPIS TREŚCI:

1.	PRZEDMIOT WYCENY	5
2.	ZAKRES WYCENY	5
3.	CEL WYCENY	5
4.	PODSTAWY FORMALNE WYCENY	5
5.	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
6.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
7.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU.....	6
8.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	7
9.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	9
10.	METODOLOGIA WYCENY	12
11.	CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	12
12.	OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL.....	18
13.	OPIS WYCENIANEGO LOKALU	23
14.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	26
15.	USTALENIA KOŃCOWE	29
16.	KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA.....	29
17.	ZAŁĄCZNIKI.....	30

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 57,30 m ² wraz z udziałem wynoszącym 8/100 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu nr 332 obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M. Lokal mieszkalny położony na 5 kondygnacji budynku (ostatniej) w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9. Dla niniejszej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr JG1B/00043061/8 przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 12, który usytuowany jest na 5 kondygnacji w budynku przy ul. I. Daszyńskiego 9. Budynek pięciokondygnacyjny w zabudowie plombowej. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej. Pełni on funkcję wyłącznie mieszkalną. Wejście do budynku znajduje się od strony ulicy. W budynku brak dźwigu osobowego. Teren wokół budynku częściowo zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi, głównie od strony podwórka. Wokół budynku ogólnodostępne miejsca postojowe w obrębie osiedla. Budynek wybudowany przed 1945 rokiem.</p> <p>Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 12 jest jednym z kilkadziesiąt lokalami znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9. Lokal położony na 5 kondygnacji budynku. Lokal położony na ostatniej kondygnacji budynku, powstał w wyniku adaptacji części strychu na lokal mieszkalny. Lokal (według księgi wieczystej) składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wci. Stan ten został potwierdzony podczas wizji lokalnej. Do lokalu wchodzi się z wewnętrznej klatki schodowej. Lokal w pełni rozkładowy, bez pokoi przechodnich, część pomieszczeń ze skosami i nienormalnymi wysokościami (lokal został zaadaptowany ze strychu).</p> <p>Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu: <u>Okładziny ścian:</u> gładź gipsowa malowana farbą emulsyjną, w łazience – płytki ceramiczne; w kuchni – płytki ceramiczne; część ścian z płyt GK, w wc ściany wyłożone korkiem <u>Podłogi:</u> w łazience płytki ceramiczne, w pokojach i kuchni panele PCV; <u>Sufity:</u> tynki sufitów gładkie, powłoki malarskie emulsyjne; sufity podwieszane z płyt GK; <u>Stołarka okienna:</u> PCV; <u>Stołarka drzwiowa:</u> drzwi zewnętrzne – drewniane, drzwi wewnętrzne – okleinowane, płycinowe; <u>Urządzenia i inne elementy trwale związane z nieruchomością:</u> biały montaż w łazience; grzejniki stalowe, panelowe; piec gazowy dwufunkcyjny</p> <p>Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none">• wodną z ujęcia miejskiego• kanalizację miejską• energię elektryczną• gazową• centralnego ogrzewania z pieca gazowego <p>Powierzchnia użytkowa lokalu: 57,30 m²</p>
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	1) Ireneusz Piotr Bartosik, PESEL 44062802754 w udziale 1/2 2) Krzysztof Bartosik syn Ireneusza i Felicji, PESEL 76021819738 w udziale 1/2
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego. Przedmiotem sprzedaży objęto udział 1/2 należący do Pana Krzysztofa Bartosika.

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9 (obręb 0009 Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M.)

Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9 (obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M.) na dzień wyceny wynosi: <u>325 000 zł</u> słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych <i>w tym:</i> 1) udział ½ Pana Ireneusza Piotra Bartosika 162 500 zł 2) udział ½ Pana Krzysztofa Bartosika 162 500 zł
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Data określenia wartości:	20 sierpnia 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	20 sierpnia 2024 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 57,30 m² wraz z udziałem wynoszącym 8/100 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu nr 332 obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M. Lokal mieszkalny położony na 5 kondygnacji budynku w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9. Dla niniejszej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr JG1B/00043061/8 przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości:

- 1) Ireneusz Piotr Bartosik, PESEL 44062802754 w udziale 1/2
- 2) Krzysztof Bartosik syn Ireneusza i Felicji, PESEL 76021819738 w udziale 1/2

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega udział 1/2 należący do Pana Krzysztofa Bartosika w prawie własności do lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9 (obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M.) o powierzchni użytkowej 57,30 m² wraz z udziałem w wysokości 8/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego. Zgodnie ze zleceniem przedmiotem sprzedaży objęto udział 1/2 należący do Pana Krzysztofa Bartosika.

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej dotyczące określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9 (obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M.) dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego (dłużnik Krzysztof Bartosik w udziale 1/2).

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z dnia 11 stycznia 2023 roku).
2. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 dnia z 29 czerwca 2022 roku).
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1805 z dnia 17 września 2021 roku).
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 977 dnia z 7 kwietnia 2023 roku).
6. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe – (Dz.U. z 2024, poz. 794) z późniejszymi zmianami.
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 8 września 2023 r.).
9. Uchwała Nr VIII/89/2019 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego wzdłuż ulic: B. Chrobrego - T. Kościuszki w Bolesławcu.

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 12 sierpnia 2024 roku.
2. Księga wieczysta nr JG1B/00043061/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w tym akty notarialne udostępnione przez archiwum Starostwa Powiatowego w Bolesławcu.
4. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości lokalowych wpływających na poziom cen transakcyjnych.

5. Nota Interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	20 sierpnia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	20 sierpnia 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	12 sierpnia 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	12 sierpnia 2024 r.

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej nr JG1B/00043061/8, która jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu mieszkalnego nr 12 położonego przy ul. I. Daszyńskiego 9.

Stan prawny według KW nr JG1B/00043061/8

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat bolesławiecki, gmina Bolesławiec M., miejscowość Bolesławiec

Ulica: Ignacego Daszyńskiego

Numer budynku: 9

Numer lokalu: 12

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer KW (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): JG1B/00025088/1

Odrębność: tak

Powierzchnia lokalu: 57,30 m²

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Właściciel lokalu dla którego urządzono księgę wieczystą ma udział w 8/100 we wspólnych częściach budynku i prawie własności działki objętych księgą wieczystą JG1B/00025088/1

Dział II: Własność

1) Ireneusz Piotr Bartosik, PESEL 44062802754 w udziale 1/2

2) Krzysztof Bartosik syn Ireneusza i Felicji, PESEL 76021819738 w udziale 1/2

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z udziału numer 3 w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości

Przedmiot wykonywania: udział numer 3

Inna osoba prawna:

1. Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo - Kredytowa im. Franciszka Stefczyka z/s Gdynia, REGON 190408529, KRS 0000080915
2. Kancelaria Prawna Rubikon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s Wrocław, REGON 021902249, KRS 0000424095
3. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z/s Wrocław, REGON 140317429

Dział IV: Hipoteki

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 151 146,00 zł (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści sześć)

Wierzytelność: zwrot bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Bolesławiec, z/s Bolesławiec, REGON 23082140500000

Nr hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 131 318,00 zł (sto trzydzieści jeden tysięcy trzysta osiemnaście)

Udział: 3

Wierzytelność: należność główna, odsetki, koszty

Stosunek prawny: nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym z dnia 23 maja 2022 r., sygn. akt VI NC -E 638033/22 opatrzony klauzulą wykonalności

Wierzyciel hipoteczny: Protegat 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, z/s Kraków, REGON 366365583

Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie:

2) Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

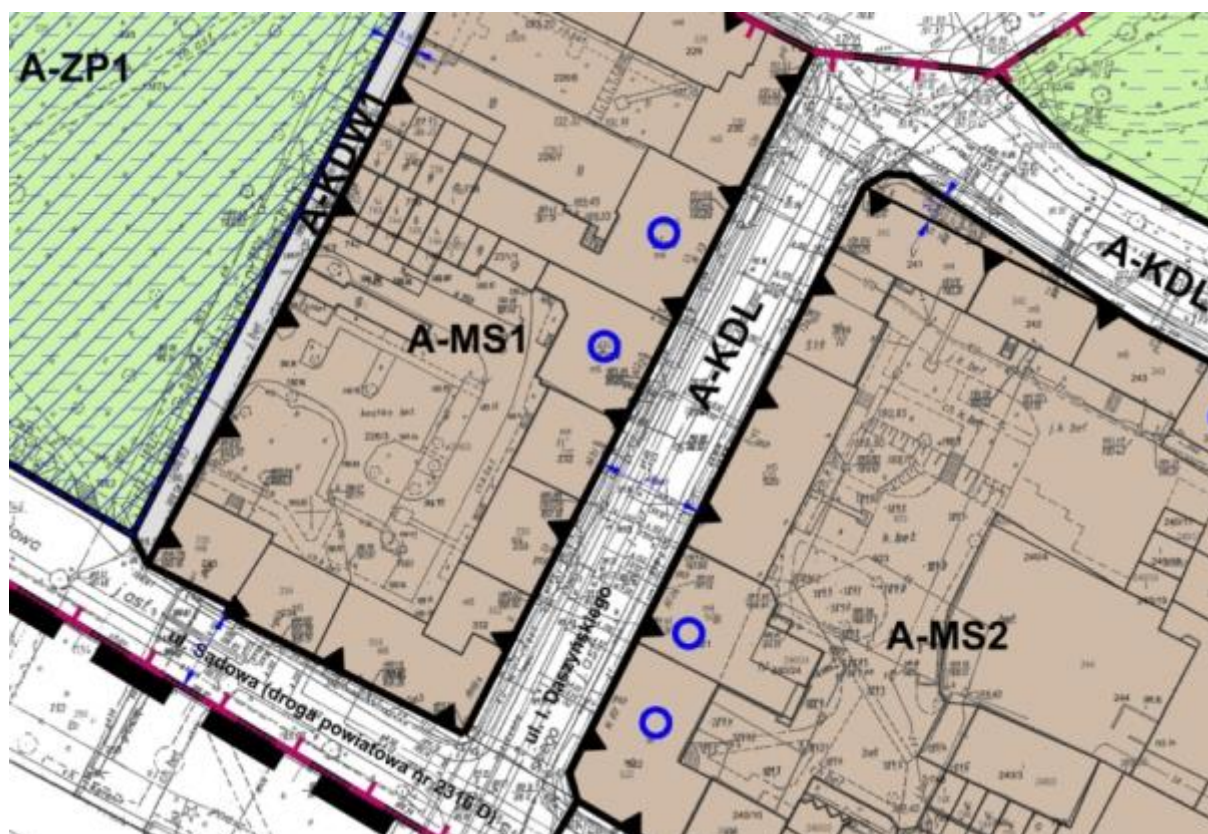
W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się:

3) Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub

4) Ustalenia planu ogólnego gminy¹.

Na podstawie analizy aktów prawa miejscowego w Urzędzie Miasta w Bolesławcu ustalono, iż dla przedmiotowej nieruchomości obowiązującym dokumentem planistycznym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr VIII/89/2019 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego wzdłuż ulic: B. Chrobrego - T. Kościuszki w Bolesławcu. Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. planu przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A-MS1 o przeznaczeniu podstawowym pod tereny zabudowy śródmiejskiej

¹ Zgodnie z przepisami przejściowymi, w przypadku braku planu ogólnego pod uwagę bierze się ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego z MPZP miasta Bolesławiec.

Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: A-MS1, A-MS2, A-MS3, A-MS4 i A-MS5, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa śródmiejska (w rozumieniu przepisów odrębnych), w której dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym wymienione sposoby użytkowania mogą się uzupełniać w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) dla terenów A-MS1 i A-MS2 obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej,
 - b) dla terenów A-MS3, A-MS4 i A-MS5 obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,

c) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych,

d) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 4 lit. b, wynikające z ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bolesławiec następujących budynków:

- domu mieszkalnego z ok. 1880 r. przy ul. Ignacego Daszyńskiego 12 i domu mieszkalnego z ok. 1900 r. przy ul. Ignacego Daszyńskiego 13, usytuowanych w granicach terenu A-MS1,

- domu mieszkalnego z ok. 1880 r. przy ul. Ignacego Daszyńskiego 16 i domu mieszkalnego oraz sklepu z ok. 1880 r. przy ul. Ignacego Daszyńskiego 17, usytuowanych w granicach terenu A-MS2,

- dwóch domów mieszkalnych z 4 ćw. XIX w. przy ul. Ogrodowej 4 i 5, usytuowanych w granicach terenu A-MS2,

- domu mieszkalnego z lat 80. XIX w. przy ul. Adama Mickiewicza 6, dawnego pałacu i wydawnictwa Fernbachów z 1883 r. przy ul. Adama Mickiewicza 6a, dawnej drukarni Fernbachów z 1902 r. przy ul. Adama Mickiewicza 6b oraz dawnego wydawnictwa i atelier firmy A. Wende & R. Gebauer z lat 80. XIX w. przy ul. Adama Mickiewicza 6c, usytuowanych w granicach terenu A-MS2,

- domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w. przy ul. Sądowej 7, usytuowanego w granicach terenu A-MS2,

- dawnego hotelu „Hentschels Hôtels am Bahnhof“ z lat 80 XIX w. przy ul. Kaszubskiej 1, dwóch domów mieszkalnych z lat 80 XIX w. przy ul. Kaszubskiej 2 i 3, dwóch domów mieszkalnych z początku XX w. przy ul. Kaszubskiej 4 i 5, usytuowanych w granicach terenu A-MS3,

- willi z 1 ćw. XX w. przy ul. Bolesława Chrobrego 2, usytuowanej w granicach terenu A-MS4,

- willi z końca XIX w. przy ul. Bolesława Chrobrego 12, usytuowanej w granicach terenu A-MS5;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy śródmiejskiej, przy czym:

- w odniesieniu do istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, przy uwzględnieniu ograniczeń, o których mowa w pkt 3,

- dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i zadaszonych osłon miejsc gromadzenia odpadów towarzyszących zabudowie śródmiejskiej,

b) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 m dla budynków garażowych, gospodarczych i zadaszonych osłon miejsc gromadzenia odpadów,

d) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przebiegające na terenie A-MS1 w linii rozgraniczającej teren, a na terenach A-MS2 i A-MS3 w linii wyznaczonej przez elewacje istniejących budynków,

e) szerokość elewacji frontowej budynku garażowego lub gospodarczego nie może przekraczać 8 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 6,00, przy czym dla garaży indywidualnych i ich zespołów intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,00,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie powierzchni działki budowlanej),

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- na terenach A-MS1, A-MS2 i A-MS3 nie określa się, z uwagi na brak możliwości organizacji takich miejsc w granicach działki budowlanej,

- na terenach A-MS4 i A-MS5: 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz (w przypadku usług) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko,

- dopuszcza się utrzymanie liczby stanowisk wydzielonych w granicach działki budowlanej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Wyceniana nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem, gdyż na dzień wyceny pozostaje zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszej opinii określono wartość rynkową nieruchomości według jej stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **wartość rynkową nieruchomości** stanowi 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.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania, który jest związany z jej wykorzystaniem jako lokal mieszkalny.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. 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, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

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

- na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wyżej wymienione etapy zrealizowano w jednym schemacie obliczeniowym w postaci tabeli. Do porównania wykorzystano transakcje lokalami mieszkalnymi zrealizowanymi na rynku wtórnym. Jednostką porównawczą był 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnym gruntem. Przyjęte do porównania ceny miały charakter netto, przy czym na rynku wtórnym lokali mieszkalnych ceny netto równają się cenom brutto (brak podatku VAT).

