

WYCENA NIERUCHOMOŚCI TOMASZ GIERA
UL. SPORTOWA 16/1
62-023 KAMIONKI
NIP: 783 160 91 50
Tel. 791 791 166
www.wyceny-giera.pl



WYCENA NIERUCHOMOŚCI
TOMASZ GIERA

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKALNEJ NR 2
POŁOŻONEJ PRZY ULICY CICHEJ 2B WRAZ Z UDZIAŁEM
W WYSOKOŚCI 6014/24056 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ



POŁOŻENIE:

Wilkowice, ul. Cicha 2B lok. 2
Obręb 0013 Wilkowice, działka gruntu nr 626/32

KSIĘGA WIECZYSTA LOKALU:

PO1L/00070807/8

DATA WYCENY:

15.03.2023 r.

OPRACOWANIE:

Rzecznawca majątkowy

Tomasz Giera

Uprawnienia nr 7051 nadane przez MliB



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO Z DNIA 15 MARCA 2023 R.

I. Opis ogólny nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna nr 2 położona w powiecie leszczyńskim w gminie Lipno w miejscowości Wilkowice przy ulicy Cichej 2B. Z nieruchomością lokalową związany jest udział w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr PO1L/00070807/8 przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Działka gruntu, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem oznaczona jest geodezyjnie:

Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	leszczyński
Jednostka ewidencyjna:	301302_2, Lipno
Obręb:	0013 Wilkowice
Działka nr:	626/32
Powierzchnia łączna:	0,0908 ha
Klasoużytek:	B – tereny mieszkaniowe
Księga wieczysta gruntu:	PO1L/00062601/5

Lokal mieszkalny nr 2 położony jest w parterowym budynku mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowym w zabudowie bliźniaczej. W skład lokalu wchodzi następujące pomieszczenia: pokój dzienny, jadalnia z aneksem kuchennym, pokój, sypialnia, łazienka z WC, komunikacja, wiatrołap. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 60,14 m². Do lokalu nie przynależy żadne pomieszczenie dodatkowe. Standard lokalu określono jako korzystny. Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkalne zrealizowane w ramach tej samej inwestycji deweloperskiej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca oraz grunty niezabudowane.

II. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla potrzeb zbycia w postępowaniu upadłościowym.

III. Oszacowana wartość

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2, położonej w Wilkowicach przy ulicy Cichej 2B wraz z udziałem w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej wynosi:

361 360,00 zł

Słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych

IV. Daty ważne dla wyceny:

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	15.03.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15.03.2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	14.03.2023 r.
Data oględzin nieruchomości:	14.03.2023 r.

V. Autor operatu

Tomasz Giera – Rzecznawca majątkowy, uprawnienia nr 7051 nadane przez MliB.



SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
I.1. Przedmiot wyceny	4
I.2. Zakres wyceny.....	4
II. CEL WYCENY	4
III. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
III.1. Podstawa formalna	5
III.2. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego.....	5
III.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
III.4. Materiały pomocnicze	5
IV. DATY WAŻNE DLA WYCENY	6
V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
V.1. Stan prawny nieruchomości	6
V.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków	7
V.3. Lokalizacja i otoczenie.....	7
V.4. Charakterystyka nieruchomości gruntowej oraz budynku.....	8
V.5. Dostęp do drogi publicznej	10
V.6. Charakterystyka lokalu mieszkalnego nr 2	10
V.7. Przeznaczenie nieruchomości w dokumentach planistycznych.....	13
VI. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	14
VII. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	15
VII.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	15
VII.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości.....	15
VII.3. Opis metody wyceny.....	16
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	17
VIII.1. Założenia przyjęte do wyceny:	17
VIII.2. Określenie wpływu czasu na poziom cen na lokalnym rynku nieruchomości	17
VIII.3. Określenie rodzaju, liczby i wag cech rynkowych na lokalnym rynku nieruchomości.....	17
VIII.4. Charakterystyka cech rynkowych.....	18
VIII.5. Charakterystyka wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	18
VIII.6. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej	19
VIII.7. Określenie zakresu współczynników korygujących.....	19
IX. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	21
X. KLAUZULE	21

Załączniki:

1. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1L/00070807/8
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
3. Polisa OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa mieszkalna nr 2 położona w powiecie leszczyńskim w gminie Lipno w miejscowości Wilkowice przy ulicy Cichej 2B. Z nieruchomością lokalową związany jest udział w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr PO1L/00070807/8 przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Działka gruntu, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem oznaczona jest geodezyjnie:

Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	leszczyński
Jednostka ewidencyjna:	301302_2, Lipno
Obręb:	0013 Wilkowice
Działka nr:	626/32
Powierzchnia łączna:	0,0908 ha
Klasoużytek:	B – tereny mieszkaniowe
Księga wieczysta gruntu:	PO1L/00062601/5

Lokal mieszkalny nr 2 położony jest w parterowym budynku mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowym w zabudowie bliźniaczej. W skład lokalu wchodzi następujące pomieszczenia: pokój dzienny, jadalnia z aneksem kuchennym, pokój, sypialnia, łazienka z WC, komunikacja, wiatrołap. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 60,14 m². Do lokalu nie przynależy żadne pomieszczenie dodatkowe. Standard lokalu określono jako korzystny. Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkalne zrealizowane w ramach tej samej inwestycji deweloperskiej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca oraz grunty niezabudowane.

