



sygn. akt GW1G/GU/245/2024

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

DOT. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO
UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ, DLA CELU POSTĘPOWANIA
UPADŁOŚCIOWEGO PROWADZONEGO PRZEZ SYNDYKA

ADRES NIERUCHOMOŚCI	województwo: lubuskie
	powiat: sulęciński
	gmina: Sulęcín
	miejsowość: Sulęcín
	ulica: Kościuszki 52/2
	KW NR GW1U/00014292/1
PRZEDMIOT WYCENY	nieruchomość lokalowa
AUTOR WYCENY	Biegły sądowy Robert Bałkowski rzeczoznawca majątkowy
	Numer uprawnień 3660
MIEJSCE SPORZĄDZENIA WYCENY	Wolsztyn
DATA	5 marca 2025r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2, położony w miejscowości Sulęcín, przy ulicy Kościuszki 52. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, skrytki, do lokalu przynależy piwnica.

- województwo: lubuskie,
- powiat: sulęciński
- gmina: Sulęcín
- miejscowość: Sulęcín
- ul. Kościuszki
- numer budynku: 52,
- lokal mieszkalny nr: 2
- piętro: parter
- powierzchnia użytkowa: mieszkalne 32,20 m²
- KW nr: GW1U/00014292/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sulęcínie, V Wydział Ksiąg Wieczystych,

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr GW1U/00003145/6, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi 37 / 1000 części.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej **WR według stanu na dzień wyceny**, dla potrzeb syndyka Kamila Perlika wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Joanna Katarzyna Jasiewicz (sygn. akt: GW1G/GU/245/2024).

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 99 200,00 zł
słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście 00/100

Wartość rynkowa 2/3 udziału do nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 66 100,00 zł
słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy sto złotych

Wartość likwidacyjna 2/3 udziału do nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia wyceny WL

WL = 46 293,33 zł
Słownie czterdzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 33/100

Autor opracowania;
Biegły Sądowy.
Rzecznik Majątkowy
Robert Bałkowski
Uprawnienia nr: 3660

Wolsztyn, dnia 5 marca 2025 r.

Spis treści:

1	PRZEDMIOT WYCENY.....	- 4 -
2	ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE):.....	- 4 -
3	CEL WYCENY	- 4 -
4	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	- 4 -
4.1	PODSTAWY FORMALNE:	4 -
4.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	5 -
4.3	PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:	5 -
4.4	PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5 -
5	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	- 5 -
6	OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	- 6 -
6.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI:	6 -
6.2	OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8 -
7	LOKALIZACJA.....	- 8 -
8	OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	- 10 -
9	ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.....	- 13 -
9.1	WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLENIA WARTOŚCI.....	13 -
9.2	WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	14 -
10	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	- 16 -
10.1	CHARAKTERYSTYKA RYNKU	16 -
10.2	RODZAJ RYNKU LOKALNEGO.....	16 -
10.3	OKRES BADANIA CEN.....	16 -
10.4	ANALIZA RYNKU.....	16 -
10.5	OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	-18 -
11	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	- 20 -
11.1	ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	20 -
11.2	WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY WR	21 -
12	WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA	- 22 -
13	WYNIK KOŃCOWY WYCENY:	- 23 -
14	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	- 24 -
14.1	KLAUZULE.	24 -
14.2	USTALENIA DODATKOWE.	24 -
15	ZAŁĄCZNIKI.....	- 25 -

1 PRZEDMIOT WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2, położony w miejscowości Sulęcín przy ulicy Kościuszki 52. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, skrytki, do lokalu przynależy piwnica.

- województwo: lubuskie,
- powiat: sulęciński
- gmina: Sulęcín
- miejscowość: Sulęcín
- ul. Kościuszki
- numer budynku: 52,
- lokal mieszkalny nr: 2
- piętro: parter
- powierzchnia użytkowa: mieszkalne 32,20 m²
- KW nr: GW1U/00014292/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sulęcínie, V Wydział Ksiąg Wieczystych,

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr GW1U/00003145/6, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi 37 / 1000 części

2 ZAKRES WYCENY (rodzaj praw podlegających wycenie):

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.

3 CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej **WR według stanu na dzień wyceny**, dla potrzeb syndyka Kamila Perlika wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Joanna Katarzyna Jasiewicz (sygn. akt: GW1G/GU/245/2024).

4 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

4.1 Podstawy formalne:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z 27 lutego 2025r.

- Zleceniodawca: zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości :Syndyk Kamil Perlik doradca restrukturyzacyjny (licencja Ministra Sprawiedliwości nr 1793)
- Zleceniobiorca :wykonawca –Robert Bałkowski, zam. Wolsztyn ul.Kościelna 11. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 3660,

4.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r (Dz.U. 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny z późniejszymi zmianami (Dz.U. 2024 poz. 1061).

4.3 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

4.4 Podstawy metodologiczne

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasik, Warszawa 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Wycena nieruchomości”, pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006r.,
- 'Ile jest warta nieruchomość', Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004
- 'Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,

4.4.1 Materiały źródłowe

- Księga wieczysta gruntowa,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

5 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 5 marca 2025r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 5 marca 2025r.
- .Data, na która określono stan przedmiotu wyceny 5 marca 2025r.
- Data dokonania oględzin 1 marca 2025r.

6 OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny nieruchomości:

Dla nieruchomości urzędzona jest Księga Wieczysta nr GW1U/00014292/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sulęcínie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr GW1U/00014292/1 zapisano:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Położenie (miejscowość): SULEĆCIN

Ulica: **KOŚCIUSZKI**; Numer budynku: **52**; Numer lokalu **2**

Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): *POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1*

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): / 00003145 /

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): *TAK*

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 32,20m²

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

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: 37 / 1000

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: *GW1U / 00003145 / 6*

DZIAŁ II (właściciel)

Udział: 2/3

JOANNA KATARZYNA KMET, rodzice: JAN, WANDA, PESEL: 76021004826

Udział: 1/3

ARTUR JASIEWICZ, rodzice: JÓZEF, JANINA, PESEL: 73072702819

Podstawa nabycia:

UMOWA SPRZEDAŻY, nr Rep. A 1182/05, z dnia 2005-03-21

UMOWA SPRZEDAŻY, nr Rep. A 4045/2019, z dnia 2019-06-25

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GW1U / 2129 / 25 / 1 - 2025-02-24, 10:24:41 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Rodzaj wpisu: **ROSZCZENIE**