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

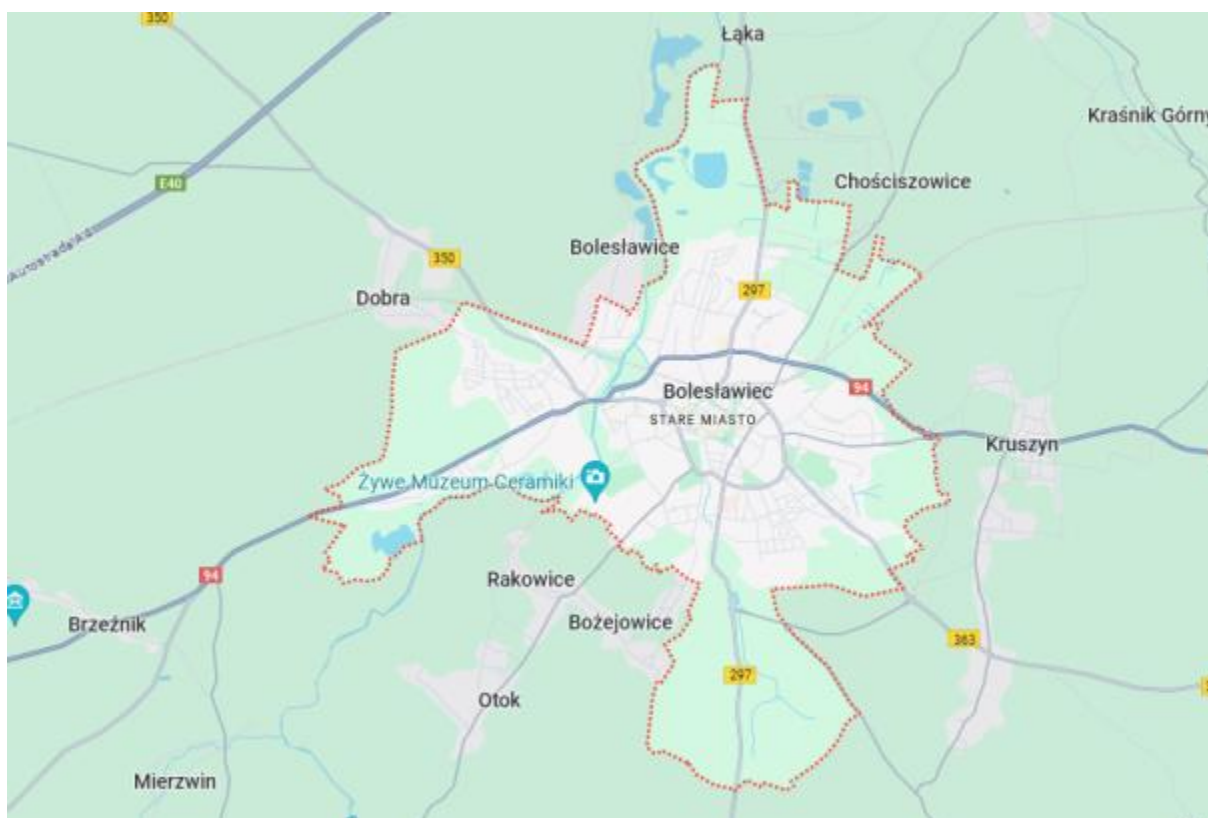
11.1 Opis rynku lokalnego

Powiat bolesławiecki został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Siedzibą powiatu jest miasto Bolesławiec. Powiat bolesławiecki leży w południowo-zachodniej części kraju w północno-zachodniej części województwa dolnośląskiego. Jest on drugim co do wielkości powiatem tegoż województwa. Administracyjnie powiat sąsiaduje z powiatami: zgorzeleckim, lubańskim, lwóweckim, złotoryjskim, legnickim, polkowickim (województwo dolnośląskie) oraz żagańskim (województwo lubuskie). Powiat bolesławiecki położony jest w pobliżu granic Polski z Czechami i z Niemcami, na skrzyżowaniu dróg łączących Wschodnią i Zachodnią Europę oraz Skandynawię z Europą Południową. Duże obszary leśne zajmujące około 50 % powierzchni gminy determinują położenie i rozwój osadnictwa.

Należy jednak wskazać, że powiat bolesławiecki nie należy do grupy subregionów wysoce zurbanizowanych. Przez obszar powiatu prowadzą projektowana autostrada A4 (węzły: Godziszów, Wykroty, Bolesławiec i Krzyżowa) oraz autostrada A18, na której zlokalizowano węzły: Świątoszów, Golnice, Lipiany i Krzyżowa. Przez powiat przechodzi również Droga wojewódzka nr 297 (DW297), która łączy drogę ekspresową S3 z autostradami A18 i A4 oraz drogami krajowymi nr 12 i 30. Duże znaczenie ma również droga krajowa nr 94. Ponadto Bolesławiec posiada bezpośrednie połączenie kolejowe z takimi miastami jak Wrocław, Cottbus, Drezno, Berlin, Hamburg, Katowice czy Kraków. W odległości niecałych 120 km od Bolesławca, centralnego miasta powiatu, znajduje się Port Lotniczy Wrocław. Dojazd do lotniska jest dogodny z racji łączącej Bolesławiec z Wrocławiem autostrady A4. Nieco ponad 200 km od Bolesławca znajduje się Port-Lotniczy Poznań Ławica.

Bolesławiec miasto w województwie dolnośląskim, siedziba powiatu bolesławieckiego, historycznie leżące na Dolnym Śląsku. Przez miasto przepływa rzeka Bóbr, okoliczne obszary leśne należą do Borów Dolnośląskich. W latach 1975–1998 miasto należało administracyjnie do województwa jeleniogórskiego. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego 1 stycznia 2023 r. miasto liczyło 37 293 mieszkańców (114. miejsce w kraju). Gęstość zaludnienia wynosi 1632,1 osób/1 km² (10. miejsce w województwie). Miasto Bolesławiec położone jest w północno-zachodniej części województwa dolnośląskiego. Miasto położone jest nad rzeką Bóbr, która jest największym lewobrzeżnym dopływem Odry. Południowa część miasta rozkłada się w obrębie Pogórza Bolesławieckiego, mikroregionu wchodzącego w skład Pogórza Kaczawskiego. Część północna i wschodnia zalicza się do Równiny Wizowskiej, mikroregionu wchodzącego w skład Borów

Dolnośląskich. Powierzchnia miasta to prawie 24 km². Niewątpliwym atutem Bolesławca jest jego położenie. Miasto leży w zachodniej części województwa dolnośląskiego, przy głównych szlakach komunikacyjnych południowej Polski: trasie kolejowej E30, autostradzie A4, autostradzie A18, drodze krajowej nr 4. Miasto Bolesławiec słynie z rozpoznawanej na całym świecie ceramiki. Dziś ogromną popularnością cieszą się: Bolesławieckie Święto Ceramiki, odbywające się corocznie w sierpniu, oraz Międzynarodowy Plener Ceramiczno – Rzeźbiarski. Bolesławiecka Strefa Aktywności Gospodarczej, w skład której wchodzi Podstrefa Bolesławiec WSSE „Invest-Park” obejmuje swoim obszarem prawie 110 ha terenów inwestycyjnych.



Rysunek nr 1. Widok ogólny położenia Bolesławca na tle regionu.

Wyceniany lokal znajduje się w budynku wielolokalowym przy ul. I. Daszyńskiego 9. Lokalizację ogólną nieruchomości należy uznać za dobrą. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane analogicznymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Teren wokół budynku zagospodarowany, utwardzenia w postaci chodników oraz dróg wewnętrznych, przed budynkiem od strony ul. Sadowej skwer z ozdobnymi nasadzeniami zielonymi. Ulica Ignacego Daszyńskiego (o nawierzchni asfaltowej), przy której znajduje się wyceniana nieruchomość charakteryzuje się dość dużym natężeniem ruchu komunikacyjnego.