I.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2, położonej w miejscowości Wilkowice przy ulicy Cichej 2B wraz z udziałem w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Wartość tego prawa określono według jego stanu w dniu oględzin oraz poziomu cen w dacie wyceny. Wartość nieruchomości określono wolną od obciążeń hipotecznych, a także ewentualnych ograniczeń i roszczeń, które mogły mieć miejsce, a nie zostały ujęte w księdze wieczystej. Wartość rynkową określono bez uwzględnienia kosztów kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, a w szczególności bez uwzględnienia podatku VAT.

II. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla potrzeb zbycia w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

III.1. Podstawa formalna

Operat został sporządzony w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej Wycena Nieruchomości Tomasz Giera, na zlecenie syndyk masy upadłości – Pana Przemysława Furmanek.

III.2. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344)
- Kodeks Cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555)
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. 2021 r. poz. 1048)
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1520)

III.3. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 14.03.2023 r.
- Badanie zapisów w księdze wieczystej nr PO1L/00070807/8 prowadzonej dla nieruchomości lokalowej przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- Badanie zapisów w księdze wieczystej nr PO1L/00062601/5 prowadzonej dla nieruchomości gruntowej przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- Badanie zapisów w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Lesznie
- Badanie zapisów w akcie notarialnym – umowie deweloperskiej, Rep. A 15683/2017 z dnia 22.12.2017 roku
- Badanie zapisów w akcie notarialnym – umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, Rep. A 10610/2020 z dnia 3.08.2020 roku
- Badanie zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno
- Analiza aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym
- Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości

III.4. Materiały pomocnicze

- „Zasady sporządzania operatów szacunkowych”. Praca zbiorowa pod red. Andrzeja Nowaka, Olsztyn 2016 r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny zatwierdzone uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Cymerman R., Hopfer A., 2009. System, zasady i procedura wyceny nieruchomości. PFSRM, Warszawa

- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel
- Portale internetowe: www.geoportal.gov.pl, www.e-mapa.net

IV. DATY WAŻNE DLA WYCENY

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	15.03.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15.03.2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	14.03.2023 r.
Data oględzin nieruchomości:	14.03.2023 r.

V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

V.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr PO1L/00070807/8 przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania zapisów w ww. księdze wieczystej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, udostępnionej na stronach Ministerstwa Sprawiedliwości.

W poszczególnych działach księgi wieczystej ujawniono następujące wpisy:

Dział I - O – oznaczenie nieruchomości

Położenie: woj. wielkopolskie, pow. leszczyński, gmina Lipno, miejscowość Wilkowice,

Ulica: Cicha 2B lok. 2.

Identyfikator lokalu: 301302_2.0013.889_BUD.2_LOK.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: pokój dzienny - 1, jadalnia z aneksem kuchennym - 1, pokój - 1, sypialnia - 1, łazienka z wc - 1, komunikacja - 1, wiatrołap - 1.

Kondygnacja: 1.

Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal: PO1L/00062601/5.

Odrębność: Tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 60,14 m².

Dział I – Sp – spis praw związanych z własnością

Udział w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PO1L/00062601/5.

Dział II – własność

Właściciele:

Katarzyna Beba, córka Grzegorza i Eugenii, udział 1:1 (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska).

Łukasz Beba, syn Piotra i Grażyny, udział 1:1 (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska).

Dział III – obciążenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteki

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. REP.C. / USKA / 12200 / 22 - 2022-11-04, 12:35:47

1. 1 DZ. KW. / PO1L / 11796 / 22 / 1 - 2022-11-04, 12:41:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
 2. REP.C. / USKA / 6871 / 22 - 2022-06-28, 13:26:16
 2. 1 DZ. KW. / PO1L / 7198 / 22 / 1 - 2022-06-28, 13:57:04 - WPIS HIPOTEKI
- Brak wpisów.

Protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu.

V.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Działka gruntu, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem oznaczona jest geodezyjnie:

Województwo: wielkopolskie
Powiat: leszczyński
Jednostka ewidencyjna: 301302_2, Lipno
Obręb: 0013 Wilkowice

Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków gruntowych	Ozn. użytków	Powierzchnia		Księga wieczysta
				użytków [ha]	działki [ha]	
626/32	Wilkowice, ul. Cicha 2B Wilkowice, ul. Cicha 2C	Tereny mieszkaniowe	B	0,0908	0,090	PO1L/00062601/5

V.3. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w województwie wielkopolskim w powiecie leszczyńskim w gminie Lipno we wsi Wilkowice przy ulicy Cichej 2B. Wilkowice są największą pod względem liczby ludności wsią gminy Lipno. W 2021 roku miejscowość zamieszkiwana była przez 3818 mieszkańców. Wilkowice położone są w odległości około 5 km na północny-zachód od centrum Leszna. Przez miejscowość przebiega droga ekspresowa S5. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości. Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkalne zrealizowane w ramach tej samej inwestycji deweloperskiej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca oraz grunty niezabudowane. W dalszym sąsiedztwie usytuowana jest również zabudowa gospodarcza. W Wilkowicach znajduje się szkoła podstawowa. Dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej określono jako dobry. W Wilkowicach znajdują się między innymi: sklepy, restauracje, piekarnie, przedszkole, biblioteka, kościół. W odległości około 300 m od przedmiotowej nieruchomości znajduje się stacja kolejowa. Transport publiczny uzupełniają linie autobusowe. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną o nawierzchni gruntowej utwardzonej z oświetleniem gminnym.