Treść wpisu: ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

Jednostka samorządu terytorialnego: **GMINA SULEĆCIN**

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

Rodzaj wpisu: **INNY WPIS**

Treść wpisu: 1. KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2036/22 NA PODST

AWIE WNIOSKU WIERZYCIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SULĘCINIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 12-07-2018, SYGNATURA AKT I NC 748/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 18-02-2019;

2. KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK PRZYŁĄCZYŁ EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KMP 9/23 DO SPRAWY KM 2036/22 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK ZAOCZNY SĄDU REJONOWEGO W SULĘCINIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH Z DNIA 13-02-2023, SYGNATURA AKT IIIRC 91/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 13-02-2023

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 2 WYNOŚZACY 1/3 PRZYSŁUGUJĄCY ARTUROWI JASIEWICZ

Rodzaj zmiany: W POLU 3.4.1.2 POD LICZBĄ PORZĄDKOWĄ 2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KMP 9/23, W PODRUBRYCE 3.4.5. POD LICZBĄ PORZĄDKOWĄ 1 UJAWNIONO WIERZYCIELA EGZEKWUJĄCEGO

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: **INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY**

Osoba fizyczna: **JOANNA JASIEWICZ**, PESEL: 76021004826

Rodzaj wpisu: INNY WPIS

Treść wpisu: KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2129/24

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA W SULĘCINIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SULĘCINIE Z DNIA 09-02-2024, SYGNATURA AKT I NC 620/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-06-2024

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 1 WYNOŚZĄCY 2/3 PRZYSŁUGUJĄCY JOANNIE JASIEWICZ (POPRZEDNIO KMET)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA W SULĘCINIE**

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

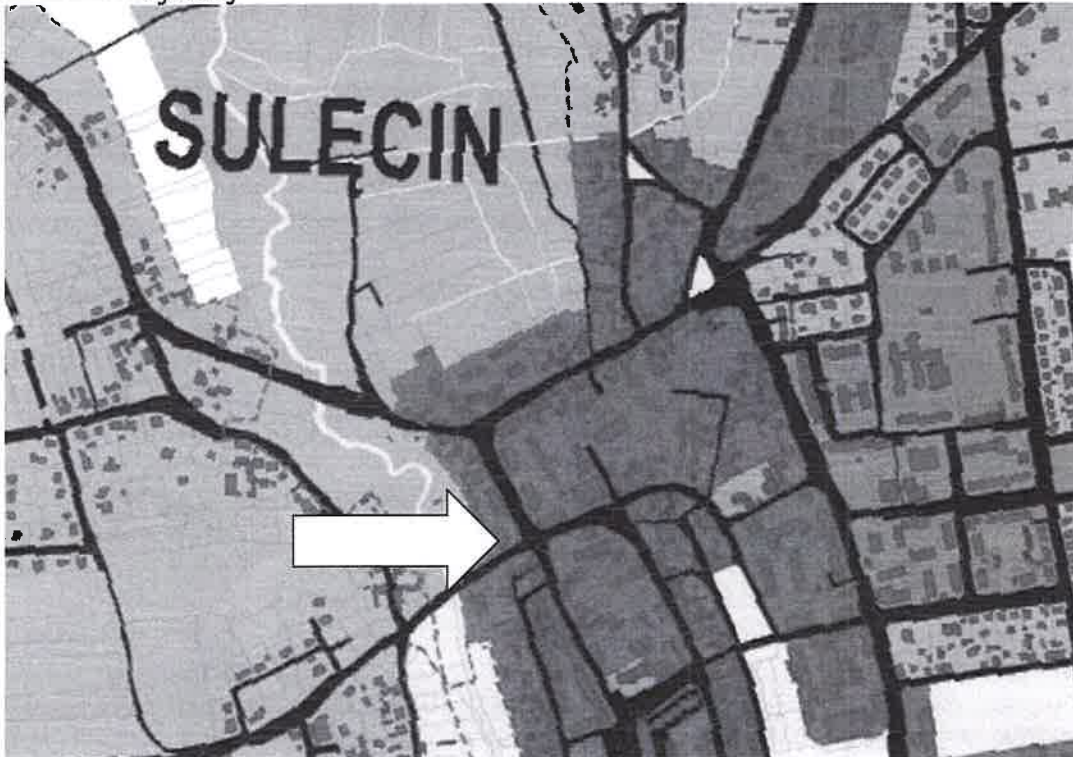
Stan prawny ustalono na podstawie odpisu z księgi wieczystej nr GW1U/00014292/1, wypisu z rejestru gruntów oraz dokumentów wymienionych w punkcie 4.5. W/w dokumenty stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

W księdze wieczystej zapisa

Treść zapisów z księgi wieczystej, znajduje się jako załącznik do niniejszego operatu szacunkowego w formie elektronicznej weryfikacyjnej księgi wieczystej.

6.2 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, znajduje się na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr LXXVIII/482/23 z dnia 2023-05-29 w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcín, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie śródmiejskiej