W przypadku niniejszego operatu szacunkowego przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w budynku wielolokalowym wraz z udziałem w wysokości 8/100 w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu nr 332 obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M. Do lokalu nie przynależy żadna piwnica. Z lokalem wiąże się prawo do korzystania z części strychu.



Rysunek nr 2. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją ul. I. Daszyńskiego 9 w Bolesławcu.



Rysunek nr 3. Widok mapy satelitarnej na położenie wycenianej nieruchomości.

11.2 Analiza rynku lokalami mieszkalnymi

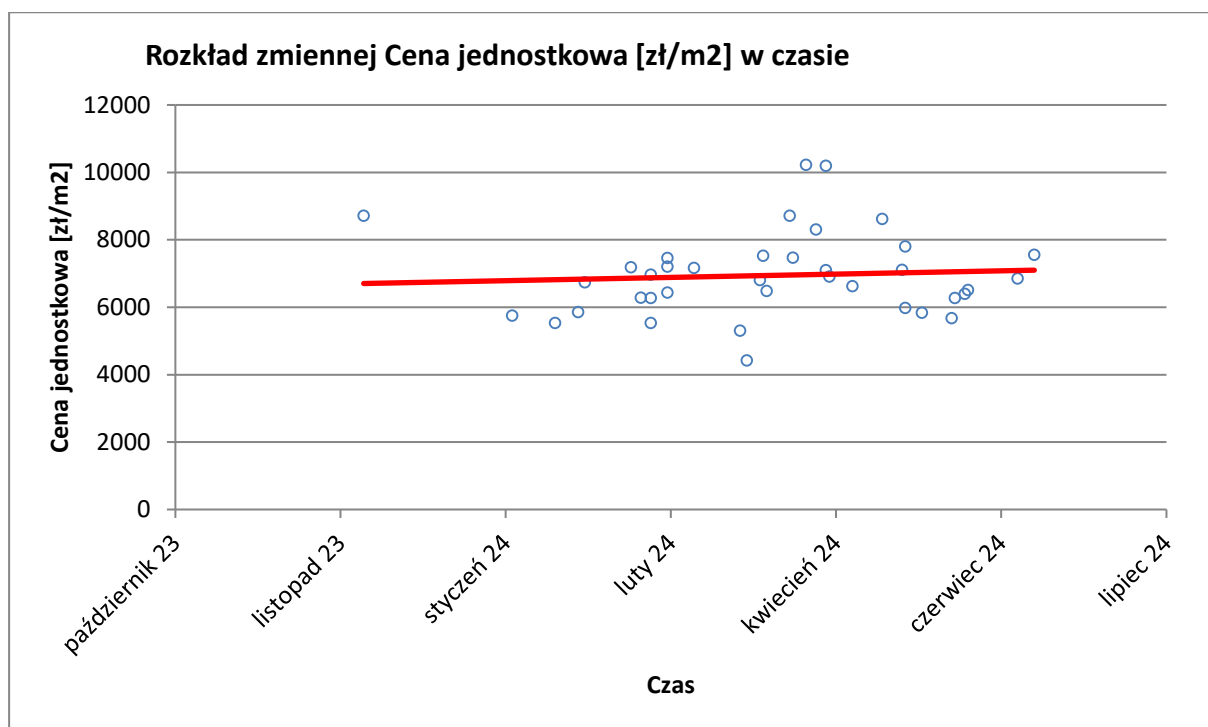
Dla potrzeb określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 12 położonego przy ul. I. Daszyńskiego 9 w Bolesławcu w pierwszym kroku dokonano identyfikacji istniejących transakcji lokalami mieszkalnymi pod kątem zmian cen w czasie (trend czasowy), który określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

Dla potrzeb wyznaczenia trendu zmian cen dokonano analizy lokalnego rynku, który został zdefiniowany następująco:

- a) Obszar analizy: miasto Bolesławiec, obręb 9;
- b) Okres analizy: od listopada 2023 do sierpnia 2024 roku;
- c) Przedmiot analizy: prawo własności do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych;

W wyniku tej analizy uzyskano 38 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że Bolesławiec jest dość aktywnym rynkiem nieruchomości lokalowych, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest duża. W związku z powyższym nie zestawiano pełnych danych dotyczących tych transakcji w przedmiotowym operacie szacunkowym, dokonano jedynie prezentacji graficznej na wykresie zależności ceny od czasu.

Dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Otrzymane obliczenia w tym zakresie są następujące:



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	sierpień 2024
2.	Od najwcześniejszej danej	2023-11-27
3.	Od najpóźniejszej danej	2024-06-17
4.	Rozstęp czasowy (dni)	203
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	1,95126
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-81 605
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	7,3%
9.	Współczynnik determinacji (R ²)	0,5%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	6 703 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	7 099 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	396 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	0,56
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	5,9%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,03%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,86%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	10,37%

Na podstawie danych z obszaru analizowanego rynku lokali mieszkalnych uzyskano wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, który wyniósł +10,37%/rok, co jednoznacznie wskazuje na trend rosnący. Wobec tego oraz na podstawie danych z raportów branżowych publikowanych w prasie i internecie oraz wieloletniego doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, potwierdzono, że poziom cen za tego rodzaju

nieruchomości pozostaje w ostatnim okresie na poziomie wzrostowym. W związku z tym oraz na podstawie sygnałów płynących z rynku nieruchomości lokalowych rzeczoznawca dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydował się zastosować trend dodatni tj. skorygować zidentyfikowane ceny lokali mieszkalnych o otrzymane +10,37% w skali roku na dzień wyceny.

Następnie dla potrzeb niniejszego opracowania ograniczono analizę transakcji prawem własności do lokali mieszkalnych położonych na terenie osiedla i w pobliskiej okolicy. Przedmiotem analizy były lokale mieszkalne położone w budynkach wielolokalowych o pow. powyżej 40 m². Do wyceny przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych realizowanych wyłącznie pomiędzy osobami fizycznymi na rynku wtórnym. Lokale w bardzo dobrym standardzie wykończenia oraz te w standardzie deweloperskim nie były brane pod uwagę.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizowany rynek zdefiniowano następująco:

- a) Obszar analizowanego rynku: miasto Bolesławiec, obręb: Bolesławiec-9;
- b) Przedmiot analizy: lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w podobnym okresie i o podobnej architekturze, co nieruchomość wyceniana o powierzchni od 40 m²;
- c) Obszar analizy: miasto Bolesławiec, obręb 9;

Należy zauważyć, że w wyniku powyższej szczegółowej analizy lokalnego rynku zidentyfikowano 19 wiarygodnych transakcji lokalami mieszkalnymi, podobnymi w stopniu najwyższym z możliwych do lokalu wycenianego.

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w archiwum Starostwa Powiatowego w Bolesławcu oraz informacje z własnej bazy danych.

W wyniku analizy lokalnego rynku zidentyfikowano następujące transakcje lokalami mieszkalnymi na terenie Bolesławca. Następnie zidentyfikowane ceny transakcyjne skorygowano o określony wzrost cen w czasie tj. +10,37% w skali roku na dzień wyceny.

Tabela nr 1. Zestawienie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w Bolesławcu dla potrzeb wyceny.