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Źródło: www.google.com/maps

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Źródło: Google Earth Pro

V.4. Charakterystyka nieruchomości gruntowej oraz budynku

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr ewid. 626/32 o powierzchni 908 m². Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta. Działka zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi dwulokalowymi w zabudowie bliźniaczej.

Budynek mieszkalny nr 2B, w którym wyodrębniona została przedmiotowa nieruchomość lokalowa nr 2 wzniesiony został na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 200/P/2017 z dnia 10 marca 2017 roku oraz oddany do użytkowania w 2020 roku. Budynek 2B wzniesiony został w technologii

tradycyjnej murowanej jako obiekt jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia z dachem płaskim krytym papą. Stan techniczny i standard budynku określono na podstawie przeprowadzonych oględzin, wieku budynku oraz zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych jako dobry.

Podstawowe rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe budynku:

- fundamenty z betonu B20
- ściany fundamentowe z bloczków betonowych M6
- izolacje przeciwwilgociowe poziome i pionowe
- izolacje przeciwwilgociowe dachu
- pokrycie dachu papą
- podłogi betonowe ocieplone styropianem
- tynki gipsowe
- ściany zewnętrzne z bloczków ceramicznych o grubości 24 cm
- stolarka okienna PCV z roletami zewnętrznymi
- drzwi wejściowe antywłamaniowe
- rynny i rury spustowe blaszane

Obiekt wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacji sanitarnej
- C.O. (kocioł gazowy dwufunkcyjny)

Widok na działkę gruntu nr 626/32



Źródło: www.polska.e-mapa.net

V.5. Dostęp do drogi publicznej

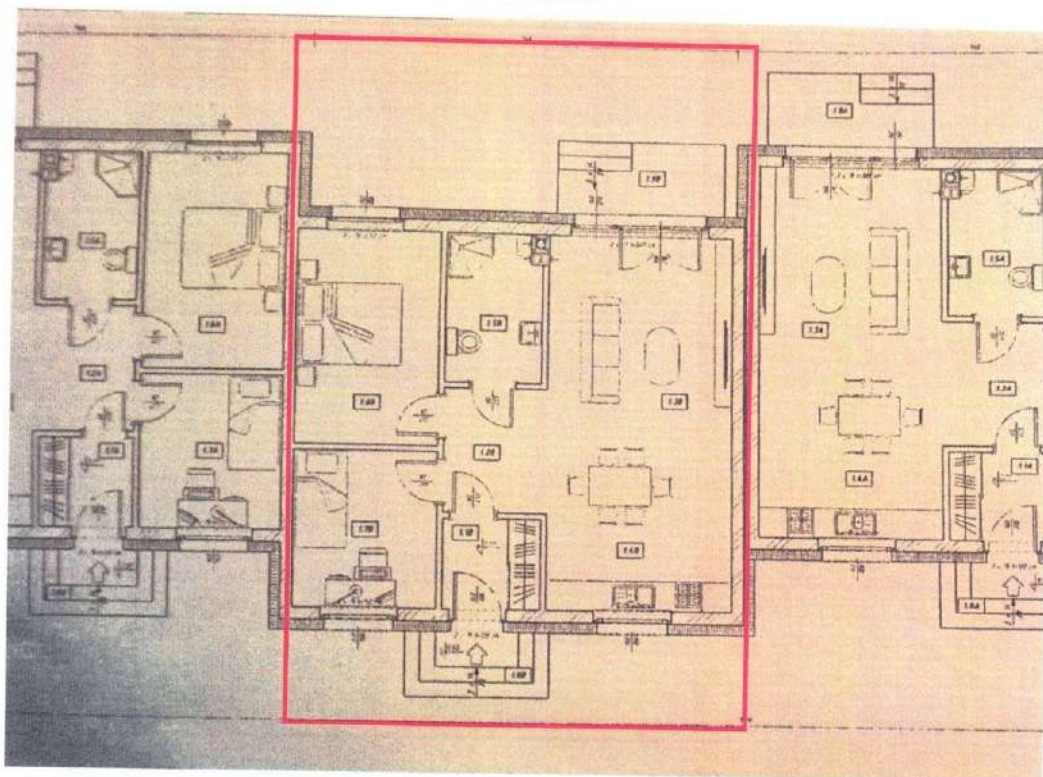
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej – ul. Cichej. Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej. Przy drodze znajduje się oświetlenie gminne.