Zródło <http://skape.e-mapa.net/>

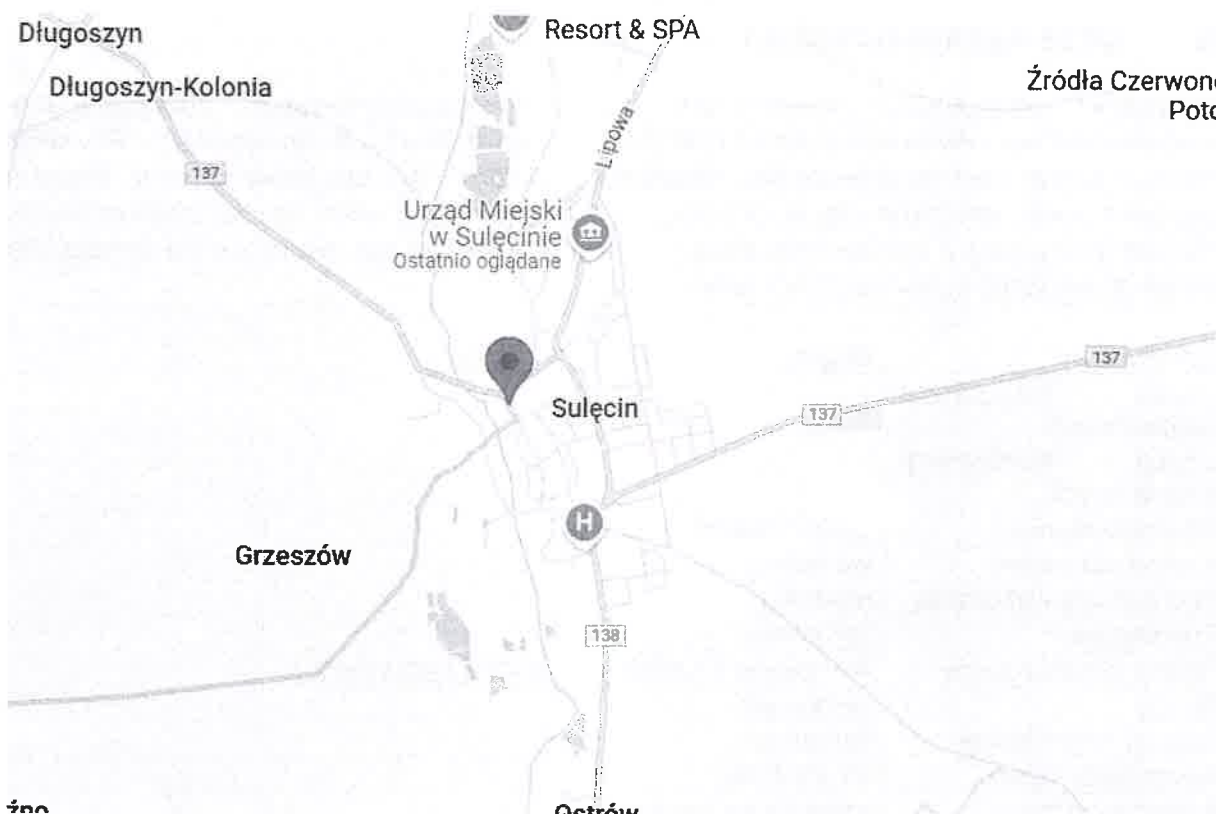
7 LOKALIZACJA

Sulęcín to miasto powiatowe położone w województwie lubuskim, w północno-zachodniej części Polski, będące siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Sulęcín. Leży w dolinie rzeki Postomii, dopływu Warty, na obszarze Pojezierza Lubuskiego, około 45 km na południe od Gorzowa Wielkopolskiego. Miasto zajmuje powierzchnię 8,56 km², a cała gmina rozciąga się na 319,72 km². Według danych GUS z 31 grudnia 2021 roku Sulęcín liczył 9864 mieszkańców, natomiast gminę zamieszkuje nieco ponad 16 tysięcy osób. Przez miejscowość przebiegają drogi wojewódzkie nr 138 (Sulęcín- Gubin), 137 (Słubice- Sulęcín- Międzyrzecz). Około 10km na południe od miasta przebiega autostrada A2.

Szacowana nieruchomość położona jest przy ulicy Tadeusza Kościuszki 52 w pośredniej części miasta. Dostęp do placówek handlowo- usługowych i obiektów użyteczności publicznej korzystny. W mieście znajduje się kilka supermarketów spożywczych i branżowych, szkoły, urzędy, szpital itd.

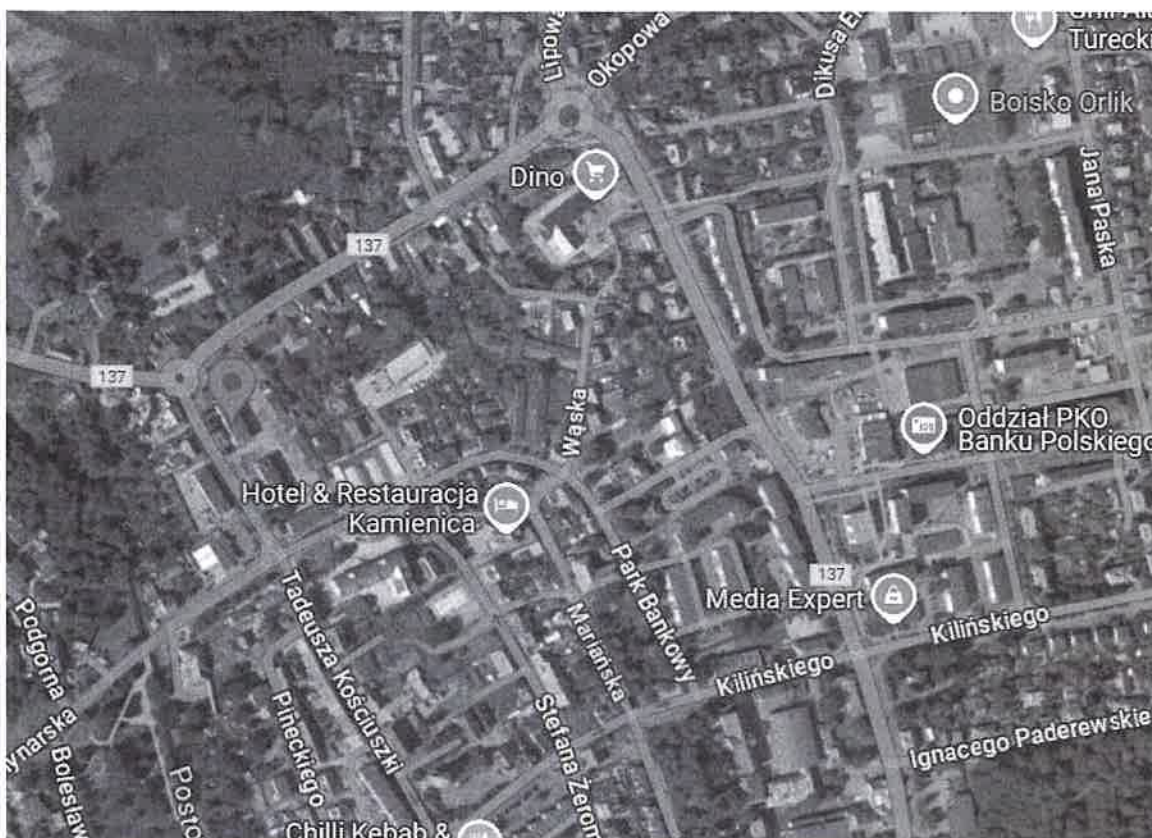
Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