Lp.	Data umowy	Obręb	Ulica	PU m2	Cena sprzedaży [zł]	Cena transakcyjna 1 m ² PU [zł/m ²]	Cena skorygowana 1 m ² PU [zł/m ²]
1.	2024-06-17	Bolesławiec-9	Zgorzelecka	85,98 m2	650 000 zł	7 560 zł/m2	7 699 zł/m2
2.	2024-05-28	Bolesławiec-9	Kutuzowa	45,30 m2	295 000 zł	6 512 zł/m2	6 670 zł/m2
3.	2024-05-27	Bolesławiec-9	Łukasiewicza	50,00 m2	320 000 zł	6 400 zł/m2	6 557 zł/m2
4.	2024-05-23	Bolesławiec-9	Zygmunta Augusta	47,60 m2	270 000 zł	5 672 zł/m2	5 818 zł/m2
5.	2024-05-14	Bolesławiec-9	Bankowa	54,00 m2	315 000 zł	5 833 zł/m2	5 998 zł/m2
6.	2024-05-09	Bolesławiec-9	Bielska	47,30 m2	369 000 zł	7 801 zł/m2	8 033 zł/m2
7.	2024-05-09	Bolesławiec-9	Zygmunta Augusta	47,80 m2	286 000 zł	5 983 zł/m2	6 161 zł/m2
8.	2024-05-08	Bolesławiec-9	Asnyka	58,40 m2	415 000 zł	7 106 zł/m2	7 319 zł/m2
9.	2024-04-23	Bolesławiec-9	Kaszubska	48,30 m2	320 000 zł	6 625 zł/m2	6 852 zł/m2
10.	2024-03-22	Bolesławiec-9	Sądowa	61,10 m2	270 000 zł	4 419 zł/m2	4 611 zł/m2
11.	2024-03-20	Bolesławiec-9	Komuny Paryskiej	63,90 m2	339 000 zł	5 305 zł/m2	5 539 zł/m2
12.	2024-03-06	Bolesławiec-9	Królowej Jadwigi	62,10 m2	445 000 zł	7 166 zł/m2	7 511 zł/m2
13.	2024-02-27	Bolesławiec-9	Parkowa	54,40 m2	350 000 zł	6 434 zł/m2	6 758 zł/m2
14.	2024-02-27	Bolesławiec-9	Bolesława Chrobrego	58,31 m2	420 000 zł	7 203 zł/m2	7 566 zł/m2
15.	2024-02-22	Bolesławiec-9	Obrońców Helu	45,40 m2	285 000 zł	6 278 zł/m2	6 603 zł/m2
16.	2024-02-19	Bolesławiec-9	Mikołaja Brody	56,45 m2	355 000 zł	6 289 zł/m2	6 620 zł/m2
17.	2024-02-16	Bolesławiec-9	Rynek	45,20 m2	325 000 zł	7 190 zł/m2	7 576 zł/m2
18.	2024-01-31	Bolesławiec-9	Łokietka	44,40 m2	260 000 zł	5 856 zł/m2	6 197 zł/m2
19.	2024-01-24	Bolesławiec-9	Tyrankiewiczów	45,19 m2	250 000 zł	5 532 zł/m2	5 865 zł/m2

W wyniku analizy rynku zidentyfikowano:

$$C_{max} = 8\ 033\ \text{zł/m}^2\ \text{lokalu}$$

$$C_{min} = 4\ 611\ \text{zł/m}^2\ \text{lokalu}$$

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

$$\Delta C = 8\ 033 - 4\ 611\ \text{zł/m}^2$$

$$\underline{\underline{\Delta C = 3\ 422\ \text{zł/m}^2}}$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym lokali mieszkalnych wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych

często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomości różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin, rzeczoznawcy).

W skutek badania rynku lokali mieszkalnych i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

Lp.	Atrybut	Waga %	Stopień nasilenia (skala)			
			1	2	3	4
1.	Stan techniczny budynku	20	dobry	średni	dostateczny	
2.	Standard wykończenia lokalu	40	dobry	średni	dostateczny	zły
3.	Powierzchnia użytkowa	25	do 50 m ²	od 50 do 60 m ²	powyżej 60 m ²	
4.	Położenie na kondygnacji	10	I-II kondygnacja	kondygnacje pośrednie	ostatnia kondygnacja	
5.	Funkcjonalność lokalu	5	wysoka		średnia	

Opis cech rynkowych:

1. **Stan techniczny budynku:** odzwierciedla wiek budynku, rodzaj prowadzonej gospodarki remontowej, przewidywaną żywotność obiektu, występowanie spękań, odkształceń, wilgoci i zacieków na obiekcie; odzwierciedla stan pokrycia dachowego, stan elewacji, stan klatki schodowej;
2. **Standard wykończenia lokalu:** oznacza stopień zużycia okładzin ściennych i podłogowych, stan stolarki wewnętrznej, rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, staranność wykończenia oraz rodzaj urządzeń trwale związanych z nieruchomością; analizowano także stan instalacji technicznych;

3. **Powierzchnia użytkowa lokalu:** na podstawie analizy rynku stwierdzono, że im mniejsza powierzchnia użytkowa, tym wyższa cena jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu);
4. **Położenie na kondygnacji:** na podstawie analizy lokalnego rynku stwierdzono, że najwyższe ceny osiągają lokale położone na I i II kondygnacji, zaś najniższe ceny osiągają lokale położone na wyższych kondygnacjach; analizowano lokale w budynkach bez windy
5. **Funkcjonalność lokalu:** pod uwagę wzięto rozkład lokalu oraz możliwość jego aranżacji; wzięto pod uwagę także wysokość pomieszczeń;

W wycenie pominięto taką cechę jak lokalizacja, gdyż wszystkie analizowane nieruchomości podobne jak i nieruchomość wyceniana są położone na terenie tego samego osiedla, co nieruchomość wyceniana w bliskiej odległości od siebie.

12. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 12, który usytuowany jest na 5 kondygnacji w budynku przy ul. I. Daszyńskiego 9. Budynek pięciokondygnacyjny w zabudowie plombowej. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej. Pełni on funkcję wyłącznie mieszkalną. Wejście do budynku znajduje się od strony ulicy. W budynku brak dźwigu osobowego. Teren wokół budynku częściowo zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi, głównie od strony podwórka. Wokół budynku ogólnodostępne miejsca postojowe w obrębie osiedla. Budynek wybudowany przed 1945 rokiem.



Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

Fundamenty: *nie badano, prawdopodobnie ceglane;*

Ściany: *wykonane w technologii tradycyjnej, murowane z cegły na zaprawie wapiennej;*

Strop: *żelbetowy, masywny*

Dach: *o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną; w dachu dodatkowo świetliki;*

Elewacja zewnętrzna: *tynk cementowo – wapienny, gładki, malowany oraz cokół z płytek;*

Schody wewnętrzne: *żelbetowe, wyłożone lastriko;*

Okładziny ścian na klatce schodowej: *tynki cementowo – wapienny malowany farbą, do wysokości ok. 1,50 m – lamperia, miejscowo deski drewniane malowane olejno;*

Posadzki i podłogi: *lastriko*

Rynny i rury spustowe: *stalowe ocynkowane;*

Drzwi i stolarka okienna: *drzwi wejściowe drewniane, okna na klatce schodowej PCV;*

Ogólny stan techniczny budynku uznano za średni. Elementy konstrukcyjne budynku w stanie dostatecznym. Największe zużycie techniczne wykazują ściany przyziemia, które są zawilgocone i zmurszałe. Konstrukcja dachu oraz pokrycie dachu w stanie średnim, dach nie wykazuje nieszczelności. Budynek nie wykazuje istotnych spękań, czy trwałych odkształceń. Elewacja zewnętrzna budynku w stanie technicznym dobrym, po remoncie modernizacyjnym. Okładziny ścian na klatce schodowej wewnątrz budynku w stanie średnim. Posadzki w stanie dostatecznym. Schody na klatce schodowej również w stanie dostatecznym. Instalacje techniczne sprawne, lecz o obniżonej sprawności, zużyte adekwatnie do wieku budynku.