V.6. Charakterystyka lokalu mieszkalnego nr 2

Lokal mieszkalny nr 2 usytuowany jest jako segment pośredni w zespole dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Właściciel przedmiotowego lokalu ma prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości gruntowej znajdującej się przed i za budynkiem. Przed lokalem znajdują się dwa miejsca postojowe utwardzone kostką brukową. Brak ogrodzenia od frontu. Za budynkiem znajduje się ogródek oraz taras utwardzony kostką brukową i zadaszony drewnianą wiatą tarasową. Przestrzeń ogrodowa ogrodzona jest panelami betonowymi.

W skład przedmiotowego lokalu wchodzi następujące pomieszczenia: pokój dzienny, jadalnia z aneksem kuchennym, pokój, sypialnia, łazienka z WC, komunikacja, wiatrołap. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 60,14 m². Do lokalu nie przynależy żadne pomieszczenie dodatkowe.

Rzut lokalu



Źródło: umowa deweloperska

Standard wykończenia wewnątrz lokalu obejmuje:

- posadzki w pomieszczeniach wyłożone panelami drewnopodobnymi oraz płytkami ceramicznymi
- stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa
- w wiatrołapie szafa w zabudowie stałej
- ściany wewnętrzne otynkowane, wymalowane farbą emulsyjną, w pokoju dziennym w części

pokryte płytkami ozdobnymi

- ściany w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi
- wyposażenie łazienki: misa ustępowa podwieszana na stelażu, umywalka, kabina prysznicowa, grzejnik panelowy
- lokal wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania (kocioł gazowy dwufunkcyjny, ogrzewanie podłogowe), wentylacji grawitacyjnej

Zgodnie z informacją przekazaną przez właściciela w lokalu przy kominach wentylacyjnych w aneksie kuchennym oraz łazience występują ogniska wilgoci i pleśni (w trakcie oględzin miejsca odmalowane). Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono standard lokalu jako korzystny.