Mapa 1 Lokalizacja ogólna



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

Mapa 2 Lokalizacja szczegółowa

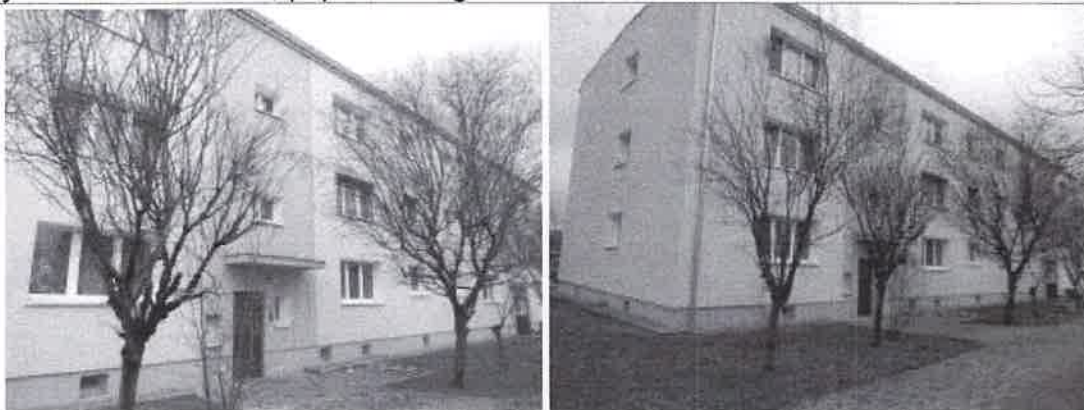


źródło: <https://www.google.com/maps/>

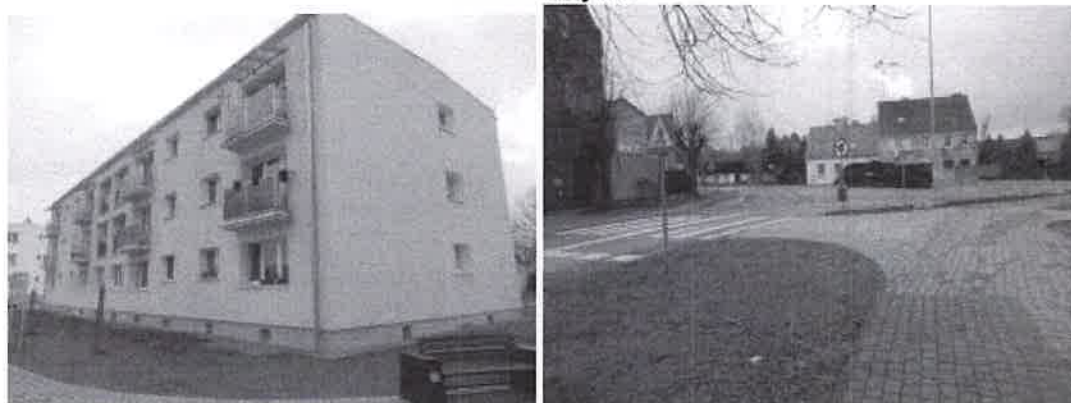
8 OPIS NIERUCHOMOŚCI

Budynek mieszkalny wielorodzinny o 3 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony. Budynek o konstrukcji murowanej, kryty stropodachem. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną. Budynek oddany do użytkowania w drugiej połowie XXw. znajduje się w przeciętnym jak na swój wiek stanie technicznym. Obiekt ocieplony z odnowiona elewacją. Budynek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Rok budowy	Druga połowa XXw.
Liczba kondygnacji nadziemnych	3
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Rodzaj budynku	wielorodzinny niski
Rodzaj zabudowy	wolnostojący
Technologia wykonania	murowana
Fundamenty	żelbetowe
Ściany konstrukcyjne	murowane z elementów drobnowymiarowych
Stropy	żelbetowe
Schody wewnętrzne	żelbetowe
Konstrukcja dachu	stropodach
Pokrycie dachu	papa termozgrzewalna



Widok budynku



widok budynku i drogi dojazdowej

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

Lokal mieszkalny znajduje się na I kondygnacji w budynku wielorodzinnym . Lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 32,20m² znajduje się na parterze. Układ funkcjonalny stanowią dwa pokoje, kuchnia i łazienka. Standard wykończenia niekorzystny. Lokal nadaje się do generalnego remontu. Podłogi wykończone panelami podłogowymi, w łazience płytki ceramiczne do wymiany. Drzwi wejściowe drewniane, brak drzwi do jednego z pokoi mieszkalnych. Centralne ogrzewanie do wymiany zdemontowano piec. Aktualnie mieszkanie ogrzewane za pomocą piecyka gazowego, skropliny z spalanego gazu powodują zawilgocenie ścian. Armatura łazienkowa do wymiany. Właścicielowi przysługuje prawo do korzystania z piwnicy o pow. 5,09m².

Lokalizacja w budynku	parter
Powierzchnia użytkowa	32,20m ² (pow. przyjęto na podstawie księgi wieczystej, powierzchnię potwierdzono przeprowadzonym obmiarem.)
Okna	PCV
Drzwi wewnętrzne	Do łazienki płycinowe drewniane, brak drzwi do pokoju mieszkalnego
Drzwi zewnętrzne	Drewniane antywłamaniowe,
Podłogi	Panele podłogowe, w łazience płytki ceramiczne (w złym stanie)
Ściany	Otynkowane malowane farbami emulsyjnymi, w łazience płytki. (widoczne zawilgocenia)
Dodatkowe wyposażenie	brak
Standard wykończenia	Do remontu
Funkcjonalność	słaba
Przeznaczenie lokalu	Lokal mieszkalny
Układ funkcjonalny	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
Nieruchomość (budynek i lokal mieszkalny) posiada przyłącza i instalacje:	
Wodociągowe	miejskie
Kanalizacyjne	miejskie
Energetyczne	230V,
C.O.	brak pieca gazowego, grzejniki aluminiowe. Lokal ogrzewany aktualnie za pomocą piecyka gazowego w salonie.



Salon



kuchnia

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1



9 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

9.1 Wskazanie rodzaju określenia wartości.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości, jako nieruchomości gruntowej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całościowość okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).
- Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WRg	
Podejście	Porównawcze
Metoda dla określenie działki siedliskowej	Porównania parami

9.1.1 Wartość rynkowa nieruchomości.

Na podstawie celu szacowania niniejszego opracowania oraz na podstawie art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (sprzedaży) określa się jej wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 ust. 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

Art. 152. Sposób określenia wartości nieruchomości

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wybrane zostało podejście porównawcze, w którym zgodnie z § 4 cytowanego wyżej rozporządzenia stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku.

9.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wycenę wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metoda korygowania ceny średniej.

9.2.1 Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości porównywalnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Naczelný Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 maja 2013 r. I OSK 2430/11 utrwalił właściwą wykładnie definicji nieruchomości podobnej:

Teza: Definicję "nieruchomości podobnej" zawiera art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), stanowiąc, że jest to nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy czym podkreślić należy, że porównywalność w rozumieniu tego przepisu nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości porównywalnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

9.2.2 Metoda porównywania parami.

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego Kz przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

10 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Charakterystyka rynku

10.1.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miejscowość Sulęcín, gdzie znajdują się lokale wyodrębnione podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia.