13. OPIS WYCENIANEGO LOKALU

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 12 jest jednym z kilkunastu lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9. Lokal położony na 5 kondygnacji budynku. Jest to ostatnia kondygnacja budynku. Lokal ten powstał z adaptacji części powierzchni strychowej na cele mieszkalne. Lokal (według księgi wieczystej) składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji. Stan ten został potwierdzony podczas wizji lokalnej. Do lokalu wchodzi się z wewnętrznej klatki schodowej. Lokal w pełni rozkładowy, bez pokoi przechodnich, część pomieszczeń ze skosami i nienormatywnymi wysokościami (lokal został zaadaptowany ze strychu). W lokalu relatywnie duża powierzchnia komunikacji.

Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu:

Okładziny ścian: gładź gipsowa malowana farbą emulsyjną, w łazience – płytki ceramiczne; w kuchni – płytki ceramiczne; część ścian z płyt GK; w wc ściany wyłożone korkiem;

Podłogi: w łazience płytki ceramiczne, w pokojach i kuchni panele PCV;

Sufity: tynki sufitów gładkie, powłoki malarskie emulsyjne;

Stolarka okienna: PCV;

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne – stalowe, okleinowane, drzwi wewnętrzne – płycinowe;

Urządzenia i inne elementy trwale związane z nieruchomością: biały montaż w łazience; grzejniki stalowe, panelowe, piec gazowy dwufunkcyjny;

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodną z ujęcia miejskiego
- kanalizację miejską
- energię elektryczną
- gazową
- centralnego ogrzewania z pieca gazowego

Powierzchnia użytkowa lokalu: **57,30 m²**

Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]
1.	Kuchnia	7,09
2.	WC	0,40
3.	Pokój	16,25
4.	Łazienka	4,04
5.	Pokój	7,15
6.	Pokój	13,29
7.	Korytarz	9,08
RAZEM:		57,30

Standard wykończenia lokalu określono jako dostateczny. Na dzień wizji lokalnej lokal był zamieszkały. Okładziny ścian w postaci tynków i płytek ceramicznych w stanie dostatecznym Okładziny podłóg w stanie średnim, z widocznymi śladami częściowego zużycia eksploatacyjnego. Jakość okładzin ściennych i podłogowych przeciętna. Stolarka okienna – stan średni. Stolarka drzwiowa wewnętrzna w stanie dostatecznym, znacznie zużyta eksploatacyjnie. Instalacje techniczne sprawne, zużyte eksploatacyjnie adekwatnie do wieku budynku. Lokal wykazuje objawy częściowego znacznego zużycia eksploatacyjnego. Lokal wykończony materiałami średniej jakości.

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Do porównania przyjęto:

1. 2024-03-20 – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 63,90 m² położony na 1 kondygnacji budynku przy ul. Komuny Paryskiej w Bolesławcu (obręb Bolesławiec-9).
 - 1) Stan techniczny budynku: dostateczny
 - 2) Standard wykończenia lokalu: średni
 - 3) Powierzchnia użytkowa: powyżej 60 m²
 - 4) Położenie na kondygnacji: I-II kondygnacja
 - 5) Funkcjonalność lokalu: wysoka

Cena sprzedaży: 339 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 5 305 zł/m². Cena transakcyjna skorygowana ze względu na upływ czasu za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 5 539 zł/m².

2. 2024-02-22 – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,40 m² położony na 1 kondygnacji budynku przy ul. Obrońców Helu w Bolesławcu (obręb Bolesławiec-9).

- 1) Stan techniczny budynku: dostateczny
- 2) Standard wykończenia lokalu: średni
- 3) Powierzchnia użytkowa: do 50 m²
- 4) Położenie na kondygnacji: I-II kondygnacja
- 5) Funkcjonalność lokalu: wysoka

Cena sprzedaży: 285 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 278 zł/m². Cena transakcyjna skorygowana ze względu na upływ czasu za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 603 zł/m².

3. 2024-02-19 – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 56,45 m² położony na 2 kondygnacji budynku przy ul. Mikołaja Brody w Bolesławcu (obręb Bolesławiec-9).

- 1) Stan techniczny budynku: średni
- 2) Standard wykończenia lokalu: dostateczny
- 3) Powierzchnia użytkowa: od 50 do 60 m²
- 4) Położenie na kondygnacji: I-II kondygnacja
- 5) Funkcjonalność lokalu: wysoka

Cena sprzedaży: 355 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 289 zł/m². Cena transakcyjna skorygowana ze względu na upływ czasu za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 620 zł/m².

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 12.

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Bolesławiec, ul. Komuny Paryskiej		Bolesławiec, ul. Obrońców Helu		Bolesławiec, ul. Mikołaja Brody	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	Data transakcji lub wyceny				sierpień 2024	2023-04-17		2023-03-01		2023-01-25	
2.	Cena transakcyjna za 1 m ² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					5 305 zł/m ²		6 278 zł/m ²		6 289 zł/m ²	
3.	Cena transakcyjna skorygowana za 1 m ² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					5 539 zł/m ²		6 603 zł/m ²		6 620 zł/m ²	
4.	Stan techniczny budynku	20	684	342	średni	dostateczny	342	dostateczny	342	średni	0
5.	Standard wykończenia lokalu	40	1369	456	dostateczny	średni	-456	średni	-456	dostateczny	0
6.	Powierzchnia użytkowa	25	855	428	od 50 do 60 m ²	powyżej 60 m ²	428	do 50 m ²	-428	od 50 do 60 m ²	0
7.	Położenie na kondygnacji	10	342	171	ostatnia kondygnacja	I-II kondygnacja	-342	I-II kondygnacja	-342	I-II kondygnacja	-342
8.	Funkcjonalność lokalu	5	171	171	średnia	wysoka	-171	wysoka	-171	wysoka	-171
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					-200		-1 055		-513	
10.	Wartość poprawiona 1 m ² p.u. budynku /lokalu wraz z przynależnym gruntem					5 339		5 548		6 107	
11.	Wartość średnia 1 m ² p.u. budynku /lokalu wraz z przynależnym gruntem					5 665 zł/m²					

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Bolesławcu przy ul. I. Daszyńskiego 9 według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu wynosi:

$$W = 5\,665 \text{ zł/m}^2 \times 57,30 \text{ m}^2 = 324\,594 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 325 000 zł

słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych

14. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w przy ul. I. Daszyńskiego 9 (obręb Bolesławiec-9, gmina Bolesławiec M.) o powierzchni użytkowej 57,30 m² wraz z udziałem w wysokości 8/100 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu określona została w wysokości:

325 000 zł

słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych

w tym:

- 1) udział ½ Pana Ireneusza Piotra Bartosika 162 500 zł**
2) udział ½ Pana Krzysztofa Bartosika 162 500 zł

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, w stanie technicznym w jakim znajduje się ona na dzień wyceny jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny.

2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami na terenie Bolesławca, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców standardem wykończenia lokali, ich powierzchnią użytkową i położeniem na kondygnacji budynku otrzymany wynik 5 665 zł/m² p.u. lokalu mieszkalnego można uznać za realny.

3. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu, cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.

4. Wraz z lokalem poddano wycenie urządzenia i inne elementy trwale związane z nieruchomością, takie jak np. biały montaż w łazience, grzejniki, szafy w zabudowie, piec gazowy dwufunkcyjny centralnego ogrzewania.

15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości jest aktualna na datę wyceny i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, a określona wartość ma charakter netto, przy czym na rynku wtórnym lokali mieszkalnych cena netto równa się cenie brutto (brak podatku VAT).