Otoczenie, droga dojazdowa



Budynek z zewnątrz, ogródek





Wnętrze lokalu

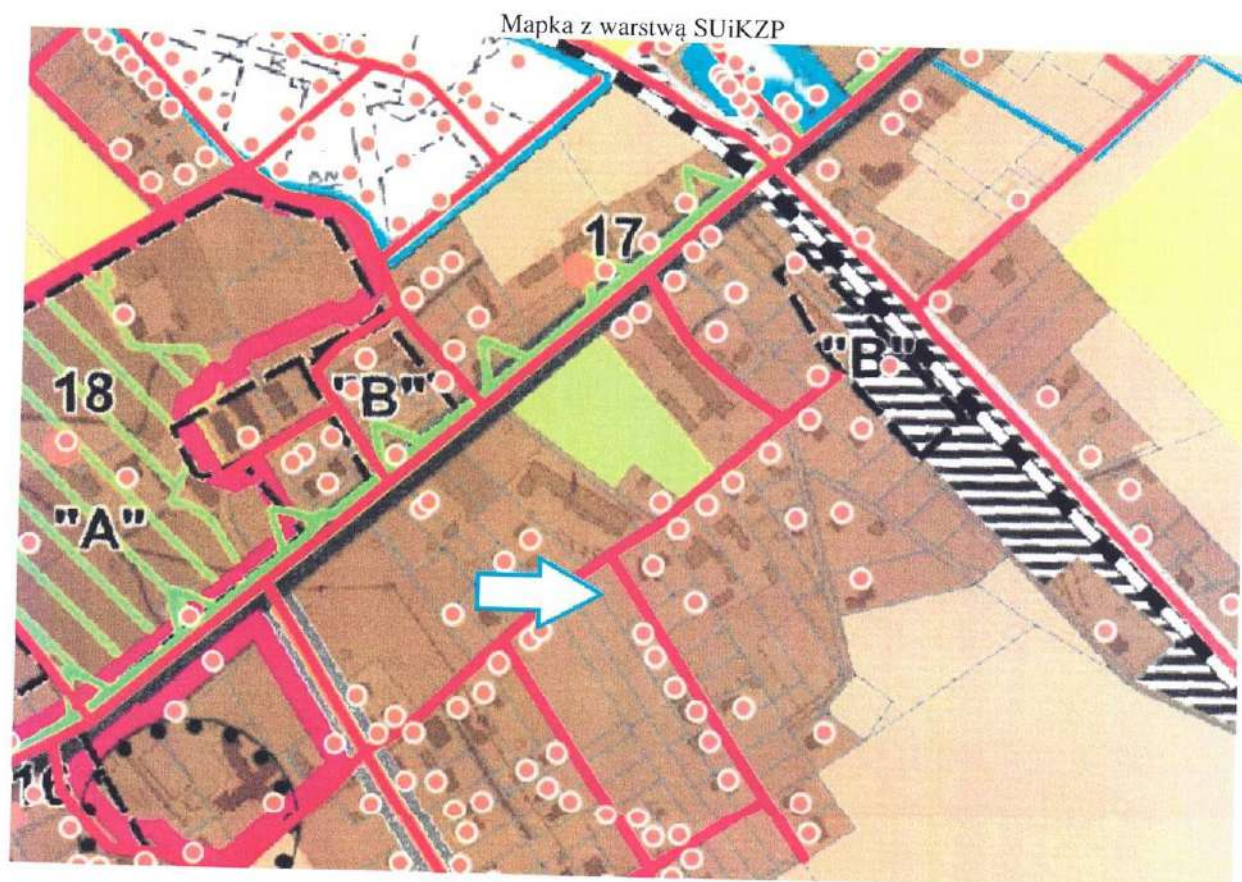




V.7. Przeznaczenie nieruchomości w dokumentach planistycznych

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno, zatwierdzony uchwałą nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r. Zgodnie z zapisami w powyższym studium nieruchomość stanowi część obszaru oznaczonego jako **wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej**.



Źródło: www.sip.gison.pl

VI. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizę przeprowadzono w zakresie wynikającym z przedmiotu i zakresu opracowania oraz celu i sposobu wyceny. W analizie odrzucono transakcje, które budziły wątpliwości co do warunków zawarcia umowy lub cena znacznie odbiegała od ogólnego poziomu na lokalnym rynku. Brano pod uwagę jedynie transakcje zawarte na zasadach wolnorynkowych, na rynku wtórnym. Ceny transakcyjne nie obejmują ewentualnego należnego podatku VAT.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, obejmującego transakcje sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych wraz z przypadającymi udziałami w nieruchomości wspólnej. Analizowany segment rynku obejmował lokale o powierzchni użytkowej w zakresie od 50 do 100 m², położone w budynkach jednorodzinnych lub wielorodzinnych z maksymalnie czterema lokalami mieszkalnymi. Obszarem analizy objęto gminy Lipno oraz Świąciechowa. Okres badania cen transakcyjnych to dwa lata poprzedzające datę wyceny. Badany segment rynku charakteryzuje się przeciętnym stopniem rozwoju. W wyniku analizy utworzono zbiór 13 transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Zgromadzone dane zawarto w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Gmina	Adres	Data transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena jednostkowa (zł/m ²)
1	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Wodna	18.01.2023	508 000,00 zł	90,24	5629,43
2	Lipno	Wilkowice, ul. Kręta	25.08.2022	445 000,00 zł	75,42	5900,29
3	Lipno	Lipno, ul. Towarowa	12.05.2022	300 000,00 zł	61,81	4853,58
4	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Warzywna	29.04.2022	480 000,00 zł	66,70	7196,40
5	Lipno	Gonimbiec	22.03.2022	107 500,00 zł	45,70	2352,30
6	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Leszczyńska	11.03.2022	249 000,00 zł	52,95	4702,55
7	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Produkcyjna	24.02.2022	313 000,00 zł	52,59	5951,70
8	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Warzywna	03.02.2022	374 500,00 zł	67,04	5586,22
9	Lipno	Wilkowice, ul. Dworcowa	27.10.2021	330 000,00 zł	86,80	3801,84
10	Lipno	Wilkowice, ul. Różana	03.08.2021	470 000,00 zł	89,45	5254,33
11	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Warzywna	23.07.2021	335 000,00 zł	69,00	4855,07
12	Lipno	Wilkowice, ul. Cicha	09.07.2021	260 000,00 zł	60,14	4323,25
13	Lipno	Wilkowice, ul. Kręta	01.04.2021	490 000,00 zł	98,42	4978,66

Jednostkowa minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 2352,30 zł. Jednostkowa maksymalna cena transakcyjna wynosi 7196,40 zł, natomiast jednostkowa cena średnia ukształtowała się na poziomie 5029,66 zł. Z utworzonego zbioru zdecydowano się usunąć transakcję nr 5 z uwagi na skrajnie niską cenę transakcyjną. Zatem zbiór cen nieruchomości podobnych zawarto w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Gmina	Adres	Data transakcji	Cena transakcyjna	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena jednostkowa (zł/m ²)
1	Świąciechowa	Świąciechowa, ul. Wodna	18.01.2023	508 000,00 zł	90,24	5629,43
2	Lipno	Wilkowice, ul. Kręta	25.08.2022	445 000,00 zł	75,42	5900,29

3	Lipno	Lipno, ul. Towarowa	12.05.2022	300 000,00 zł	61,81	4853,58
4	Święciechowa	Święciechowa, ul. Warzywna	29.04.2022	480 000,00 zł	66,70	7196,40
5	Święciechowa	Święciechowa, ul. Leszczyńska	11.03.2022	249 000,00 zł	52,95	4702,55
6	Święciechowa	Święciechowa, ul. Produkcyjna	24.02.2022	313 000,00 zł	52,59	5951,70
7	Święciechowa	Święciechowa, ul. Warzywna	03.02.2022	374 500,00 zł	67,04	5586,22
8	Lipno	Wilkowice, ul. Dworcowa	27.10.2021	330 000,00 zł	86,80	3801,84
9	Lipno	Wilkowice, ul. Różana	03.08.2021	470 000,00 zł	89,45	5254,33
10	Święciechowa	Święciechowa, ul. Warzywna	23.07.2021	335 000,00 zł	69,00	4855,07
11	Lipno	Wilkowice, ul. Cicha	09.07.2021	260 000,00 zł	60,14	4323,25
12	Lipno	Wilkowice, ul. Kręta	01.04.2021	490 000,00 zł	98,42	4978,66

Jednostkowa minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 3801,84 zł. Jednostkowa maksymalna cena transakcyjna wynosi 7196,40 zł, natomiast jednostkowa cena średnia ukształtowała się na poziomie 5252,78 zł. Odchylenie standardowe próbki wynosi 884,37 zł/m².

Wśród czynników mających wpływ na poziom cen transakcyjnych w powyższej grupie należy wymienić: lokalizację i otoczenie, powierzchnię użytkową lokalu, stan techniczny i standard budynku, standard lokalu oraz rodzaj zabudowy.

Ważnym elementem kształtującym cenę jednostkową lokalu mieszkalnego jest jego powierzchnia. Wieloletnie analizy rynku pozwalają jednoznacznie stwierdzić, że lokale mieszkalne o mniejszych powierzchniach osiągają wyższe ceny jednostkowe w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, niż lokale o większych powierzchniach.

VII. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

VII.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art.151, ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344) 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.

VII.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344) 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.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego, kosztowego albo mieszanego.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości. Ceny te są korygowane 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.

Przy wyborze podejścia szacowania wartości kierowano się zasady zawartymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego roz. 2 §4 w podejściu porównawczym stosuje się następujące metody wyceny nieruchomości:

Porównywanie parami - porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Warunkiem koniecznym jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech tych nieruchomości.

Korygowanie 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 będącej przedmiotem wyceny określa się za pomocą korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku - przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się za pomocą metod stosowanych do analiz statystycznych.

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

VII.3. Opis metody wyceny

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą korygowania ceny średniej składa się z następujących etapów:

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 z bazy danych nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) oraz nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i ich opis w kontekście cech rynkowych.
5. Określenie ceny średniej (C_{sr}) z bazy danych cenowych.
6. Określenie zakresu współczynników korygujących jako:

$C_{min} \setminus C_{sr}$ - granica dolna sumy współczynników korygujących

$C_{max} \setminus C_{sr}$ - granica górna sumy współczynników korygujących

gdzie:

C_{\min} - cena minimalna, C_{\max} - cena maksymalna, $C_{\text{śr}}$ - cena średnia

7. Obliczenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych (U_i). Należy zaznaczyć, że liczba współczynników korygujących musi być równa, określonej wcześniej liczbie cech rynkowych, natomiast zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia formułującego, że wartość nieruchomości powinna znaleźć się pomiędzy (lub być równa) ceną minimalną a ceną maksymalną, co przedstawia poniższy zapis:

$$(C_{\min} \setminus C_{\text{śr}}) \leq \sum U_i \leq (C_{\max} \setminus C_{\text{śr}})$$

Wartość rynkowa nieruchomości określana jest następująco:

$$W_N = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

W_N - wartość rynkowa nieruchomości

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia nieruchomości

U_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

n - liczba cech rynkowych

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

VIII.1. Założenia przyjęte do wyceny:

Jednostką odniesienia jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

VIII.2. Określenie wpływu czasu na poziom cen na lokalnym rynku nieruchomości

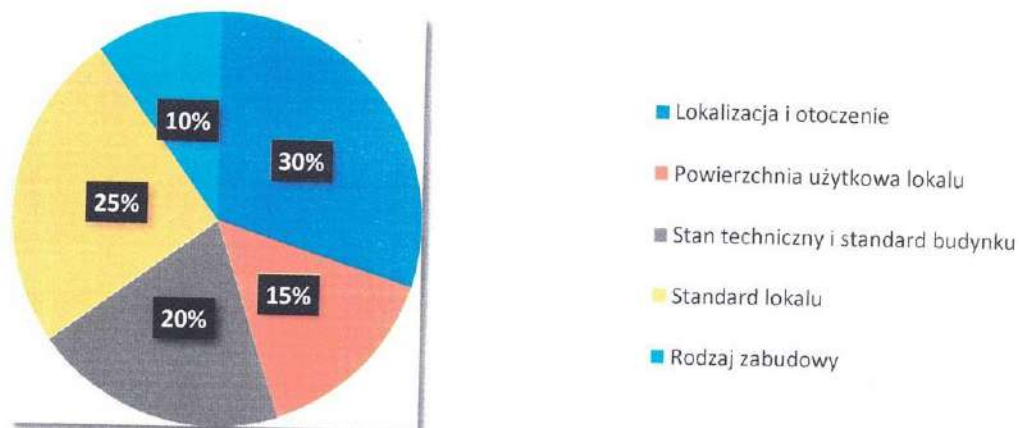
W wyniku przeprowadzonej analizy rynku w wybranym okresie i segmencie nie zaobserwowano znaczącego wpływu czasu na ceny transakcyjne. W związku z powyższym nie korygowano cen transakcyjnych współczynnikiem uwzględniającym ich zmienność w czasie.

VIII.3. Określenie rodzaju, liczby i wag cech rynkowych na lokalnym rynku nieruchomości

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- Lokalizacja i otoczenie (30 %)
- Powierzchnia użytkowa lokalu (15 %)
- Stan techniczny i standard budynku (20 %)
- Standard lokalu (25 %)
- Rodzaj zabudowy (10 %)

Wagi cech rynkowych



VIII.4. Charakterystyka cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	Lepsza	Najmniejsza odległość od granic Leszna, atrakcyjna zabudowa w sąsiedztwie, lepszy dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej
		Średnia	Walory pośrednie
		Gorsza	Największa odległość od granic Leszna, mniej atrakcyjna zabudowa w sąsiedztwie, gorszy dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej, mogą występować obiekty niepożądane w sąsiedztwie
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Mniejsza	Do 70 m ²
		Średnia	Powyżej 70 m ² do 85 m ²
		Większa	Powyżej 85 m ²
3	Stan techniczny i standard budynku	Bardzo dobry	Bardzo dobry stan techniczny budynku, korzystne rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe
		Dobry	Walory pośrednie
		Średni	Średni stan techniczny budynku wynikający z wieku, prowadzonej gospodarki remontowej i stanu wizualnego
4	Standard lokalu	Korzystny	Korzystny standard lokalu wynikający z jakości zastosowanych materiałów wykończeniowych, atrakcyjne wzornictwo
		Średni	Walory pośrednie
		Dostateczny	Dostateczny standard wewnątrz lokalu, do częściowego odświeżenia, gorsze wzornictwo
5	Rodzaj zabudowy	Dobry	Budynek dwulokalowy wolno stojący
		Średni	Budynek dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej (lokal stanowi segment środkowy)

VIII.5. Charakterystyka wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie szczegółowej charakterystyki wycenianej nieruchomości zamieszczonej w punkcie V niniejszego opracowania dokonano zestawienia cech rynkowych istotnych dla oszacowania jej

wartości rynkowej.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana
1	Lokalizacja i otoczenie	Średnia
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Mniejsza - 60,14 m ²
3	Stan techniczny i standard budynku	Dobry
4	Standard lokalu	Korzystny
5	Rodzaj zabudowy	Średni

VIII.6. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość o cenie minimalnej – nr 8
1	Lokalizacja i otoczenie	Średnia
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Większa - 86,80 m ²
3	Stan techniczny i standard budynku	Średni
4	Standard lokalu	Dostateczny
5	Rodzaj zabudowy	Lepszy

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość o cenie maksymalnej – nr 4
1	Lokalizacja i otoczenie	Lepsza
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Mniejsza - 66,70 m ²
3	Stan techniczny i standard budynku	Bardzo dobry
4	Standard lokalu	Korzystny
5	Rodzaj zabudowy	Średni

VIII.7. Określenie zakresu współczynników korygujących

Cena maksymalna	7196,40	zł/m ²
Cena minimalna	3801,84	zł/m ²
Cena średnia	5252,78	zł/m ²

Dolna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{3801,84}{5252,78} = 0,724$$

Górna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7196,40}{5252,78} = 1,370$$

Zatem zakres współczynników korygujących zawiera się w przedziale [0,724; 1,370].

VIII.8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących			Obliczenie współczynnika U_i
			Wd	Wśr	Wg	
1	Lokalizacja i otoczenie	30%	0,2172	0,3141	0,4110	0,3141
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%	0,1086	0,1571	0,2055	0,2055
3	Stan techniczny i standard budynku	20%	0,1448	0,2094	0,2740	0,2094
4	Standard lokalu	25%	0,1810	0,2618	0,3425	0,3425
5	Rodzaj zabudowy	10%	0,0724		0,1370	0,0724
	Suma poprawek	100%	0,724		1,370	1,1439

$$W_N = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W_N - wartość nieruchomości

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia nieruchomości

u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

n - liczba cech rynkowych

$$W_{1m^2} = 5252,78 \text{ zł} \times 1,1439$$

$$W_{1m^2} = 6008,66 \text{ zł}$$

$$W_R = 6263,94 \text{ zł} \times 60,14 \text{ m}^2$$

$$W_R = 361\,360,81 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości po zaokrągleniu:

$$W_R = 361\,360,00 \text{ zł.}$$



Tomasz Giera

IX. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2, położonej w Wilkowicach przy ulicy Cichej 2B wraz z udziałem w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej wynosi:

361 360,00 zł

Słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w określonym na podstawie analizy lokalnego rynku przedziale cen transakcyjnych na obiekty podobne. Biorąc pod uwagę cechy szacowanej nieruchomości oraz aktualny poziom cen rynkowych ocenia się, że może ona osiągnąć określoną wartość po odpowiednim okresie ekspozycji na rynku.

X. KLAUZULE

- Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa i ze Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- Za wykorzystanie operatu do innych celów oraz przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności
- Wszystkie obliczenia wykonywane były w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać niewielkie błędy zaokrągleń
- Rzecznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości
- Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej
- Oszacowana wartość rynkowa wolna jest od podatków i opłat, w tym od podatku VAT
- Założono, że rzeczoznawcy dostarczono wszystkie dokumenty i informacje mogące mieć wpływ na określenie wartości nieruchomości



ZAŁĄCZNIKI

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr PO1L/00070807/8 przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach ww. księgi wieczystej ujawniono następujące wpisy:

Dział I - O – oznaczenie nieruchomości

Położenie: woj. wielkopolskie, pow. leszczyński, gmina Lipno, miejscowość Wilkowice,
Ulica: Cicha 2B lok. 2.

Identyfikator lokalu: 301302_2.0013.889_BUD.2_LOK.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: pokój dzienny - 1, jadalnia z aneksem kuchennym - 1, pokój - 1, sypialnia - 1, łazienka z wc - 1, komunikacja - 1, wiatrołap - 1.

Kondygnacja: 1.

Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal: PO1L/00062601/5.

Odrębność: Tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 60,14 m².

Dział I – Sp – spis praw związanych z własnością

Udział w wysokości 6014/24056 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PO1L/00062601/5.

Dział II – własność

Właściciele:

Katarzyna Beba, córka Grzegorza i Eugenii, udział 1:1 (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska).

Łukasz Beba, syn Piotra i Grażyny, udział 1:1 (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska).

Dział III – obciążenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteki

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 12200 / 22 - 2022-11-04, 12:35:47

1. 1 DZ. KW. / PO1L / 11796 / 22 / 1 - 2022-11-04, 12:41:02 - WPIS HIPOTEKI
PRZYMUSOWEJ

2. REP.C. / USKA / 6871 / 22 - 2022-06-28, 13:26:16

2. 1 DZ. KW. / PO1L / 7198 / 22 / 1 - 2022-06-28, 13:57:04 - WPIS HIPOTEKI

Brak wpisów.

Protokół sporządził:

Tomasz Giera



Znak sprawy: G.N.VII.6642.510.2023

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: leszczyński
 Jednostka ewidencyjna: 301302_2, Lipno
 Obręb ewidencyjny: 0013, Wilkowice

STAROSTA LESZCZYŃSKI

(Nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15-03-2023 11:32:56

Nr jednostki rejestrowej: G1694

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 6014/24056 współwłasność	Beba Lukasz (Piotr, Grażyna) PESEL: 84032104576 adres: ul. Działkowa 5, 64-010 Jerka Beba Katarzyna (Grzegorz, Eugenia) PESEL: 85042915703 adres: ul. Działkowa 5, 64-010 Jerka
wspólność ustawowa 6014/24056 współwłasność	Kaczmarek Dominik (Józef, Ewa) PESEL: 87042403974 adres: Konradowo 63E/2, 67-400 Konradowo Kaczmarek Natalia Ilona (Hieronim, Alina) PESEL: 91060607829 adres: Konradowo 63E/2, 67-400 Konradowo
wspólność ustawowa 6014/24056 współwłasność	Kraczewski Tomasz Jacek (Zbigniew, Halina) PESEL: 75071905934 adres: ul. Cicha 2C/1, 64-115 Wilkowice Kraczewska Magdalena (Mieczysław, Eżbieta) PESEL: 76122205786 adres: ul. Cicha 2C/1, 64-115 Wilkowice
6014/24056 współwłasność	Sikora Norbert Krzysztof (Krzysztof, Halina) PESEL: 87032602433 adres: ul. Drzymaly 25, 64-100 Leszno

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
626/32 301302_2.0013.626/32	Wilkowice, ul. Cicha 2B Wilkowice, ul. Cicha 2C	0.0908	B	0.0908	PO1L00062601/5

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 888, 889

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.0908 ha

Słownie: dziewięćset osiem metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

E - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	301302_2.0013.888_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 153 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 120,28 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	301302_2.0013.626/32	
Adres	Wilkowice, ul. Cicha 2C	
Podz. wg KST	budynki mieszkalne	
Identyfikator	301302_2.0013.889_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 153 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 120,28 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	301302_2.0013.626/32	
Adres	Wilkowice, ul. Cicha 2B	
Podz. wg KST	budynki mieszkalne	

Dokument został wygenerowany elektronicznie i podpisany elektronicznie w trybie on-line - art. 3 pkt 12) i art. 28 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. A strona identyfikacji elektronicznej i usług publicznych odwołanie do transakcji elektronicznych ma tym samym charakterem oraz użytkownikowi cyfrowemu 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 29.09.2014 str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam efekt prawny, jak podpis własnoręczny. Weryfikację podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji, odczytu

Znak sprawy: GN.VII.6642.510.2023

Z up. Starosty Leszczyńskiego
Piotr Mańkowski
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Sporzadziła: Anna Gloger

15-03-2023

imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
(lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Tomasz Giera

62-023 Kamionki, Sportowa 16 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013412

Wycena z Przewodzącego Działalności w Zakresie Rzeczoznawstwa Majątkowego
w ramach obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148,