10.2 Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości lokalowych o zbliżonej technologii wykonania, podobnej wielkości, podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.

10.3 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę..

10.4 Analiza rynku

Ze względu na charakter nieruchomości wycenianej analizie poddano rynek wtórny lokali położonych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na terenie miasta Sulęcín. Z bazy transakcji wyłoniono 9, które są najbardziej podobne do wycenianego lokalu.

Z przedstawionych danych wynika, że ceny transakcyjne osiągnęte przy sprzedaży nieruchomości podobnych, wykazują tendencję zwykłą. Przy stosunkowo stabilnej podaży, na kształtowanie się cen transakcyjnych decydujący jest wpływ popytu. Z uwagi na charakter analizowanych nieruchomości istotną rolę na popyt na wyżej zdefiniowanym rynku odgrywają takie czynniki jak poziom wzrostu gospodarczego, stopień bezrobocia, wysokość zarobków, dostęp oraz koszt kredytów hipotecznych, dynamika demograficzna oraz atrakcyjność krajobrazowa regionu. Spowodowane ostatnim ogólnoswiatowym kryzysem gospodarczym zaostrenie w wymaganiach przy udzielaniu kredytów hipotecznych oraz wzrost udziału własnego kredytobiorcy, jak również konsekwentna migracja mieszkańców do większych miast, powodująca zmniejszenie liczby ludności, skutkują wyhamowaniem tendencji wzrostowych cen na rynku. Z drugiej strony, nie ulega wątpliwości, że popyt pozostaje w dodatniej korelacji ze wzrostem dochodów na rynku lokalnym, wzrost spowodowany ogólnym tempem wzrostu gospodarczego oraz z tym, że region postrzegany jest jako atrakcyjny. Zaobserwowane na przestrzeni ostatnich miesięcy tendencje wzrostowe cen analizowanego rodzaju nieruchomości pokazują, że na badanym rynku lokalnym czynniki sprzyjające wzrostowi cen są silniejsze od czynników hamujących ten wzrost.

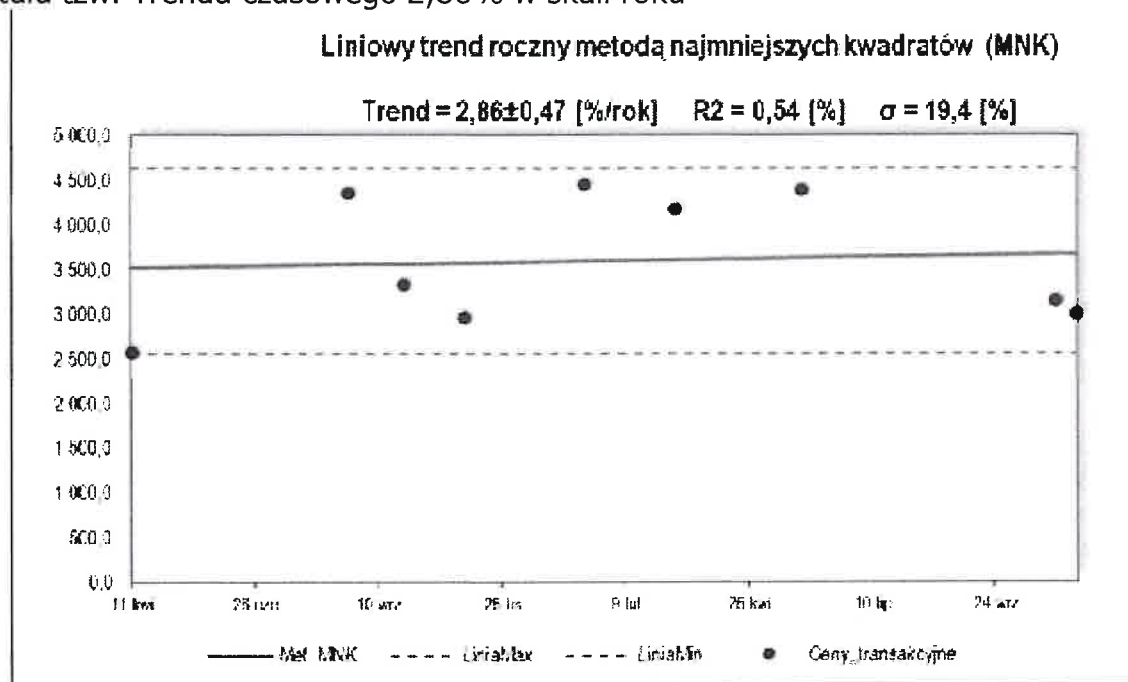
Na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano cechy, które mają największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych. Następnie każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. Największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się mieszkania o powierzchni użytkowej około 45 m². Za mały lokal trzeba mniej zapłacić, mimo iż cena jednostkowa może być i zazwyczaj jest wyższa niż w

przypadku mieszkań większych. Nienajlepsza sytuacja ekonomiczna większości społeczeństwa, brak stabilizacji finansowej powodują, że nabywcy wybierają lokale mniejsze, obawiając się wysokich comiesięcznych kosztów utrzymania dużych mieszkań. Łatwiej sprzedać lokal jedno-, dwupokojowy niż duży. Największy wpływ na cenę ma oczywiście lokalizacja, im bliżej centrum tym na ogół drożej. W standardzie wykończenia zwraca się uwagę na stan okien – czy szyby zespolone – szczelne czy jeszcze ramy drewniane skręcane oraz na podłogi (parkiet czy panele pcv lub wykładzina), posadzki w łazience i kuchni (płytki ceramiczne czy pcv), ściany z gładzią gipsową czy bez. Niski standard wykończenia obniża oczywiście wartość lokalu. Dla inwestorów ważne jest również lokalizacja nieruchomości oraz sąsiedztwo i otoczenie. Na podstawie analizy wyodrębniono następujący zbiór transakcji:

Ceny lokali mieszkalnych o zbliżonej powierzchni użytkowej, lokalizacji szczegółowej, stanie technicznym budynku, dla lokali podobnych kształtują się przeciętnie w przedziale od 2 564,10 zł/m² do przeszło 4 462,96 zł/m². Im lepszy standard wykończenia lokalu tym ceny metra kwadratowego mieszkań rosną. W tabeli poniżej przedstawiono kilka transakcji pomocniczych z rynku lokalnego wziętych do porównań.