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat opracował:

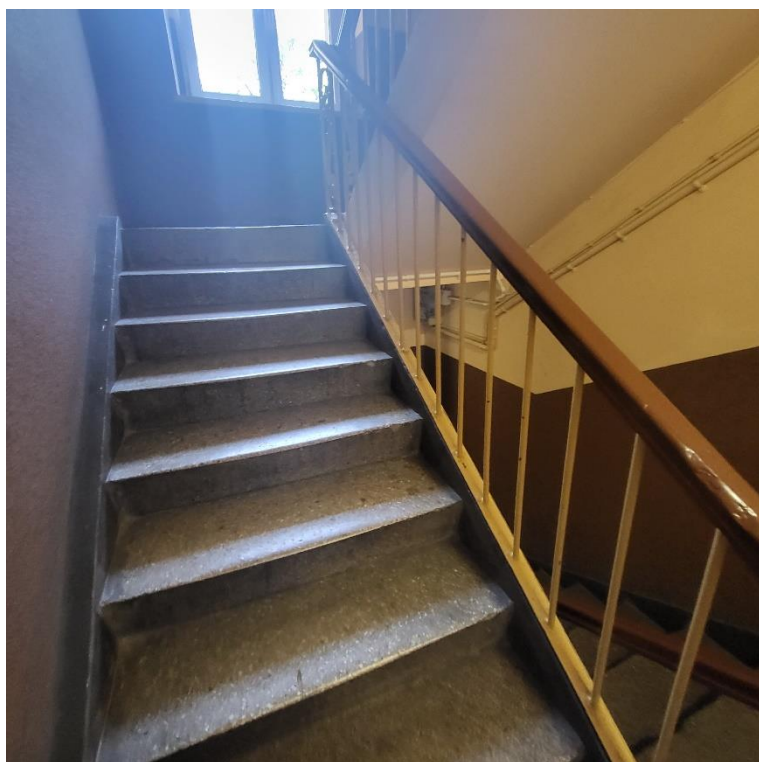
rzeczoznawca majątkowy: Wojciech Rogowski

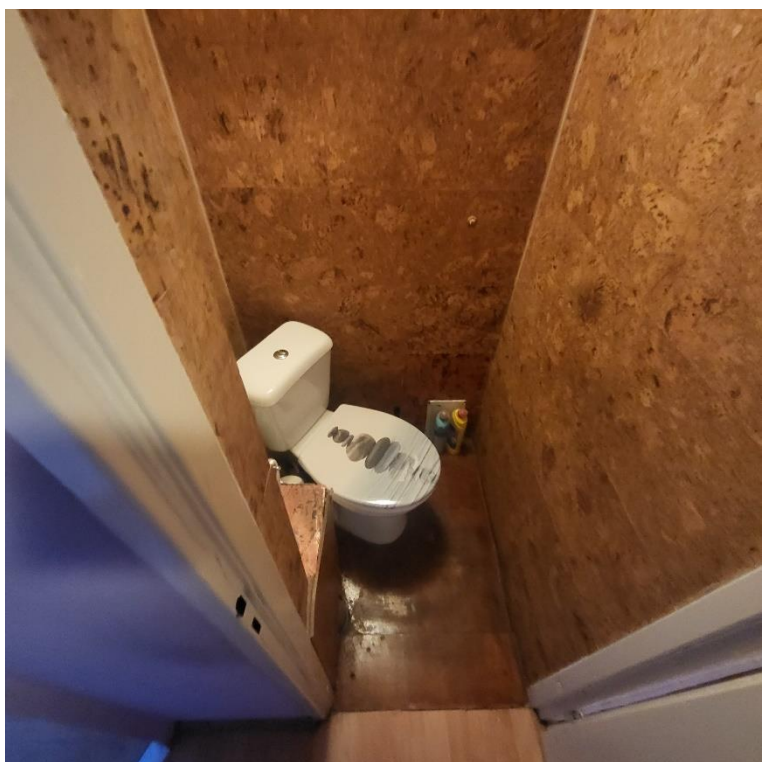
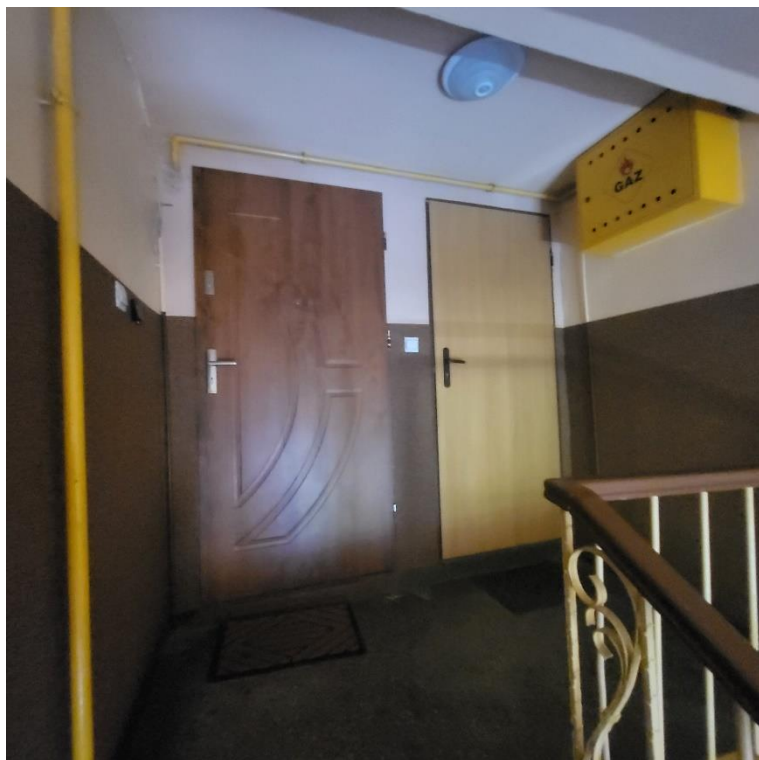
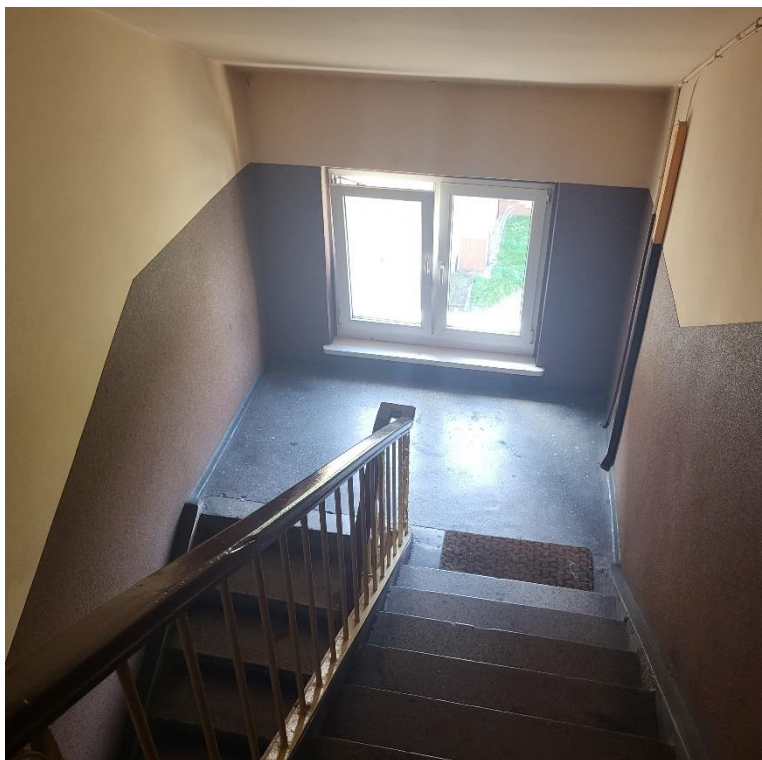
Wrocław, 20 sierpnia 2024 r.

