„Ablegat"
Wiktor Jokiel
Biegły rzeczoznawca majątkowy
ustanowiony przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu
ul. Keplera 4A/9
60-158 Poznań
Tel. 609 794 781
NIP 923 115 31 80
REGON 411483256

Sygnatura PO1P/GU/128/2024

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową nieruchomości lokalowej, mieszkalnej, zlokalizowanej w Godziszewie nr 34/4, gmina Siedlec, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1E/00055330/5.

Wiktor Jokiel

Poznań, dnia 12.11.2024 r.

SPIS TREŚCI

1 ZESTAWIENIE INFORMACJI 3
2 DANE WYJŚCIOWE 4
2.1 PODSTAWA FORMALNA 4
2.2 PODSTAWA PRAWA 4
2.3 PODSTAWA MERYTORYCZNA 5
3 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 5
3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
3.1.1 Aktualne wpisy w księdze wieczystej nr PO1E/00055330/5 5
3.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE 6
3.3 LOKALIZACJA 6
3.4 OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY 7
4 PROCEDURA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI 8
4.1 UWARUNKOWANIA PRAWNE DROGI SZACOWANIA 8
4.2 ANALIZA RYNKU 11
5 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 13
5.1 KRYTERIA WYBORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH 13
5.1.1 Określenie wag cech rynkowych 13
5.2 OBLICZENIA 15
5.2.1 Obliczenie trendu czasowego 15
5.2.2 Wykaz transakcji podobnymi nieruchomościami 16
5.2.3 Określenie zakresu współczynników korygujących 16
5.2.4 Określenie wartości lokalu 17
5.3 WNIOSKI I ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU 17
6 KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA, ZAŁĄCZNIKI 18
6.1 ZASTRZEŻENIA 18
6.2 ZAŁĄCZNIKI 18

1 *ZESTAWIENIE INFORMACJI*

Rodzaj danych	Dane
Przedmiot wyceny	• Nieruchomość lokalowa, zlokalizowana w Godziszewie nr 34/4, gmina Siedlec, • Księga wieczysta założona dla lokalu nr PO1E/00055330/5, • Powierzchnia użytkowa lokalu – 63,30 m^2 • Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec, uchwalonym Uchwałą nr XXXVII/202/2021 z dnia 30-11-2021 r. działka, na której wzniesiono budynek mieszkalny z wycenianym lokalem, jest przeznaczona jako M - teren zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach wiejskich. • Właściciel - Danuta Anna Matysik.
Cel wyceny	Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb toczącego się postepowania upadłościowego o sygnaturze PO1P/GU/128/2024.
Data	• Sporządzenia operatu – 12.11.2024 r.
Zastosowana procedura	• Szacowania dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi : **158 000 zł** Słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych
Wykonawca	Wiktor Jokiel
Podpis i pieczęć	

2 *DANE WYJŚCIOWE*

2.1 PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca:
Adwokat, doradca restrukturyzacyjny Jakub Korzański. Zlecenie z dnia 24.10.2024 r.

Autor operatu:
Wiktor Jokiel, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 4153 nadane Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu.

Przedmiot i zakres wyceny:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, zlokalizowana w Godziszewie nr 34/4, gmina Siedlec.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do wskazanej nieruchomości lokalowej.

Cel wyceny:
Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb toczącego się postepowania upadłościowego o sygnaturze PO1P/GU/128/2024.

Data:
Sporządzenia wyceny – 12.11.2024 r.
Na którą określono wartość przedmioty wyceny – 12.11.2024 r.
Na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 12.11.2024 r.
Dokonania oględzin – 7.11.2024 r.

2.2 PODSTAWA PRAWA

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1061 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami), zwana dalej Ustawą,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1832) zwane dalej Rozporządzeniem,
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – stan obowiązujący na datę wyceny.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. z 2024 r. poz. 726),
- PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru – jako materiał pomocniczy,
- PN-ISO – 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych – jako materiał pomocniczy.

2.3 PODSTAWA MERYTORYCZNA

Źródła informacji stanowią m.in.:

- księga wieczysta nr PO1E/00055330/5,
- akt notarialny z dnia 21.01.2019 r. rep. A nr 673/2019,
- oględziny nieruchomości,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium gminy Siedlec,
- zlecenie z dnia 24.10.2024 r.
- przegląd transakcji (komputerowa baza danych o transakcjach będąca w posiadaniu wyceniającego oparta o dane z aktów notarialnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, które miały miejsce na terenie lokalnego rynku).

3 *OPIS PRZEDMIOTU WYCENY*

3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, zlokalizowana w Godziszewie nr 34/4, gmina Siedlec. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do wskazanej nieruchomości lokalowej.

3.1.1 AKTUALNE WPISY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PO1E/00055330/5

DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo wielkopolskie, powiat wolsztyński, gmina Wolsztyn, Godziszewo nr 34/4, lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC, skrytki, trzech korytarzy, sieni. Jedno pomieszczenie przynależne. Kondygnacja 1. Lokal o powierzchni wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 76,91 m^2.

DZIAŁ I-SP

Udział właściciela niniejszego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr PO1E/00029200/4 wynosi 1/6 części.

DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

Danuta Anna Matysik.

DZIAŁ III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wolsztynie Beata Cichy wszczął egzekucję w sprawie km 1199/19; do egzekucji przyłączył się wierzyciel w sprawie km 1533/19; do egzekucji przyłączył się wierzyciel w sprawie km 1532/19. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

DZIAŁ IV: HIPOTEKI

Hipoteka umowna w kwocie 5854,00 zł na rzecz KOWR O/Poznań.
Hipoteka przymusowa w kwocie 11818,92 zł na rzecz Jupiter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny.

UWAGA: w dziale I KW błędnie wpisano lokalizację nieruchomości w gminie Wolsztyn.

Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych. Wartość nieruchomości określono jako wolną od wpisów z III działu KW. Treść KW nr PO1E/00055330/5 opracowano na podstawie wydruku z internetowego podsystemu centralnego dostępu do ksiąg wieczystych z dnia 12.11.2024 r. – kopia w załącznikach stanowi integralną część operatu.

3.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wydziale Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Gminy Siedlec dla wycenianej nieruchomości (działki, na której wzniesiono budynek z wycenianym lokalem) brak jest obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec, uchwalonym Uchwałą nr XXXVII/202/2021 z dnia 30-11-2021 r. działka, na której wzniesiono budynek mieszkalny z wycenianym lokalem, jest przeznaczona jako M - teren zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach wiejskich.

Fragment rysunku studium

3.3 LOKALIZACJA

Gmina Siedlec leży przy zachodniej granicy województwa wielkopolskiego i jest jedną z trzech gmin w powiecie wolsztyńskim. Administracyjnym i gospodarczym centrum gminy jest Siedlec. Położenie geograficzne gminy jest gospodarczo bardzo korzystne i atrakcyjne turystycznie. Siedlec leży w odległości: 10 km od Siedlca, 80 km od Poznania - siedziby województwa, ośrodka rozwoju regionalnego, centrum akademickiego i naukowego, 55 km od Zielonej Góry i 190 km od Berlina. Atrakcyjność położenia gminy zwiększyło się w związku z budową w odległości ok. 20 km od autostrady A2. Dużym atutem gminy jest stosunkowo mała odległość od dwóch ważnych przejść granicznych Słubic (100 km) i Gubina (110 km). Przez teren gminy przechodzą następujące drogi: krajowa nr 32 Poznań - Zielona Góra (10,6 km), wojewódzka Siedlec - Babimost (12,5 km) oraz drogi powiatowe (86,2 km). Znajduje się tutaj linia kolejowa Leszno - Zbąszynek z przystankami w Tuchorzy i Belęcinie. W sąsiedztwie gminy znajduje się ważny węzeł kolejowy w Zbąszynku. Natomiast w Babimoście jest port lotniczy przystosowany do przyjmowania wszystkich typów samolotów. Powierzchnia ogólna gminy wynosi 20.464 ha. Gmina Siedlec pod względem wielkości powierzchni jest gminą dużą, zajmuje 24 miejsce w województwie wielkopolskim. Obszar gminy stanowi 29,8 % obszaru powiatu wolsztyńskiego i 0,7 % obszaru województwa wielkopolskiego.

GMINA SIEDLEC

Dla scharakteryzowania wsi według kryterium liczby mieszkańców, wsie gminy podzielono na 4 grupy:
a) grupa I - wsie bardzo duże, powyżej 1000 mieszkańców: Chobienice, Siedlec (23,17 % ludności),

b) grupa II - wsie duże 500 - 1000 mieszkańców: Belęcin, Jażyniec, Kiełpiny, Kopanica, Tuchorza, Żodyń (36,36 % ludności),
c) grupa III - wsie średnie 150 - 500 mieszkańców: Boruja, Godziszewo, Jaromierz, Karna, Kiełkowo, Mała Wieś, Nieborza, Reklin, Reklinek, Nowa Tuchorza, Stara Tuchorza, Wielka Wieś, Wojciechowo, Zakrzewo (36,27 % ludności),
d) grupa IV - wsie małe do 150 mieszkańców: Grójec Mały, Grójec Wielki, Mariankowo, Wąchabno (4,2 % ludności).
Godziszewo to średniej wielkości wieś zlokalizowana około 4 km na północny zachód od Siedlca.

3.4 OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY

Stan nieruchomości lokalowej określono m.in. na podstawie oględzin przeprowadzonych dnia 7.11.2024 r.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Godziszewie nr 34/4 (działka nr 329). Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane użytkowane rolniczo, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz droga dojazdowa asfaltowa. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz dodatkowo budynkiem gospodarczym. Pozostały teren zagospodarowany jako ciągi pieszo – jezdne, oraz tereny zieleni i ogród.

Internetowa mapa nieruchomości

Budynek mieszkalny nr 34

Przedmiotowy budynek nr 34 to obiekt wolnostojący, parterowy ze strychem, niepodpiwniczony. Budynek pierwotnie powstał około 1921 r.(informacja uzyskana od właścicielki lokalu). W budynku wyodrębniona 6 samodzielnych lokali mieszkalnych. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej z cegły pełnej. Stropy drewniane, więźba dachowa drewniana, dach wielospadowy, kryty dachówka i blachodachówką, kominy murowane z cegły pełnej. Niektórzy właściciel lokali we własnym zakresie dokonali remontów elewacji i dachów ich lokali mieszkalnych.

Instalacje w budynku:

- elektryczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna – do szamba – jedno szambo na 3 lokale mieszkalne,

Charakterystyka lokalu mieszkalnego nr 4:

Lokal mieszkalny zlokalizowany w środkowej części budynku. Lokal składa się z kuchni, korytarza, sieni, dwóch pokoi, łazienki oraz skrytki, użytkowanej faktycznie jako pokój. Mieszkanie o powierzchni użytkowej 63,30 m^2. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze o powierzchni użytkowej 13,61 m^2 (przyjęto na podstawie aktu notarialnego sprzedaży lokalu z dnia 21.01.2019 r., rep. A nr 673/2019).

Instalacje:

- elektryczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna – do szamba,
- c.o. i c.w.u. – piec na paliwo stałe – angielka w kuchni z podkową oraz bojler w łazience z wężownicą.

Standard wykończenia lokalu

Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa – wewnętrza typowa płytowa, drzwi wejściowe drewniane. Podłogi: w kuchni płytki, w łazience płytki, w pokojach panele podłogowe i wykładziny w korytarzu wykładziny PCV a w sieni posadzka betonowa. Ściany: w kuchni płytki i tapety, łazienka – częściowo ściany malowane emulsją oraz lamperia olejna a częściowo brak wykończenia ścian, w pokojach, sieni i korytarzu ściany malowane farbami emulsyjnymi i tapetowane.

Podsumowując należy stwierdzić, że lokal obecnie reprezentuje dostateczny stan techniczny – kwalifikuje się do przeprowadzenia remontu. Standard wykończenia lokalu można określić jako przeciętny (znaczące zużycie techniczne elementów wykończenia wnętrza, przestarzały system ogrzewania mieszkania i zapewnienia w c.w.u.).

4 *PROCEDURA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI*

4.1 UWARUNKOWANIA PRAWNE DROGI SZACOWANIA

Niniejsza wycena została sporządzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb toczącego się postepowania upadłościowego o sygnaturze PO1P/GU/128/2024.
Zgodnie z przepisami wycena taka powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie wartości rynkowej prawa do nieruchomości.
Zgodnie z Art. 150. 1. Ustawy, w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
1. określenia wartości rynkowej;
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
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.

Art. 152. 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.
Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
Zgodnie z § 4. Rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.
2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.
§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.
2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.
§ 34. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.
§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.
5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.
6. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określania wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.
Zastosowanie metody skorygowanej ceny średniej wymaga następujących procedur:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie 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,
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max},
- określenie ceny średniej $C_{śr}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych,
- określenie zakresu współczynników korygujących jako:

$$[C_{min}/C_{śr}; C_{max}/C_{śr}],$$

– określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = P \times C_{śR} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

u_i – wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości – liczba współczynników winna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości, przy czym wartości poszczególnych współczynników korygujących u_i ustala się w myśl następujących zasad:
- w przypadku, gdy ilości ocen cechy rynkowej wynosi 2, przyjmują one wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy,
- w przypadku, gdy ilości ocen cechy rynkowej wynosi 3, oceny skrajne przyjmują wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy, natomiast ocena środkowa (przeciętna, średnia) przyjmuje wartość równą wadze danej cechy,
- w przypadku, gdy ilości ocen cechy rynkowej wynosi 4, oceny skrajne przyjmują wartości zgodne z zakresem współczynników korygujących, przyjętych dla tej cechy, natomiast oceny pośrednie obliczane są według formuły:

ocena pośrednia niższa = {(waga cechy - wsp.min.) x 2}/3 + wsp.min.
ocena pośrednia wyższa = wsp.max. – {(wsp.max. - waga cechy) x 2}/3

Wartość współczynników korygujących dla cech o pięciu stanach obliczana jest według zasady:
- pierwszy współczynnik = minimum
- drugi współczynnik = (waga cechy - minimum) × 2/4 + minimum
- trzeci współczynnik = waga cechy
- czwarty współczynnik = maximum - (maximum - waga cechy) × 2/4
- piąty współczynnik = maximum.

P – powierzchni nieruchomości,
$C_{śr}$ – cena średnia.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Ponieważ na rynku lokalnym występowały transakcje kupna – sprzedaży dotyczące nieruchomości lokalowych, do określenia wartości prawa do lokalu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej – określając wartość rynkową.

4.2 ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb analizy rynku ustalono:

- **rodzaj rynku:** rynek obrotu nieruchomościami lokalowymi, nabywanymi w formie aktu notarialnego.
- **obszar rynku poddany analizie:** rynek powiatu wolsztyńskiego z uwzględnieniem lokalizacji poza miejscowościami gminnymi.
- **okres badania cen:** około dwu i pół letni poprzedzający dzień sporządzenia niniejszej wyceny – transakcje porównywalnymi nieruchomościami lokalowymi na terenie analizowanego rynku występują niezbyt często, dlatego rozszerzono okres analizy poza ostanie dwa lata.

Rynek powiatu wolsztyńskiego, a w tym gminy Siedlec jest obecnie w fazie rozwoju, co jest odzwierciedleniem aktualnej sytuacji, jaka ma miejsce w budownictwie, relacji między popytem i podażą na nieruchomości oraz dostępnością kredytów hipotecznych. Na lokalnym rynku można zauważyć występujący podział na „lepsze" i „gorsze" rejony w pryzmacie średnich cen, dotyczący zarówno powiatu jak i samej gminy Siedlec. Obecnie na lokalnym rynku nieruchomości zauważalne jest zrównoważenie cen związane, jak się wydaje, z dość bogatą ofertą lokali zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym oraz brakiem dostępnością „taniego" finansowania związanego w przeszłości z kredytem 2%. Ewentualne spadki cen jeśli w ogóle występują to mogą dotyczyć tylko starszych lokali usytuowanych w budynkach wykonanych w technologii uprzemysłowionej – z wielkiej płyty, niedocieplonych lub wymagających remontu oraz usytuowanych w gorszych lokalizacjach a także tych o bardzo niskim standardzie i stanie technicznym.
Generalnie na terenie powiatu rocznie można odnotować nawet do kilkudziesięciu transakcji na rynku lokali (w sumie - bez podziału na poszczególne segmenty, rodzaj zbywanego prawa, rynek pierwotny czy wtórny itd.). Na rynku obserwuje się zwiększony popyt na lokale o stosunkowo małej powierzchni – 30 – 50 m^2. Nieco mniejszym zainteresowaniem cieszą się większe lokale – 50 – 70 m^2, zaś lokale o metrażach 70 m^2 i powyżej często czekają długo na swoich nabywców. Ta zależność powoduje, iż ceny jednostkowe 1 m^2 lokali mieszkalnych o małym metrażu są najwyższe. Relacje te szczególnie zauważalne są na rynkach nieruchomości, charakteryzujących się dynamizmem rozwoju.
Zawężając analizowany rynek do obrotu występującego tylko na wtórnym rynku lokali mieszkalnych wybudowanych w lokalizacjach pozna miejscowościami gminnymi (na terenach wiejskich) należy stwierdzić, iż prezentowana na nim oferta charakteryzuje się dość dużą różnorodnością materii mieszkaniowej a ceny uzależnione są od wielu czynników, m.in. takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, wielkość lokalu, położenie na kondygnacji budynku stan techniczny budynku czy standard lokalu – w tym ewentualne dodatkowe powierzchnie przynależne.
Analizując rynek pod kątem przedmiotowego lokalu należy zauważyć, że na terenach wiejskich w większych odległościach od siedzib gmin, transakcji lokalami odbywa się stosunkowo niewiele – do kilku – kilkunastu rocznie. Transakcje dotyczą w przewadze lokali wyodrębnionych w starych budynkach - często z okresu przedwojennego lub też w nowszych blokach mieszkalnych często po PGR-owskich. Do lokali z reguły przynależą także powierzchni przynależne - pomieszczenia gospodarcze, komórki, piwnice czy strychy.
Ceny mieszkań na analizowanym rynku wahają się obecnie przeciętnie od około 2000 zł/m^2 do około 3900 zł/m^2. Tylko sporadycznie odnotowuje się ceny wyższe i niższe. Średnia cen oscyluje w okolicy 2900 zł/m^2.
Najniższe ceny na terenie analizowanego rynku gminy Siedlec i okolic posiadają lokale mieszkalne położone na poddaszach i na parterze budynków. Ich cenę obniżają także słabe wyposażenie techniczne czy np. wyższy stopień zużycia technicznego. Relatywnie tanio można kupić także duże mieszkania, o powierzchni powyżej 70 m^2. Najwyższe ceny w przeliczeniu na m^2, uzyskują lokale małe do 35 – 40 m^2, o korzystnej lokalizacji, położone na 1 lub 2 piętrze, o dobrym wykończeniu i wyposażeniu technicznym. Ceny takich lokali czasami przekraczają nawet 4 tys. zł/m^2.
Do końcowej analizy wyselekcjonowano kilkanaście transakcji możliwie podobnymi lokalami z analizowanego rynku gminy Siedlec i okolic o powierzchniach użytkowych z przedziału od około 40 do około 80 m^2, które odbyły się w okresie od lutego 2022 r. do dnia wyceny. Na nich – jako najbardziej porównywalnych oparto wycenę.

5 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

5.1 KRYTERIA WYBORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Wyodrębnione nieruchomości są możliwie podobne do siebie. Charakteryzują je podobna lokalizacja ogólna, forma zabudowy, stan techniczny budynku i lokalu, wyposażenie w media, otoczenie, wielkość i prawa przysługujące do nich ich właścicielom.

5.1.1 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno - użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.
W celu określenia wag cech rynkowych w decydujący sposób wpływających na wartość nieruchomości dokonano analizy dostępnej próbki transakcji z lokalnego rynku oraz badania – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na lokalnym rynku a ich wyniki skonsultowano w miejscowym biurze obrotu nieruchomościami.
W wyniku przeprowadzonych badań, analiz i obserwacji rynku można stwierdzić, że na wartość lokali mieszkalnych na lokalnym rynku decydujący wpływ mają następujące cechy w podanych niżej wagach:

1.	położenie (lokalizacja) nieruchomości	–	20%
2.	stan techniczny budynku i lokalu	–	20%
3.	standard lokalu	–	25%
4.	położenie lokalu w budynku	–	10%
5.	powierzchnia lokalu	–	15%
6.	dodatkowa powierzchnia przynależna	–	10%
	razem	**:**	**100%**

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jaki ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen. Cechy lokali, które w decydujący sposób wpływają na wartość rynkową, opisano na następujących skalach:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Przykładowy opis
1.	Położenie (lokalizacja) nieruchomości	Korzystne	Lokalizacja w obrębach blisko miejscowości gminnej, blisko zaplecza usługowego, sklepów, parkingów, obiektów oświaty, przy głównych ulicach lub w pobliżu głównych ulic lub na dużych zagospodarowanych osiedlach mieszkaniowych.
		Dobre	W średniej wielkości miejscowościach, w większej odległości od miejscowości gminnych, w większej odległości od zaplecza usługowego, sklepów, parkingów, obiektów oświaty.
		Średnie	W małych miejscowościach znacznie oddalonych od miejscowości gminnych.
2.	Stan techniczny budynku i lokalu	Bardzo dobry	Budynek i lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, regularnie remontowany, nowe instalacje techniczne, elewacje, elementy wykończenia wnętrza itd.
		Dobry	Elementy budynku i lokalu nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowanie, szczególnie mechaniczne, wykonywane są wszystkie niezbędne nakłady na utrzymanie lokalu i budynku,
		Średni	Elementy budynku i/lub lokalu wykazują częściowe zużycie. Częściowe nakłady na remont, nieruchomość częściowo wyeksploatowana, w elementach budynku występują uszkodzenia, wymagany jest przynajmniej częściowy remont budynku i/lub lokalu
		Dostateczny	Elementy budynku i/lub lokalu wykazują znaczne zużycie. Na nieruchomości wykonywane tylko pojedyncze konieczne nakłady remontowe, nieruchomość znacząco wyeksploatowana, w elementach budynku występują uszkodzenia, wymagany jest remont budynku i/lub lokalu
3.	Standard lokalu	Wysoki	Wysoki standard wykończenia wnętrza, lokal po kompleksowym remoncie, funkcjonalny układ pomieszczeń oraz ich kształt, przyłącza wszystkich mediów, materiały wykończeniowe wysokiej klasy,
		Dobry	Nieruchomość o dobrym wykończeniu wnętrza, materiały wykończeniowe dobrej klasy, mieszkanie po częściowym remoncie,
		Średni	Nieruchomość o standardowym wykończeniu, może wymagać odświeżenia, podstawowe media – woda, prąd, c.o.,
		Przeciętny	Nieruchomość o przeciętnym wykończeniu wnętrza, wymaga remontu, możliwy brak niektórych mediów lub instalacji technicznych.
4.	Położenie lokalu w budynku	Korzystne	Piętro pierwsze, drugie,
		Dobre	Parter
		Słabe	Poddasze
5.	Powierzchnia lokalu	Mała	Do 60 m^2
		Średnia	Pomiędzy 60 a 70 m^2
		Duża	Powyżej 70m^2
6.	Dodatkowa powierzchnia przynależna	Bardzo dobra	Występują przynależne do lokalu piwnice, komórki lokatorskie, pom. gospodarcze lub garaże o dobrym standardzie
		Dobra	Występują przynależne do lokalu pojedyncze powierzchnie takie jak np. piwnice, komórki lokatorskie, pom. gospodarcze, garaże o gorszym standardzie
		Brak	Lokal bez powierzchni przynależnych.

Szacowany lokal na dzień określenia stanu ma następujące wartości atrybutów (cech rynkowych):

1.	położenie (lokalizacja) nieruchomości	– dobre
2.	stan techniczny budynku i lokalu	– dostateczny
3.	standard lokalu	– przeciętny
4.	położenie lokalu w budynku	– dobre
5.	powierzchnia lokalu	– średnia
6.	dodatkowa powierzchnia przynależna	– dobra

5.2 OBLICZENIA

5.2.1 OBLICZENIE TRENDU CZASOWEGO

W trakcie analizy cen uzyskiwanych podczas dokonywania transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2024 przyjętych do porównania stwierdzono, że na badanym rynku nieruchomości nie występuje trend czasowy który miałby istotny wpływ na wartość nieruchomości. Na dzień wyceny rynek charakteryzuje się stabilnością popytu i podaży co de facto zapewnia stabilność cen w dłuższym okresie czasu. W związku z powyższym ceny nieruchomości uzyskiwane podczas transakcji kupna-sprzedaży wykorzystane w niniejszym opracowaniu zawarte w tabeli w punkcie 5.2.2 nie zostały skorygowane o trend czasowy.
Poniżej przedstawiono wykres linii trendu czasowego obrazujący powyższe, opracowany przy pomocy programu Excel, na podstawie przyjętych do określenia wartości transakcji porównywalnymi lokalami mieszkalnymi z tabeli poniżej. Jak widać na rynku odnotowuje się tylko nieznaczny wzrost cen porównywalnych lokali mieszkalnych w badanym okresie.

Wykres trendu czasowego - opracowanie własne

W przedmiotowym przypadku dla próbki transakcji określono współczynnik korelacji Pearsona, który wyniósł ≈ 0,05. Jeśli współczynnik korelacji będzie większy od 0,3 lub niższy niż -0,3 przyjmuje się, że istnieje zależność miedzy zmiennymi ceną i czasem i w następstwie tego w wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym należy zaktualizować ceny transakcyjne nieruchomości podobnych na datę określenia wartości. Współczynnik jest niższy niż 0,3 ale nie niższy niż -0,3 stąd też w przedmiotowym porównaniu pominięto korygowanie cen gruntów ze względu na upływ czasu.

5.2.2 WYKAZ TRANSAKCJI PODOBNYMI NIERUCHOMOŚCIAMI

Lp.	Położenie, gmina, miejscowość		Data transakcji	Pow. użytkowa lokalu (m^2)	Cena trans. (zł/m^2)	Współ. upływu czasu	Cena popr. (zł/m2)
1	2		3	4	5	6	7
1	Wolsztyn	Golcieszyn	2022-07-28	65,8	1975,68	1,000	1 975,68
2	Wolsztyn	Kęblowo	2022-03-23	66,17	2115,76	1,000	2 115,76
3	Przemęt	Sokolowice	2023-09-12	41,32	2178,12	1,000	2 178,12
4	Siedlec	Zakrzewo	2022-03-21	64,6	2321,98	1,000	2 321,98
5	Wolsztyn	Powodowo	2022-12-21	53,64	2460,85	1,000	2 460,85
6	Wolsztyn	Stara Dąbrowa	2024-03-29	57,22	2569,03	1,000	2 569,03
7	Siedlec	Bełęcin	2022-05-05	53,64	3076,06	1,000	3 076,06
8	Wolsztyn	Golcieszyn	2022-11-09	75,99	3158,31	1,000	3 158,31
9	Siedlec	Chabienice	2023-02-01	77,8	3341,90	1,000	3 341,90
10	Siedlec	Godziszewo	2023-05-15	53,3	3470,92	1,000	3 470,92
11	Wolsztyn	Powodowo	2022-04-05	68,69	3479,40	1,000	3 479,40
12	Przemęt	Bucz	2023-12-22	39,28	3818,74	1,000	3 818,74
13	Wolsztyn	Świętno	2022-02-15	58,48	3847,47	1,000	3 847,47
				Cena maksymalna			**3 847,47**
				Cena minimalna			**1 975,68**
				Cena średnia			**2 908,79**

Lokal o cenie minimalnej ma następujące wartości atrybutów (cech rynkowych):

1. położenie (lokalizacja) nieruchomości – dobre
2. stan techniczny budynku i lokalu – dostateczny
3. standard lokalu – przeciętny
4. położenie lokalu w budynku – dobre
5. powierzchnia lokalu – średnia
6. dodatkowa powierzchnia przynależna – brak

Lokal o cenie maksymalnej ma następujące wartości atrybutów (cech rynkowych):

1. położenie (lokalizacja) nieruchomości – dobre
2. stan techniczny budynku i lokalu – dobry
3. standard lokalu – dobry
4. położenie lokalu w budynku – korzystne
5. powierzchnia lokalu – mała
6. dodatkowa powierzchnia przynależna – brak

5.2.3 OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Na podstawie danych określono:

1. cenę minimalną: C_{min} = **1975,68 zł/m²**
2. cenę maksymalną: C_{max} = **3847,47 zł/m²**
3. cenę średnią: $C_{śr}$ = **2908,79 zł/m²**

$$\left[\frac{C_{MIN}}{C_{ŚR}} ; \frac{C_{MAX}}{C_{ŚR}}\right]$$

Zakres współczynników korygujących zawiera się w przedziale:

[0,680 : 1,323]

5.2.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	2	3	4		5
1	Położenie nieruchomości	20%	0,136	0,265	0,200
2	Stan techniczny budynku i lokalu	20%	0,136	0,265	0,136
3	Powierzchnia lokalu	15%	0,102	0,198	0,150
4	Standard lokalu	25%	0,170	0,331	0,170
5	Dodatkowa powierzchnia przynależna	10%	0,068	0,132	0,100
6	Położenie lokalu w budynku	10%	0,068	0,132	0,100
Razem		**100%**	**0,680**	**1,323**	**0,856**

Wartość współczynnika	**0,856**
Cena średnia w zł/m2	**2908,79**
Cena średnia skorygowana w zł/m2	**2489,92**
Powierzchnia lokalu w m2	**63,30**
Wartość rynkowa nieruchomości w zł	**157611,94**

Stąd wartość rynkową nieruchomości lokalowej, położonej Godziszewie nr 34/4, określa się na kwotę:

W_N = 157 611,94 zł

Przyjęto w zaokrągleniu: 158 000 zł

słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

5.3 WNIOSKI I ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU

Określona wartość wycenianej nieruchomości lokalowej, zdaniem autora wyceny, jest wolnorynkowa i taka też jest możliwa cena do uzyskania podczas sprzedaży nieruchomości wg stanu na dzień oględzin – w pełni odzwierciedla ona ceny, jakie uzyskuje się na badanym rynku. Podsumowując należy stwierdzić, że lokal obecnie reprezentuje dostateczny stan techniczny – kwalifikuje się do przeprowadzenia remontu. Standard wykończenia lokalu można określić jako przeciętny. Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na lokalnym rynku.

6 KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA, ZAŁĄCZNIKI

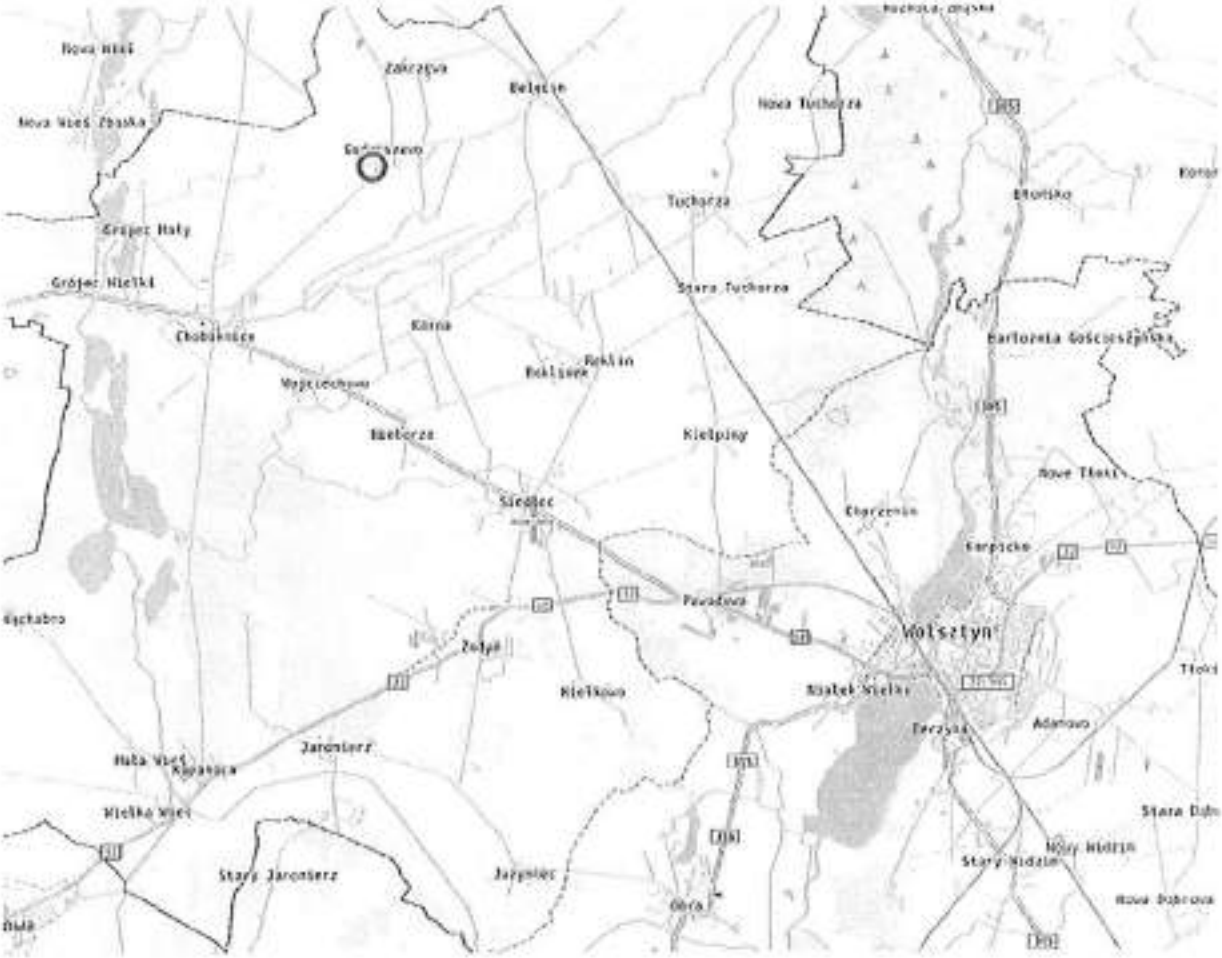
6.1 ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
- Wyceny dokonuje się według stanu wolnego od obciążeń hipotecznych.
- Przedstawione prawa i informacje uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu.
- Wycena niniejsza nie może być publikowana i wykorzystywana przez osoby trzecie, a tylko zgodnie z celem wyceny.
- Operat nie może byś wykorzystywany w innych celach niż wskazane w operacie.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu techniczno-użytkowego i opis techniczny nie stanową ekspertyzy technicznej.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich w szczególności przy wykorzystaniu operatu w innym celu niż został sporządzony.
- Przedmiotowa wycena i określona w niej wartości nie stanowi gwarancji uzyskania oszacowanej wartości w przypadku konieczności sprzedaży nieruchomości.
- Wartość nieruchomości przy założeniu konieczności jej sprzedaży w trybie wymuszonym - np. bez czasu i środków niezbędnych do przeprowadzenia prawidłowej reklamy i marketingu (np. w trybie licytacji komorniczej, sprzedaży przez Bank) może znacznie odbiegać od ustalonej w operacie. Prognozowane obniżenie wartości dla sprzedaży wymuszonej autor niniejszego operatu szacuje na około 25 %.
- Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.
- Do operatu szacunkowego dołączono istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne.
- Ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń natomiast obliczenia matematyczne w operacie wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

6.2 ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa ogólna lokalizacji obiektu,
2. Księga wieczysta,
3. Polisa ubezpieczeniowa,
4. Protokół z oględzin z dnia 7.11.2024 r.,
5. Zestawienie powierzchni lokalu z aktu notarialnego,
6. Dokumentacja fotograficzna.

MAPA OGÓLNA LOKALIZACJI OBIEKTU



Lokalizacja nieruchomości wycenianej

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1E/00029200/4, STAN Z DNIA 2024-11-12 11:47

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ 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	1, 3, 4, 5

Lokal

							Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*			Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, WOLSZTYŃSKI, WOLSZTYN, GODZISZEWO		1, 3, 4, 5
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	---		34	4	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, SKRYTKA - 1, KORYTARZ - 3, SIEŃ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych *(rodzaj pomieszczenia - liczba)*			POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE - 1				
Kondygnacja			1				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej *(nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)*		Lp. 1.	PO1E / 00029200 / 4				
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			**76,9100 M2**				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**AKT NOTARIALNY - UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO REP.A.NR 673/2019**, 2019-01-21, NOTARIUSZ PAULINA JABŁOŃSKA, POZNAŃ; 5-10 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000272/19/003, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
3	**ZAŚWIADCZENIE O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU**, 2018-06-11, STAROSTA WOLSZTYŃSKI, WOLSZTYN; 27 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*

	DZ. KW./PO1E/00000272/19/003, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
4	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2016-10-20, STAROSTA WOLSZTYŃSKI, WOLSZTYN; 33 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000272/19/003, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
5	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2016-10-20, STAROSTA WOLSZTYŃSKI, WOLSZTYN; 34 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000272/19/003, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1E/00055330/5, STAN Z DNIA 2024-11-12 11:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E

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
Numer prawa			1		2
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.	1 / 6		
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal*	Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*		PO1E / 00029200 / 4	6	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO**, 673/2019, 2019-01-21, PAULINA JABŁOŃSKA, POZNAŃ; 5-10 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000272/19/003, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1E/00055330/5, STAN Z DNIA 2024-11-12 11:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E

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 współności)*		Lp. 1.	1	1 /1	---	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*			**DANUTA ANNA MATYSIK**, LEONARD, STANISŁAWA, 59042409625			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO**, 673/2019, 2019-01-21, PAULINA JABŁOŃSKA, POZNAŃ; 5-10 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000272/19/003, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1E/00055330/5, STAN Z DNIA 2024-11-12 11:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E

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	7, 8, 9
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOLSZTYNIE BEATA CICHY WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1199/19; DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 1533/19; DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 1532/19	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1533/19	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1532/19	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 2.	**PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 3.	**PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WROCŁAW, 140317429	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	**WEZWANIE DO ZAPŁATY**, KM 1199/19, 2019-09-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOLSZTYNIE BEATA CICHY; 51 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00005549/19/001, 2019-10-18 14:50:00, 2020-02-07-13.42.53.091202, NIE, 45-46 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
8	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1533/19, 2020-03-30, 58-59; 65 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*

	DZ. KW./PO1E/00001570/20/001, 2020-04-03 12:20:00, 2020-09-21-11.05.47.102981, NIE, 58-59 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
9	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1532/19, 2020-03-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOLSZTYNIE BEATA CICHY; 76 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00001571/20/001, 2020-04-03 12:21:00, 2020-09-21-11.20.53.037952, NIE, 68-69 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1E/00055330/8, STAN Z DNIA 2024-11-12 11:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - POLE

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		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**5854,00** (PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT CZTERY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU POZOSTAŁEJ CZĘŚCI UMÓWIONEJ CENY OPISANEJ W PARAGRAFIE 4 UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO Z DNIA 21 STYCZNIA 2019 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU**, POZNAŃ, 36784953800120		

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		2		10, 11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**11818,92** (JEDENAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMNAŚCIE 92/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLACH 4.4.4.1 DO 4.4.4.3 ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO		
	Lp. 2.	W POLACH 4.4.4.1 DO 4.4.4.3 ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY**, WARSZAWA, 521375337		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	

6	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO**, 673/2019, 2019-01-21, PAULINA DĄBŁOŃSKA, POZNAŃ; 5-10 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000272/19/004, 2019-01-21 12:47:00, 2019-05-06-12.25.49.328062, NIE, 1-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, I C 361/20, 2020-09-01, SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE I WYDZIAŁ CYWILNY, WOLSZTYN; 97 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00002368/22/001, 2022-05-09 11:43:00, 2022-08-19-10.48.12.179648, NIE, 89-92 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
11	**WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO**, NUMER 7953284, 2023-02-07, UNIVERCE 3 NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 115 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00000961/23/001, 2023-02-27 13:38:00, 2023-05-16-14.23.44.986943, NIE, 111-112 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
12	**WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO**, NUMER 9507747, 2023-08-03, JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY; 139 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PO1E/00003910/23/001, 2023-08-16 10:30:00, 2023-11-22-10.26.46.109865, NIE, 135-138 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1091954486
Umowa Generalna PZU nr 37060S

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2024 r. do 19.02.2025 r.
2	Ubezpieczający: "ABLEGAT" WIKTOR JOKIEL Adres siedziby: [illegible] POZNAŃ E-mail: [illegible] Telefon: +48[illegible] REGON: [illegible]
3	Ubezpieczony: "ABLEGAT" WIKTOR JOKIEL Adres siedziby: [illegible] POZNAŃ E-mail: [illegible] Telefon: +48[illegible] REGON: [illegible]
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego — Suma gwarancyjna: na jedno zdarzenie / na wszystkie zdarzenia Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznika patentowego / majątkowego [illegible] 250 000 EUR / 250 000 EUR Postanowienia dodatkowe Klauzula [illegible]
5	Składka łączna: 721,50 PLN Kwota do PLN: 721,50 Termin płatności: [illegible]
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki [illegible] W tytule przelewu proszę wpisać: [illegible]
7	Warunki ubezpieczenia [illegible]
8	Postanowienia dodatkowe [illegible]
9	Oświadczenia [illegible]

DSP/P/1091954486/[illegible]

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, [illegible]

10	Postanowienia dodatkowe lub odmienne [illegible]

Pośrednik ubezpieczeniowy
WIKTOR JOKIEL
E-mail: [illegible]
Telefon: +48[illegible]

Data zawarcia umowy: [illegible].2024 r.

Oświadczam, że [illegible]

ABLEGAT Wiktor Jokiel [illegible] Poznań [illegible]

Podpis i pieczęć ubezpieczającego

"ABLEGAT" WIKTOR JOKIEL
Ubezpieczający

Barbara [illegible]
Dorota [illegible]
Marek [illegible]

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

DSP/P/1091954486/[illegible]

801 102 102 pzu.pl

upoważnienia Starosty Wolsztyńskiego dnia 20.10.2016 (dwudziestego października dwa tysiące szesnastego roku), zwanego w niniejszym akcie **„Wypisem z kartoteki budynków"**,----------

- **Budynek mieszkalny** nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej,---
- **Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z:**----------
  - pokoju o powierzchni użytkowej 13,81 m2 (trzynaście metrów kwadratowych osiemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) ----------
  - pokoju o powierzchni użytkowej 10,29 m2 (dziesięć metrów kwadratowych dwadzieścia dziewięć setnych metra kwadratowego),----------
  - kuchni o powierzchni użytkowej 8,79 ha (osiem hektarów siedem tysięcy dziewięćset metrów kwadratowych), ----------
  - łazienki z wc o powierzchni użytkowej 3,95 m2 (trzy metry kwadratowe dziewięćdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), ----------
  - skrytki o powierzchni użytkowej 10,15 m2 (dziesięć metrów kwadratowych piętnaście setnych metra kwadratowego), ----------
  - korytarza 1 o powierzchni użytkowej 3,71 m2 (trzy metry kwadratowe siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), ----------
  - korytarza 2 o powierzchni użytkowej 4,18 m2 (cztery metry kwadratowe osiemnaście setnych metra kwadratowego),----------
  - korytarza 3 o powierzchni użytkowej 5,90 m2 (pięć metrów kwadratowych dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego), ----------
  - sieni o powierzchni użytkowej 2,52 m2 (dwa metry kwadratowe pięćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), ----------

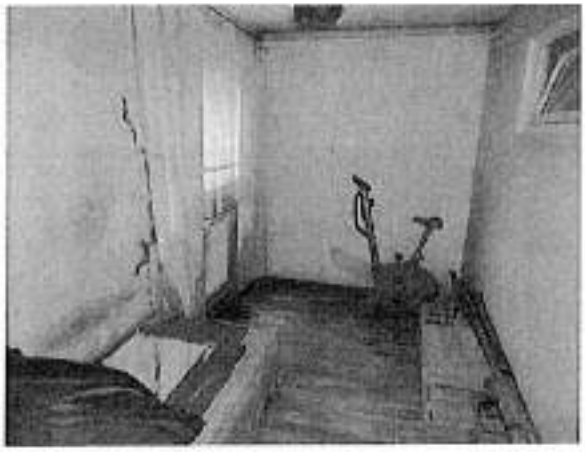
o łącznej powierzchni użytkowej 63,30 m2 (sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe trzydzieści setnych metra kwadratowego), ----------

przy czym **do Przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie gospodarcze o powierzchni użytkowej 13,61 m2 (trzynaście metrów kwadratowych sześćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego),** znajdujące się w Budynku gospodarczym, a zatem **łączna powierzchnia użytkowa Przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem** [illegible] **metrów**

Sylwia Chudziak w imieniu Krajowe
Poznaniu na rzecz Skarbu Państ
względnie okazuje: ----------

a) **zawiadomienie - protokół**
osiemnastego roku), POZ.W
o **możliwości skorzystan**
wynajmowanego Przedmic
przynależnym, na warunk
b) **oświadczenie Danuty An**
w nabyciu zajmowaneg
19.10.2018 (dziewiętnas
którego wynika między i
prawa pierwszeństwa w
pomieszczeniem przynal
c) **zaświadczenie** wydane
(jedenastego czerwca
AB.6740.2.8.2018, z kt
mieszkalny wraz z
lokalem mieszkalnym
1994 roku, ----------
d) **inwentaryzację** upros
wraz z pomieszczenie
Budynków, na któr
pomieszczenie przynal
e) wyżej powołany **Wypi**
f) wyżej powołany **Wy**
ewidencyjnej, ----------
g) wyżej powołane **Zaśw**

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1, 2, 3, 4 – widok ogólny nieruchomości i otoczenie

Fot. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 – widok wewnętrzny lokalu i pomieszczenia gospodarczego