TREND CZASOWY

W badanym okresie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych. W związku z powyższym przyjęto poprawki z tego tytułu tzw. Trendu czasowego 2,86% w skali roku



Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

L.p.	miejscowość	ulica	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]	
1	Sulęcín	Daszyńskiego	11 kwi 23	100 000,00	39,00	2 564,10	2 703,53	Cmin
2	Sulęcín	Tadeusza Kościuszki	23 sie 23	110 000,00	25,22	4 361,62	4 553,01	
3	Sulęcín	Winna Góra	26 wrz 23	137 000,00	41,20	3 325,24	3 462,29	
4	Sulęcín	Osiedle Kopernika	2 lis 23	150 000,00	50,70	2 958,58	3 071,94	
5	Sulęcín	Plac Mickiewicza	15 sty 24	150 000,00	33,61	4 462,96	4 608,09	Cmax
6	Sulęcín	Plac Mickiewicza	11 mar 24	140 000,00	33,48	4 181,60	4 299,23	
7	Sulęcín	Tadeusza Kościuszki	28 maj 24	150 000,00	34,10	4 398,83	4 495,68	
8	Sulęcín	Moniuszki	31 paź 24	115 000,00	36,50	3 150,68	3 181,54	
9	Sulęcín	Plac Mickiewicza	13 lis 24	150 000,00	49,90	3 006,01	3 032,39	

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 9 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości.. Transakcje te określają zakres cenowy poprawek. Zaktualizowane ceny jednostkowe w danym segmencie rynku kształtowały się na poziomie 2 703,53- 4 608,09zł PLN Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, itp. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej adekwatne pod względem powyższych kryteriów, a mianowicie transakcje nr: 1, 4 oraz 9.

10.5 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie analizy zawartych transakcji rynkowych, szczegółowych informacji uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie informacji dotyczących preferencji potencjalnych nabywców, ustalono cechy rynkowe, od których uzależniona jest wartość nieruchomości podobnych.

Dokonano wyboru cech (atrybutów) nieruchomości o istotnym wpływie na rynkową wartość nieruchomości lokalowych na analizowanym rynku lokalnym. Dla lokalnego rynku nieruchomości lokalowych określono następujące cechy rynkowe:

- LOKALIZACJA i SĄSIEDZTWO – 25%,
- STANDARD WYKOŃCZENIA – 30%
- STAN TECHNICZNY BUDYNKU-25%
- POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE-5%
- POWIERZCHNIA UŻYTKOWA - 15%

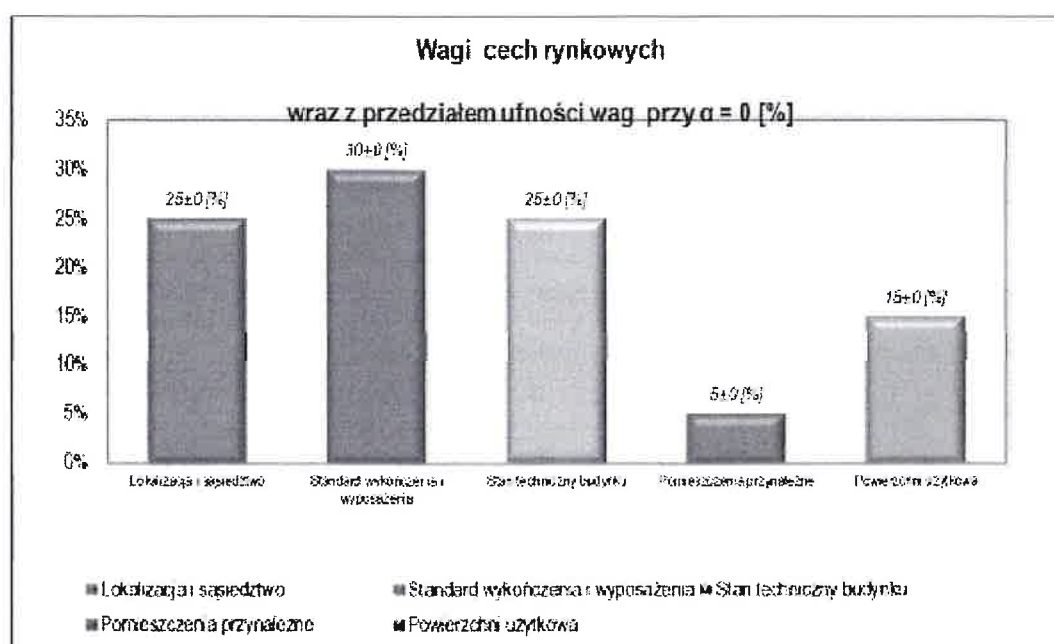
Lokalizacja i sąsiedztwo – atrakcyjność położenia, prestiż lokalizacji, odległość od obiektów

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

infrastruktury, sklepów, obiektów administracji, służby zdrowia i oświaty, skomunikowanie, estetyka otoczenia, dojazd do nieruchomości, uciążliwości (linie kolejowe, ruchliwe ulice, hałas), zagospodarowanie otoczenia, tereny zielone, tereny wypoczynkowe, stan infrastruktury towarzyszącej funkcji mieszkalnej, itp itp. (gradacja:3,2,1; maksimum 3 minimum 1).
Standard wykończenia mieszkania- w zależności od jakości wykończenia lokalu nowe i nowoczesne materiały , czy stare i zużyte materiały wykończenia wnętrz. Zastosowanie rozwiązań zwiększających funkcjonalność lokalu jak no. Stała zabudowa, klimatyzacja, rolety zewnętrzne itp. Mieszkanie nowe lub po remoncie; Mieszkanie wymaga remontu, przeprowadzenia prac wykończeniowych (gradacja: 2,1; 2-maksimum, minimum 1
Stan techniczny budynku - wiek budynku, stan techniczny wewnątrz budynku, stopień wykończenia elewacji, forma architektoniczna, technologia, wyposażenie budynku w instalacje i ich stan, funkcjonalność, zużycie budynku, przeprowadzone remonty, itp. (gradacja:2,1; maksimum 2, minimum 1).
Powierzchnie przynależne- do lokalu przynależy komórka lokatorska; brak powierzchni przynależnych (gradacja:2,1; maksimum 2, minimum 1)
Powierzchnia użytkowa - cecha liniowa