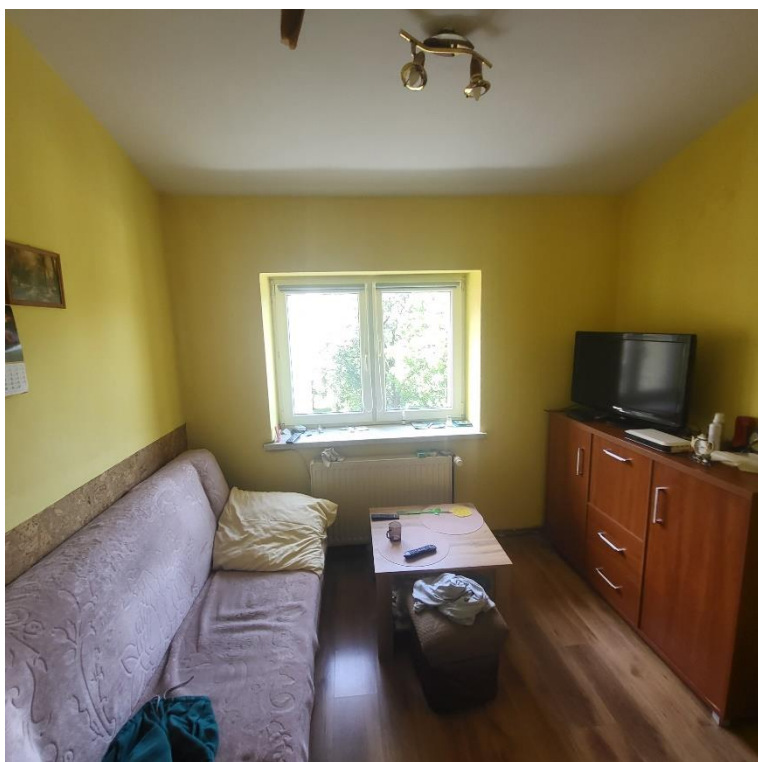
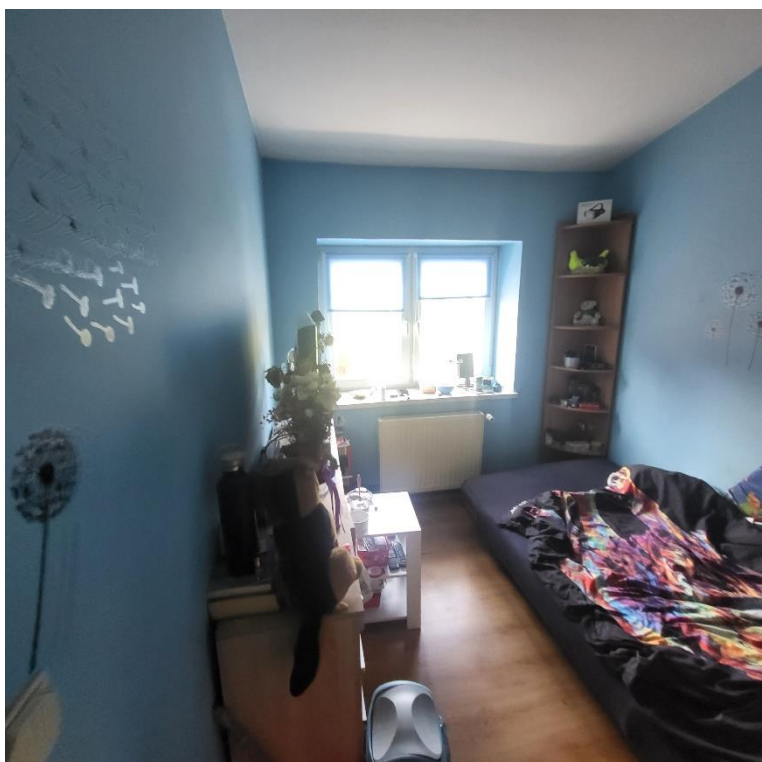
ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia księgi wieczystej JG1B/00043061/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna







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	1, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, BOLESŁAWIECKI, BOLESŁAWIEC M., BOLESŁAWIEC	Nr podstawy wpisu	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	IGNACEGO DASZYŃSKIEGO	9	12
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, UBIKACJA - 1				
Kondygnacja	5,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	JG1B / 00025088 / 1			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	57,3000 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY REP. A NR 1276/2009 , 2009-08-25, NOTARIUSZ JERZY GRANOWSKI, BOLESŁAWIEC; 1-4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1B/00004282/09/001, 2009-08-27 09:11:46, 2009-09-24-10.31.38.894654, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-------------------	---	--

2 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2009-06-17, STAROSTA BOLESŁAWIECKI,
BOLESŁAWIEC; 6
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./JG1B/00004282/09/001, 2009-08-27 09:11:46, 2009-09-24-10.31.38.894654,
NIE, 1-4
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ 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	3
Numer prawa	1		3
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.	8 / 100	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	JG1B / 00025088 / 1	8

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	3
	<p>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY, 1276/2009, 2009-08-25, JERZY GRANOWSKI, BOLESŁAWIEC; 1-4 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./JG1B/00004282/09/001, 2009-08-27 09:11:46, 2009-09-24-10.31.38.894654, NIE, 1-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

Powrót

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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---	3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	IRENEUSZ PIOTR BARTOSIK, 44062802754				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF BARTOSIK, IRENEUSZ, FELICJA, 76021819738				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY , 1276/2009, 2009-08-25, JERZY GRANOWSKI, BOLESŁAWIEC; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1B/00004282/09/001, 2009-08-27 09:11:46, 2009-09-24-10.31.38.894654, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY , 1276/2009, 2009-08-25, JERZY GRANOWSKI, BOLESŁAWIEC; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1B/00000432/20/001, 2020-01-13 10:06:00, 2020-12-08-09.26.51.022246, NIE, 11-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 507/18, 2019-04-19, SĄD REJONOWY W BOLESŁAWCU I WYDZIAŁ CYWILNY, BOLESŁAWIEC; 13 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ 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	1	6, 7, 8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NUMER 3 W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NUMER 3	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.4. DOPISANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 3.4.4. DOPISANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA , GDYNIA, 190408529, 0000080915
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 2.	KANCELARIA PRAWNA RUBIKON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WROCŁAW, 021902249, 0000424095
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY , WROCŁAW, 140317429

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z 1/2 UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 761/22, 2022-11-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BOLESŁAWCU GRZEGORZ KRUKAR; 25 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./JG1B/00007835/22/001, 2022-11-02 11:01:00, 2023-03-08-09.33.12.385278, NIE, 22-23 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

- 7 **ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 1076/22, 2023-03-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BOLESŁAWCU DARIUSZ LEWKOWICZ; 33
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./JG1B/00001643/23/001, 2023-03-10 08:17:00, 2023-05-30-10.59.49.265357, NIE, 30-31
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-
- 8 **ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 908/23, 2023-09-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BOLESŁAWCU DARIUSZ LEWKOWICZ; 42
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./JG1B/00006077/23/001, 2023-09-20 12:07:00, 2023-11-14-14.11.00.960533, NIE, 39-40
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		151146,00 (STO PIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ZWROT BONIFIKATY UDZIELONEJ OD CENY SPRZEDAŻY	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA BOLESŁAWIEC, BOLESŁAWIEC, 23082140500000	
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		131318,00 (STO TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY TRZYSTA OSIEMNAŚCIE) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY, NAKAZ ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 23 MAJA 2022 R., SYGN. AKT VI NC -E 638033/22 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 366365583	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY , 1276/2009, 2009-08-25, JERZY GRANOWSKI, BOLESŁAWIEC; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1B/00004282/09/001, 2009-08-27 09:11:46, 2009-09-24-10.31.38.894654, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

NAKAZ ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WRAZ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI, VI NC-E 638033/22, 2022-05-23, STARSZY

REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - ZACHÓD VI WYDZIALE CYWILNYM, LUBLIN; 80-81

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./JG1B/00001542/24/001, 2024-03-07 10:00:00, 2024-03-15-09.03.37.272297, NIE, 67-69

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)[Powrót](#)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski

51-217 Wrocław, Ramiszów 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016915

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: 02/08/2024 - 01/08/2025

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 PLN

Zuzia Michałek
Certyfikat

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