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości lokalowych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25,00%	476,14
2	Standard wykończenia i wyposażenia	30,00%	571,37
3	Stan techniczny budynku	25,00%	476,14
4	Pomieszczenia przynależne	5,00%	95,23
5	Powierzchni użytkowa	15,00%	285,68
Sumy:		100,00%	1 904,56



Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

11 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

11.1 Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości 1, 4, 9). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej:

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	4	9
Data transakcji		-----	11 kwi 23	2 lis 23	13 lis 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	100 000,0	150 000,0	150 000,0
miejscowość			Sulęcín	Sulęcín	Sulęcín
ulica			Daszyńskiego	Osiedle Kopernika	Plac Mickiewicza
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]		do szacowania	2703,53	3071,94	3032,39
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	3	2	3	3
2	Standard wykończenia i wyposażenia	1	1	2	1
3	Stan techniczny budynku	2	2	2	2
4	Pomieszczenia przynależne	2	2	2	2
5	Powierzchni użytkowa	32,20	39,00	50,70	49,90

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	4	9
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			2 703,53	3 071,94	3 032,39
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25,00%	476,14	238,07	0,00	0,00
2	Standard wykończenia i wyposażenia	30,00%	571,37	0,00	-285,68	0,00
3	Stan techniczny budynku	25,00%	476,14	0,00	0,00	0,00
4	Pomieszczenia przynależne	5,00%	95,23	0,00	0,00	0,00
5	Powierzchni użytkowa	15,00%	285,68	76,24	207,42	198,45
Sumy:		100,00%	1 904,56	314,31	-78,26	198,45
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m ²]				3 017,84	2 993,68	3 230,84
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				3 080,79		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				32,20		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				99 201,44		
Wartość nieruchomości (zaokrągl. do 1) [zł]				99 200,00		

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ

Rzeczoznawca majątkowy mgr Robert Bałkowski, Uprawnienia Państwowe MGPIB nr 3660
683845208, GSM 602248569 www.britwycena.pl e-mail britwycena@gmail.com

11.2 Wartość rynkowa przedmiotu wyceny WR

WR = P x C gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości lokalowej na dzień wizji lokalnej

P - powierzchnia użytkowa – 32,20 m²

C - wyliczona średnia cena jednego metra kwadratowego – 3 080,79 zł

WR = 32,20 m² x 3 080,79 zł/m² = 99 201,44 zł przyjęto 99 200 zł

WR = 99 200,00 zł

słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście 00/100

Wartość rynkowa 2/3 udziału do nieruchomości lokalowej należących na dzień sporządzenia wyceny WR

2/3WR = 99 200,00zł x 2/3 = 66 133,33zł przyjęto w zaokrągleniu 66 100zł

Wartość rynkowa 2/3 udziału do nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 66 100,00 zł

słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy sto złotych

Wartość rynkowa 1/3 udziału do nieruchomości lokalowej należących na dzień sporządzenia wyceny WR

1/3WR = 99 200,00zł x 1/3 = 33 066,67zł przyjęto w zaokrągleniu 33 100zł

Wartość rynkowa 1/3 udziału do nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 33 100,00 zł

słownie: trzydzieści trzy tysiące sto złotych

12 WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA

Rzeczoznawca majątkowy powinien uświadomić kredytodawcy, że opinia o wartości dla sprzedaży likwidacyjnej jest ważna tylko na datę określoną w wycenie i nie można się na nią powoływać w przypadku w przyszłości, kiedy to zarówno warunki rynkowe, jak i okoliczności sprzedaży mogą być inne

Definiuje wartość dla likwidacyjnej sprzedaży jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Ten warunek – presji, przymusu, konieczności sprzedaży – jest główną cechą tej wartości. Z tego powodu wartość ta będzie różna od wartości rynkowej nieruchomości

Znalazło to odzwierciedlenie w dalszej interpretacji tej wartości, który wyjaśnia, że przy określaniu wartości dla likwidacyjnej 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 również:

- 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.

Ponieważ jednak wszelkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą nie być znane rzeczoznawcy majątkowemu, to z obiektywnych przyczyn nie będzie mógł ich uwzględnić w procesie wyceny nieruchomości. Określając wartość dla likwidacyjnej sprzedaży, rzeczoznawca majątkowy powinien zatem przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja „wymuszona” będzie miała miejsce. Powyższe uwarunkowania i ograniczenia powodują, że jej określanie, oprócz problemów dotyczących danych rynkowych o „transakcjach wymuszonych”, wymaga sformułowania i spełnienia szeregu założeń, w tym przekazanych przez Zleceniodawcę, tj. okresu, w którym miałyby dojść do transakcji wymuszonej oraz wiedzy rzeczoznawcy na temat okoliczności przymusu. Zatem dwa główne założenia – zarówno okres, w jakim miałyby dojść do przyspieszonej sprzedaży, jak i okoliczności powodujące przymus jej sprzedaży mają, obok danych rynkowych, bezpośredni wpływ na wysokość określonej wartości dla wymuszonej sprzedaży

Brak wiedzy na temat powyższych założeń powoduje dodatkowe trudności w jej prawidłowym wyliczeniu. Na podstawie szerokiej dotychczasowej praktyki można jedynie potwierdzić, że nie zdarzało się, aby zleceniodawcy przekazali rzeczoznawcy majątkowemu założenia dotyczące okresu likwidacyjnej sprzedaży i okoliczności ewentualnego przymusu, co powoduje, że w momencie wyceny dane te są najczęściej jedynie hipotetyczne.

W wyniku analizy cen lokalnego rynku oraz na podstawie przeanalizowania licytacji prowadzonych przez Komorników Sądowych wymuszona wartość rynkowa waha się od 67% wartości rynkowej nieruchomości / cena wywoławcza na licytacji / do aktualnej wartości rynkowej.

W wyniku analizy lokalnego rynku ustalono, że likwidacyjna wartość winna kształtować się pomiędzy 60% a 80% wartości rynkowej. Dla przedmiotowej nieruchomości wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży znajdzie się na poziomie 70%

$WL = 99\ 200,00\ \text{zł} \times 0,70 = 69\ 440,00\ \text{zł}$

Wartość nieruchomości dla likwidacyjnej sprzedaży (WL) wynosi:

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

WL = 69 440,00 zł

Słownie (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści złotych)

WL 2/3 udziału w nieruchomości równa się

$WL_{2/3} = 69440,00\text{zł} \times \frac{2}{3} = 46\,293,33\text{ zł}$

Słownie czterdzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 33/100

13 WYNIK KOŃCOWY WYCENY:

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównania parami.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

- **WR** według stanu na dzień wyceny – **99 200,00 zł**
- **2/3WR** według stanu na dzień wyceny – **66 100,00 zł**
- **1/3WR** według stanu na dzień wyceny – **33 100,00 zł**
- **WL 2/3 równa się** -46 293,33zł

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać biski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Autor opracowania;
Biegły Sądowy
Rzecznik Majątkowy
Robert Bałkowski
Uprawnienia nr: 3660

14 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

14.1 Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- W operacie nie ujawniono danych identyfikujących nieruchomości porównawczych, których ujawnienie wykracza w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5.04.2012 r(IICSK 369/11)

14.2 Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- 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

15 ZAŁĄCZNIKI

- Weryfikacja elektroniczna księgi wieczystej
- Ubezpieczenie OC

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

5.03.2025, 16:37

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1U/00014292/1, STAN Z DNIA 2025-03-05 16:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SULĘCINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1U

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Lokal			Nr podstawy wpisu
Polożenie (numer porządkowy / miejscowość)			---
Lp. 1.	1	SULĘCIN	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	
		KOŚCIUSZKI 52 2	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
Kondygnacja			1,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1. / 00003145 /
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			32,2000 M2

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/2

5.03.2025, 16:37

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

Powrót

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

5.03.2025, 16:38

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1U/00014292/1, STAN Z DNIA 2025-03-05 16:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SULĘCINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1U

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**

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		1, 4
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.	37 / 1000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	GW1U / 00003145 / 6	12
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
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	UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I SPRZEDAŻY LOKALU , 1999-12-16; DOK. 1 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000057/00/, 2000-01-06 00:00:00, 2000-07-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/2

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ

Rzecznik majątkowy mgr Robert Bałkowski, Uprawnienia Państwowe MGPIB nr 3660
683845208, GSM 602248569 www.britwycena.pl e-mail britwycena@gmail.com

5.03.2025. 16:38

przegladarka-ekw.ms.gov.pl/aukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

4

ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, IZIG.6826.16.2020, 2020-03-13, BURMISTRZ SULĘCINA; 71

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./GW1U/00002421/20/001, 2020-08-12 11:47:00, 2020-09-15-09.02.13.847200, NIE, 70

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

[Powrót](#)

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

5.03.2025, 16:38

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1U/00014292/1, STAN Z DNIA 2025-03-05 16:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SULĘCINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1U

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 2, 3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	2 /3	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JOANNA KATARZYNA KMET, JAN, WANDA, 76021004826			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu 3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1 /3	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARTUR JASIEWICZ, JÓZEF, JANINA, 73072702819			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1182/05, 2005-03-21, MARTA KOŁODZIEJ; DOK. 3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000817/05/, 2005-03-21 13:41:00, 2005-03-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 4045/2019, 2019-06-25, MARTA KOŁODZIEJ, SULĘCIN; 61-62 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1U/00003852/19/001, 2019-06-25 09:31:00, 2019-07-22-14.23.38.069596, NIE, 58-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

5.03.2025, 16:38

przeładarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1U/00014292/1, STAN Z DNIA 2025-03-05 16:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SULĘCINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1U

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / GW1U / 2129 / 25 / 1 - 2025-02-24, 10:24:41 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			5
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.			
Jednostka samorządu terytorialnego (Związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GMINA SULĘCIN, SULĘCIN, 210956697			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			8, 9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	<p>1. KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2036/22 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SULĘCINIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 12-07-2018, SYGNATURA AKT I NC 748/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 18-02-2019;</p> <p>2. KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK</p>			

f:\bpsz\przeładarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/3

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

3.09.2025, 10:39

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWycink

		PRZYŁĄCZYŁ EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KMP 9/23 DO SPRAWY KM 2036/22 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK ZAOCZNY SĄDU REJONOWEGO W SULĘCINIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH Z DNIA 13-02-2023, SYGNATURA AKT III RC 91/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 13-02-2023	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 2 WYNOŚZĄCY 1/3 PRZYŚLUGUJĄCY ARTUROWI JASIEWICZ	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 POD LICZBĄ PORZĄDKOWĄ 2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KMP 9/23, W PODRUBRYCE 3.4.5. POD LICZBĄ PORZĄDKOWĄ 1 UJAWNIONO WIERZYCIELA EGZEKUJĄCEGO	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 140244110, 0000228722	
Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JOANNA JASIEWICZ , 76021004826	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2129/24 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA W SULĘCINIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SULĘCINIE Z DNIA 09-02-2024, SYGNATURA AKT I NC 620/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-06-2024		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1 WYNOŚZĄCY 2/3 PRZYŚLUGUJĄCY JOANNIE JASIEWICZ (POPRZEDNIO KMET)		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA W SULĘCINIE, SULĘCIN, 382969848	
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWycink

2/3

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

5.03.2025, 16:36

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KolegiWieczysta/pokażWydruk

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<p>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, IZIG.6826.16.2020, 2020-03-13, BURMISTRZ SULĘCINA; 71</p> <p><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1U/00002421/20/002, 2020-08-12 11:47:00, 2020-09-15-09.02.13.847200, NIE, 70 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
8	<p>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI LOKALU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 2036/22, 2022-10-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK KANCELARIA KOMORNICZA NR I W SULĘCINIE; 101</p> <p><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1U/00003026/22/001, 2022-10-10 10:36:00, 2022-11-22-13.19.27.133740, NIE, 99-100 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
9	<p>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KMP 9/23, 2023-08-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK KANCELARIA KOMORNICZA NR I W SULĘCINIE; 115</p> <p><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1U/00003043/23/001, 2023-08-16 19:35:00, 2023-10-24-10.17.43.029380, NIE, 113-114 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
10	<p>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 2129/24, 2024-10-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE MARCIN MAŁUSZEK KANCELARIA KOMORNICZA NR I W SULĘCINIE; 131</p> <p><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1U/00003453/24/001, 2024-10-30 07:57:00, 2024-12-05-13.16.19.804036, NIE, 129-130 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1

5.03.2025, 16:38

przeplacarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/Ksiegi/Wieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1U/00014292/1, STAN Z DNIA 2025-03-05 16:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SULĘCINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1U

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w miejscowości Sulęcín przy ul. Kościuszki 52, KW nr GW1U/00014292/1



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria rzeczoznawcy Robert Bałkowski

64-200 Wolsztyn, Kościelna 11 11 11 / 5

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017626

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: 19/01/2025 - 18/01/2026
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 666.00 PLN

Lidia Machalska
Stawca Spółdzielca dla Ubezpieczal

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS an. 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości