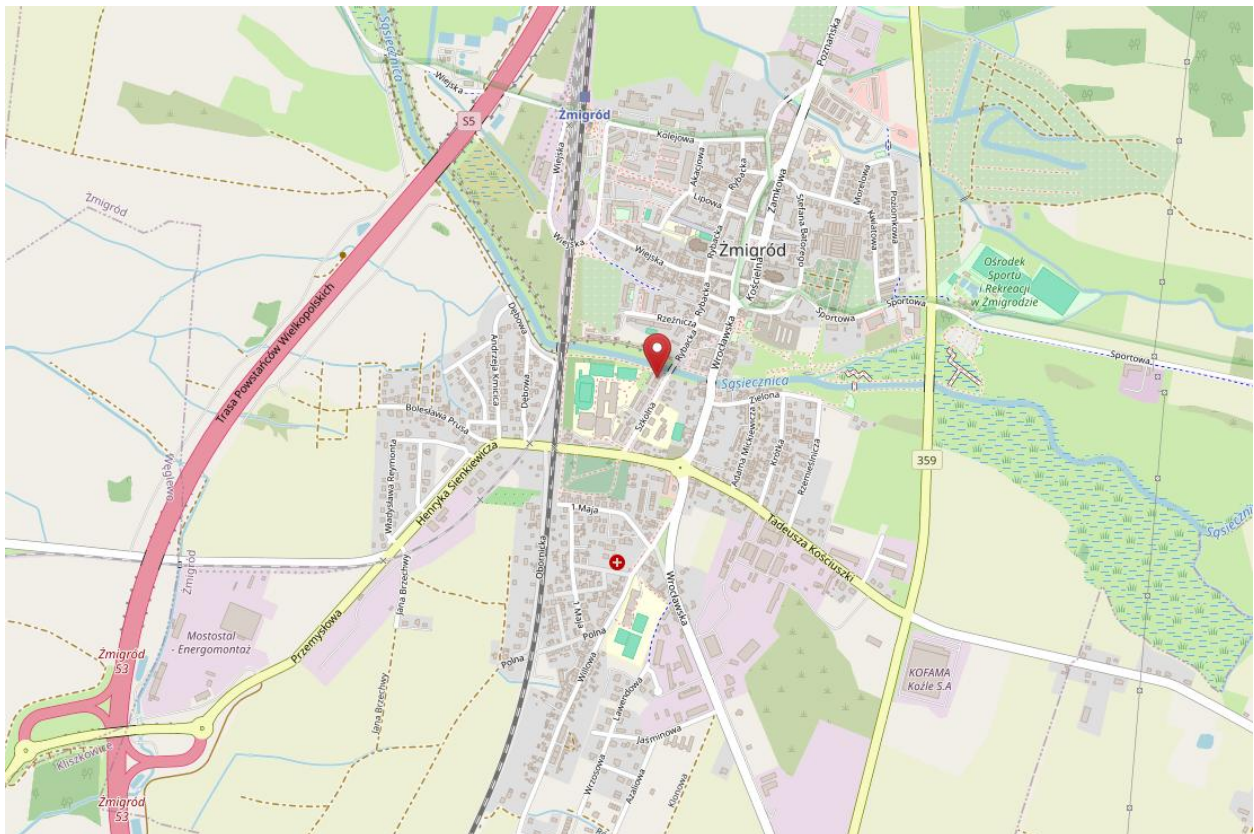


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 3
położonej przy ulicy Szkolnej 2 na terenie miasta **Żmigród** w gminie Żmigród, pow. **trzebnicki**,
woj. **dolnośląskie**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **WR1W/00047661/2** przez Sąd Rejonowy
w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu: Robert Taciak upr. 4848

Wrocław, 19 stycznia 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

Żmigród, ul. Szkolna 2/3, gm. Żmigród, pow. trzebnicki, woj. dolnośląskie

Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 3 położonej w Żmigrodzie przy ulicy Szkolnej 2.</p> <p>Lokal o powierzchni 52,49 m², do którego pomieszczeniami przynależnymi są pomieszczenie WC na 1 piętrze oraz pomieszczenie piwniczne.</p> <p>Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00047661/2 przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym..
Metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa:	<p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości lokalowej wynosi:</p> <p style="text-align: right;">64 000 zł</p> <p>Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące złotych</p>
Opracowanie: Robert Taciak upr. 4848	
Data sporządzenia operatu:	19.01.2026 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	9
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	9
8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	12
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny	12
9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej	15
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	15
10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem	17
11. Klauzule i ograniczenia.....	18
12. Podpis autora operatu	18
13. Załączniki.....	18

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 3 położonej w Żmigrodzie przy ulicy Szkolnej 2. Lokal o powierzchni 52,49 m², do którego pomieszczeniami przynależnymi są pomieszczenie WC na 1 piętrze oraz pomieszczenie piwniczne.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00047661/2 przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16.12.2025 r.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16.12.2025 r.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Konrada Latocha** – syndyka masy upadłości Pana **Krzysztofa Leona Karpienko**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☛ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145)
 - ☛ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)
 - ☛ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2025 poz. 1071);
 - ☛ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568);
 - ☛ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614).
-

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☉ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
 - ☉ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
 - ☉ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
 - ☉ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
 - ☉ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
 - ☉ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
 - ☉ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
 - ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
 - ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
 - ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości.
 - ☉ Materiały ze szkoleń.
-

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ☉ Oględziny nieruchomości i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 16.12.2025 r.
- ☉ Księga wieczysta nr WR1W/00047661/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- ☉ Obmiar powierzchni
- ☉ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowo wschodniej części miasta Żmigród (Uchwała nr III/20/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 grudnia 2010 roku)
- ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym w Trzebnicy.
- ☉ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	19.01.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19.01.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	19.01.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	16.12.2025 r.

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

➔ **Księga wieczysta nr WR1W/00047661/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości			1
			Nr podstawy wpisu 3
Lokal			
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Nr podstawy wpisu
1			1, 3
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	
		2	
Przeznaczenie lokalu			
LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			
POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			
POMIESZCZENIE WC NA I PIETRZE - 1, POMIESZCZENIE PIWNICZNE - 1			
Kondygnacja			
2.0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość z której wyodrębniono lokal)			
Lp. 1.			WR1W / 00042143 / 0
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			
TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			60.2000 M2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 2010-12-08, KANCELARIA NOTARIALNA B. WAŚK W MILICZU, MILICZ; 1-3 (tytuł aktu, numer rej A, data sporządzenia, notariusz - imię i nazwisko i adres, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / WR1W / 00007393 / 10 / 001, 2010-12-09 15:04:16, 2010-12-22-09.54.50.583249, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2010-10-07, STAROSTA TRZEBNICKI, TRZEBNICA; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / WR1W / 00007393 / 10 / 001, 2010-12-09 15:04:16, 2010-12-22-09.54.50.583249, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
1			2, 4, 5
Numer prawa			
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.			
210 / 10000			
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal			
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal			
WR1W / 00042143 / 0			3
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściele			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
1			2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)			
Lp. 1.			
1 / 1			
Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, PESEL)			
TADEUSZ KARPIENKO, 33110507332			
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
1			2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)			
Lp. 1.			
1 / 1			
Osoba fizyczna (imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, PESEL)			
ELŻBIETA ZOFIA KARPIENKO, 37103006620			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
2	UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 6699/2010, 2010-12-08, BARBARA WAŚK, MILICZ; 1-3 (tytuł aktu, numer rej A, data sporządzenia, notariusz - imię i nazwisko i adres, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / WR1W / 00007393 / 10 / 001, 2010-12-09 15:04:16, 2010-12-22-09.54.50.583249, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
1			6
Numer wpisu			
Rodzaj wpisu			
ROSZCZENIE			
Treść wpisu			
ROSZCZENIE DOTYCZĄCE WŁAŚCIELI GRUNTU O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDZOCZESNEGO WŁAŚCIELI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.			
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
2			7
Numer wpisu			
Rodzaj wpisu			
OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu			
OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI ELŻBIETY KARPIENKO. OBECNIE WSPÓLWŁAŚCICELAMI NIERUCHOMOŚCI SĄ KRZYSZTOF KARPIENKO, KAMILA KARPIENKO ORAZ RADOSŁAW KARPIENKO			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
6	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, 2019-04-16, BURMISTRZ GMINY ŻMIGRÓD; 15-16 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / WR1W / 00004243 / 19 / 002, 2019-05-13 14:59:00, 2019-06-04-09.27.14.772321, NIE, 15-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
7	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA, 2025-01-23, NOTARIUSZ KRZYSZTOF BIERNACKI; 21 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / WR1W / 00001408 / 25 / 001, 2025-02-10 15:58:00, 2025-04-14-13.21.52.418816, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

➔ **Dostęp do drogi publicznej**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 1087 (ulica Szkolna).

☛ Decyzje administracyjne

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono pozwolenia na użytkowanie obiektów. Budynki zostały ujawnione w ewidencji budynków, na mapie ewidencyjnej, są trwale wpisane w krajobraz, uznano więc, że został wybudowany zgodnie z przepisami prawa.

☛ Analiza posadowienia budynków

Analiza posadowienia budynków wskazuje, że rzeczywisty obrys budynku jest zgodny ze stanem ewidencyjnym, budynki nie naruszają granic działki.

☛ Ochrona konserwatorska

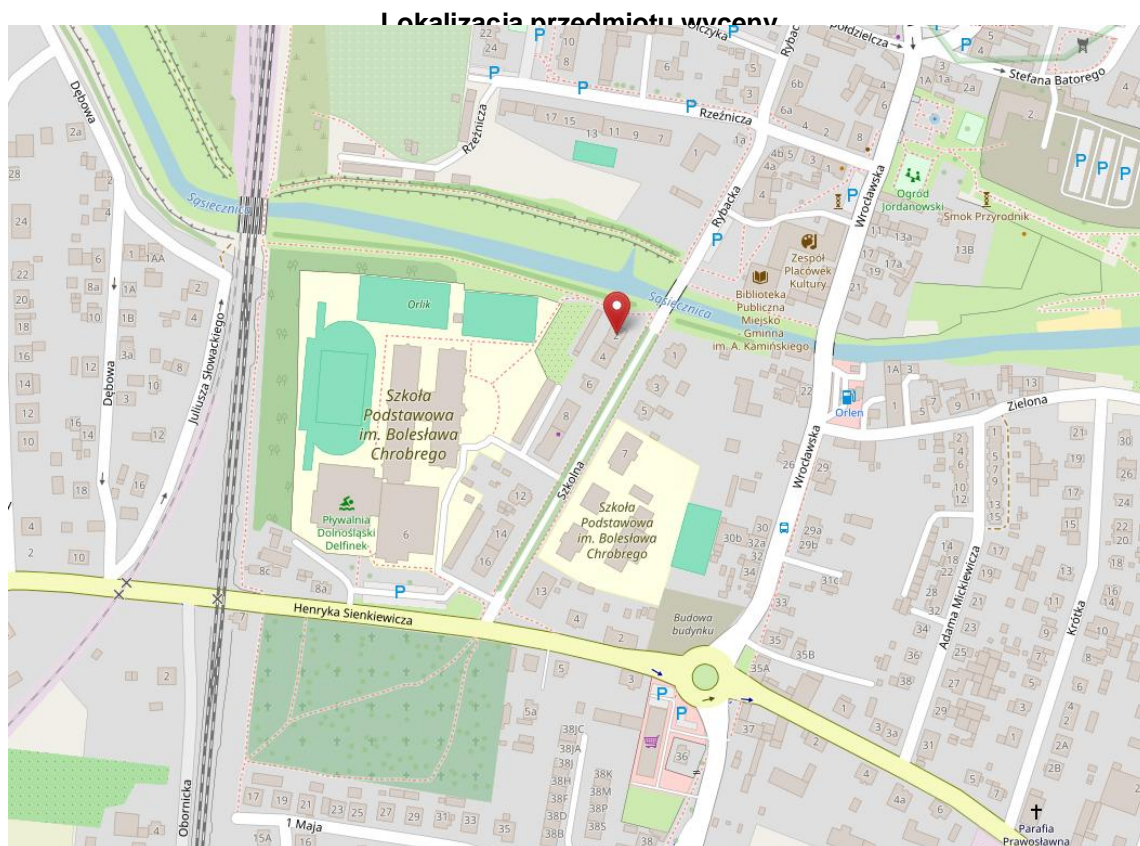
Nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatorską.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Gmina Żmigród – gmina miejsko-wiejska w województwie dolnośląskim, w powiecie trzebnickim. Miasto Żmigród jest głównym ośrodkiem gminy, której powierzchnia wynosi 292 km², a liczba mieszkańców - 15.300 osób (stan na rok 2008), z czego w samym mieście mieszka 6 500 osób, a 8 800 osób w pozostałych 30 miejscowościach. Północną i wschodnią część gminy porastają kompleksy leśne, które zajmują około 29 % jej powierzchni. Obok lasów głównym bogactwem tych terenów są stawy hodowlane o łącznej powierzchni 1.427 ha - co daje 4,5 % powierzchni gminy. Tutejsze lasy bogate są w zwierzynę łowną, z kolei stawy są jednym z najbardziej wartościowych terenów pod względem ornitologicznym w Europie. W 1996 roku utworzono Park Krajobrazowy Doliny Baryczy (największy w Polsce) obejmujący 55 % powierzchni gminy wraz z miastem. Imponujące walory krajobrazowo-przyrodnicze stanowią dużą atrakcję dla wszystkich turystów, zarówno wędkarzy, rowerzystów i zmotoryzowanych, jak i amatorów pieszych wycieczek. Gmina Żmigród jest więc obszarem z bogatym zasobem zarówno fauny jak i flory, w tym wielu rzadkich gatunków, przy czym należy wspomnieć też o unikalnych formach krajobrazowych.

Kluczowe znaczenie dla miasta i gminy ma położenie przy drodze ekspresowej nr S5. Niemalą rolę odgrywa też wiodąca przez Żmigród linia kolejowa (Wrocław-Poznań) i doskonałe połączenie telekomunikacyjne (linia światłowodowa). Podstawą gospodarki gminy jest przede wszystkim szeroko pojęte rolnictwo, uprawa i hodowla oraz leśnictwo. Ponadto w gminie, a w szczególności w samym mieście, rozwinęła się szeroka sieć usług wielobranżowych - poprzez sklepy, hurtownie i firmy o różnym profilu. Od drugiej połowy lat 90. ubiegłego stulecia następuje poprawa infrastruktury. Miastu zaczęły przybywać nowe ładne budynki, wybudowano również m.in. gimnazjum i nowoczesną halę sportową oraz przede wszystkim obwodnicę miejską. Poza tym miasto posiada oczyszczalnię ścieków, zakład segregacji odpadów oraz własne ujęcie wodne ze studni głębinowych. Natomiast cała gmina jest zwdociągowana w 100 %.



Źródło: openstreetmap.org

Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Żmigród. W otoczeniu znajduje się rzeka Sasicznica, tereny spacerowe, Szkoła Podstawowa im. Bolesława Chrobrego.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle miasta i dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo, ze względu na charakter nieruchomości określono jako korzystne.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 3 położonej w Żmigrodzie przy ulicy Szkolnej 2.

Lokal o powierzchni 52,49 m², do którego pomieszczeniami przynależnymi są pomieszczenie WC na 1 piętrze oraz pomieszczenie piwniczne.

W lokalu znajduje się łazienka, natomiast WC jako pomieszczenie przynależne znajduje się na korytarzu, dostępne osobnym wejście na klatce schodowej na tym samym piętrze co lokal mieszkalny.

Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, sieci energetycznej, sieci kanalizacyjnej.

W oparciu o obmiar wykonany w dniu wizji ustalono, że w lokalu znajdują się:

Korytarz – 3,94 m²
Kuchnia – 8,98 m²
Pokój – 18,34 m²
Pokój – 18,27 m²
Łazienka – 2,97 m²

Ogółem powierzchnia użytkowa lokalu – 52,49 m²

Stan techniczny i standard wykończenia

Na dzień wyceny lokal znajduje w standardzie „do remontu”. Wszystkie elementy wykończenia wykazują znaczny stopień zużycia, lokal wymaga odświeżenia lub generalnego remontu, występuje znaczne zużycie techniczne i estetyczne elementów wykończenia.

Stan techniczny lokalu określono jako średni. W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami :

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.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W stanie na dzień wyceny nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowo wschodniej części miasta Żmigród (Uchwała nr III/20/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 grudnia 2010 roku) teren nieruchomości oznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej z dopuszczeniem usług.

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasta Żmigród
- Okres analizy cen transakcyjnych – od stycznia 2024 r. do dnia wyceny
- Rynek lokalny jako rynek prawa własności do nieruchomości lokalowych.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami lokalowymi, charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie w zakresie parametrów powierzchniowych oraz stanu technicznego. W analizie rynku skupiono się na budynkach charakteryzujących się podobnym stanem technicznym. Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m² powierzchni użytkowej) w analizowanym okresie zawierały się w granicach od 2 189,78 zł/mkw do 3 500,40 zł/mkw. Średnia cena jednostkowa 1 m² pow. użytkowej kształtuje się na poziomie 3 037,86 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji ogólnej i sąsiedztwa, stanu technicznego, standardu wykończenia lokalu, wielkości lokalu, występowania pomieszczenia przynależnego. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości lokalowe w dobrym stanie technicznym, z możliwie regularnie prowadzonymi pracami remontowymi, położone w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta, z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlu, usług, użyteczności oraz środków komunikacji. Z kolei niższe ceny osiągały nieruchomości lokalowe w gorszym stanie technicznym, w gorszym stanie technicznym i standardzie wykończenia, położone w dalszej odległości od centrum miasta, obiektów handlu i usług.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości podobne utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości lokalowych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 1

Rep. A	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia lokalu [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
546/2024	2024-01-25	Żmigród	Św. Jana Pawła II	62,85	220 000	3 500,40
382/2024	2024-02-01	Żmigród	Zielona	55,32	176 750	3 195,05
76/2024	2024-03-11	Żmigród	Wąska	41,10	90 000	2 189,78
3020/2024	2024-06-13	Żmigród	Szkolna	50,20	165 000	3 286,85

835/2025	2025-02-19	Żmigród	Wileńska	46,40	140 000	3 017,24
----------	------------	---------	----------	-------	---------	----------

Trend czasowy

Zgodnie z § 5.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Dostępne raporty dotyczące rynku gruntów głównie w zakresie cen ofertowych wskazują na wzrosty cen rzędu kilku procent w skali roku.

Na podstawie dostępnych transakcji nie było możliwości wyliczenia trendu czasowego w sposób precyzyjny i wiarygodny. Analiza wskazuje, że ceny jednostkowe ustalone w transakcjach zawartych później mają niższe ceny jednostkowe.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, okres objęty analizą oraz cel wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie 0%.

8. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☛ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☛ cel wyceny;
- ☛ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☛ lokalizację i rodzaj nieruchomości
- ☛ funkcjonalność nieruchomości i aktualny stan użytkowania

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym, (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, porównywania parami**, które 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinными. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m² p. u. budynku:

- Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo,
- Stan techniczny budynku,
- Standard wykończenia lokalu,
- Wielkość lokalu mieszkalnego,
- Pomieszczenie przynależne.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej	Opis
1.	Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	Korzystna	Lokalizacja w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta, bardzo dobra dostępności do głównych dróg oraz placówek użyteczności, środków komunikacji
		Średnio korzystna	Lokalizacja w strefie peryferyjnej lub podmiejskiej miasta, dobra dostępności do głównych dróg oraz placówek użyteczności, środków komunikacji
2.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek wykazujący przeciętne zużycie, prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa.
		Średni	Budynek wykazujący większe zużycie techniczne, brak systematycznej gospodarki remontowej
3.	Standard wykończenia lokalu	Średni	Mieszkanie wykończone materiałami przeciętnej (średniej) jakości.
		Do remontu	Lokal wykończony i wyposażony materiałami niskiej jakości lub lokal niewyposażony. Widoczne zużycie techniczne poszczególnych elementów wykończenia. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.
4.	Wielkość p.u. lokalu mieszkalnego	Mała	Do 50 m ² (włącznie)
		Średnia	Powyżej 50 m ²
5.	Pom. przynależne	Występuje	Do lokalu przynależy dodatkowe pomieszczenie przynależne jak np. piwnica, komórka lokatorska, garaż, weranda
		Brak	Brak dodatkowego pomieszczenia przynależnego.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 3\,500,40 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 2\,189,78 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 3\,500,40 \text{ zł/m}^2 - 2\,189,78 \text{ zł/m}^2 = 1\,310,62 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

Tabela 2

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	25	327,66
2	Stan techniczny budynku	15	196,59
3	Standard wykończenia lokalu	35	458,72
4	Wielkość lokalu mieszkalnego	15	196,59
5	Pom. przynależne	10	131,06

OPERAT SZACUNKOWY

Żmigród, ul. Szkolna 2/3, gm. Żmigród, pow. trzebnicki, woj. dolnośląskie

Ogółem:	100	1 310,62 zł/m²
----------------	------------	----------------------------------

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości A, B, C). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej:

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni zabudowy nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

Tabela 3

RODZAJ CECH RYNOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Żmigród Szkolna 2 / 3	Żmigród Wąska	Żmigród Szkolna	Żmigród Wileńska
Data transakcji		2024-03-11	2024-06-13	2025-02-19
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	52,49	41,10	50,20	46,40
Cena 1 m ² p.u. [zł]		2 189,78	3 286,85	3 017,24
Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	średni	średni	średni	średni
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu	do remontu	do remontu	średni	średni
		0,00 zł	-458,72 zł	-458,72 zł
Wielkość lokalu mieszkalnego	średnia	mała	średnia	mała
		-196,59 zł	0,00 zł	-196,59 zł
Pomieszczenie przynależne	występuje	występuje	występuje	brak
		0,00 zł	0,00 zł	+131,06 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-196,59 zł	-458,72 zł	-524,25 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		1 993,19 zł	2 828,13 zł	2 492,99 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. lokalu		2 438,10 zł		

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny:

$$W = P_u \times C_{\text{śr.}} = 52,49 \text{ m}^2 \times 2\,438,10 \text{ zł/m}^2 = 127\,976 \text{ zł, przyjęto } 128\,000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi (po zaokrągleniu): 128 000 zł

Słownie: *sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych*

9.2 Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16-12-2025 r.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16-12-2025 r. wynosi:

$$W_N = 128\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16-12-2025 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 1/2 = 128\ 000\ \text{zł} * 1/2 = 64\ 000\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 64 000 zł

Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące złotych

9.5 Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WW = WR * wa * wc$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Przy określaniu wartości dla sprzedaży wymuszonej uwzględniono:

- ☛ Wartość rynkową nieruchomości określoną metodą porównawczą w stanie na dzień 16.12.2025 r.
- ☛ Warunki rynkowe panujące na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Żmigrodzie, w tym płynność i poziom popytu.
- ☛ Charakter nieruchomości – budynek mieszkalny w użytkowaniu, z typową lokalizacją miejską, bez szczególnych utrudnień technicznych.

Na podstawie doświadczeń zawodowych oraz analizy danych rynkowych przyjmuje się, że redukcja wartości przy sprzedaży wymuszonej wynosi zazwyczaj od 10% do 30%, w zależności od rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku.

Dla nieruchomości mieszkaniowych położonych w miastach o umiarkowanym popycie, takich jak Żmigród, przyjęcie redukcji 20% uznaje się za wartość typową i uzasadnioną.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy lokal mieszkalny charakteryzuje się korzystną powierzchnią użytkową oraz występowaniem komórek lokatorskich. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 90%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do wartości jednostkowej znajduje się w granicach zaobserwowanej ceny średniej na badanym rynku lokalnym – współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 90%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

$$W_w = 128\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 103\ 680\ \text{zł}$$

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16-12-2025 r. wynosi:

$$W_{uw} = W_w * 1/2 = 103\ 680\ \text{zł} * 1/2 = 51\ 840\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 52 000 zł

Słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 16-12-2025 r. na poziomie **128 000 zł**. Wartość ta jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna i sąsiedztwo, stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu, wielkość lokalu mieszkalnego, pomieszczenie przynależne.

Cena jednostkowa budynku wynosi 2 438,10 zł/m² zawiera się poniżej ceny minimalnej, z uwagi na jego stan techniczny oraz niski standard wykończenia lokalu wymagający remontu.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości na poziomie **64 000 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości kształtuje się na poziomie **52 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny miasta Żmigród. Okres monitorowania rynku od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- ☞ 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ☞ 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ☞ 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat.
- ☞ 11.7. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ☞ 11.8. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie obmiaru budynku wykonanego w dniu wizji.
- ☞ 11.9. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktami zbrojnymi oraz przewidywanym ogólnoświatowym spowolnieniem gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.
- ☞ 11.10. W dniu wizji przeprowadzono wizję wewnątrz budynku mieszkalnego, natomiast współwłaścicielka nieruchomości (Pani) odmówiła wykonania dokumentacji fotograficznej części pomieszczeń na poddaszu budynku, które wyremontowała i aktualnie zamieszkuje.

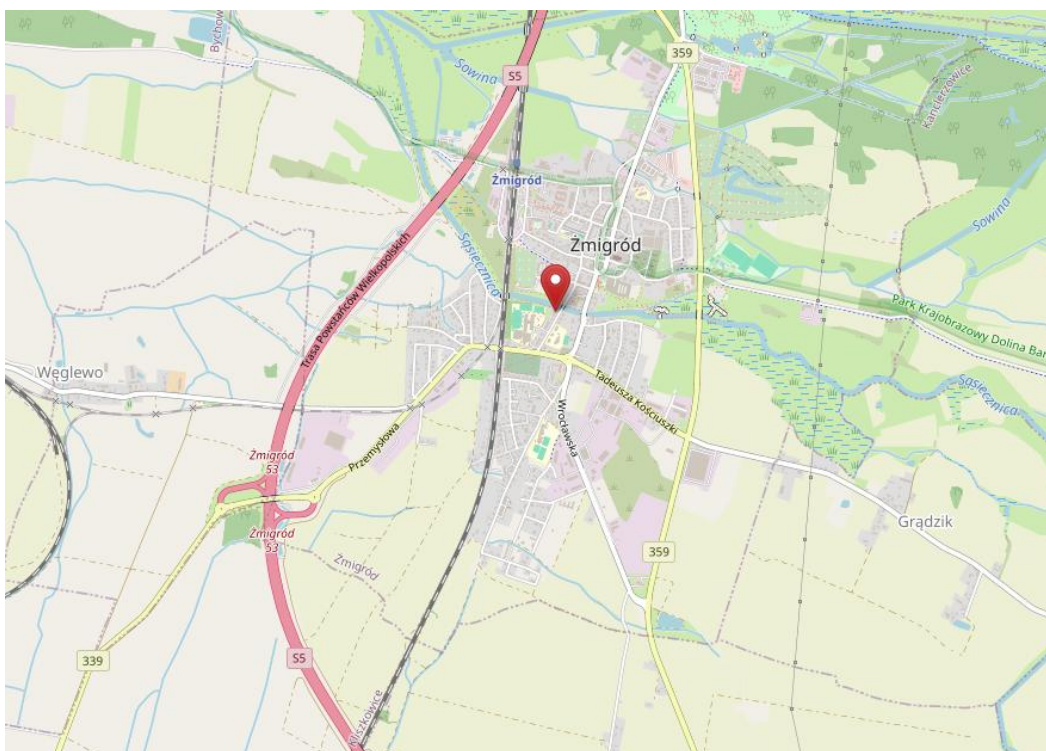
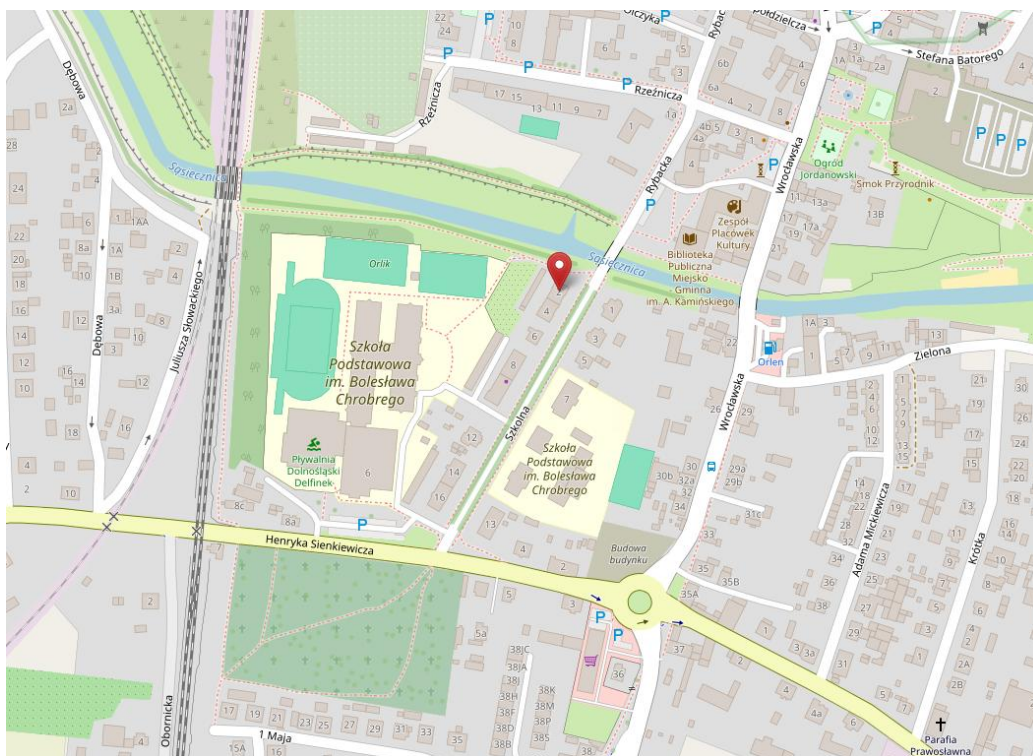
12. Podpis autora operatu

13. Załączniki

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych
- 13.4. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacji nieruchomości

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Dojazd i otoczenie



Widok budynku z zewnątrz





Widok części wspólnych



Widok drzwi do lokalu



Widok wnętrza lokalu





Pomieszczenia przynależne



Załącznik 13.3.

PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr WR1W/00047661/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości			1
			Nr podstawy wpisu 3
Lokal			
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, ŻMIGRÓD, ŻMIGRÓD
Ulica			1 SZKOLNA
Przeznaczenie lokalu			2 LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			3 POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			POMIESZCZENIE WC NA I PIĘTRZE - 1, POMIESZCZENIE PIWNICZNE - 1
Kondygnacja			2.0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1. WR1W / 00042143 / 0
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			60,2000 M2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			1
1			UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 2010-12-08, KANCELARIA NOTARIALNA B. WAŚK W MILICZU, MILICZ, 1-3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00007393/10/001, 2010-12-09 15:04:16, 2010-12-22-09.54.50.583249, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu; położenie wniosku - numer karty akt)
3			WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2010-10-07, STAROSTA TRZEBNICKI, TRZEBNICA; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00007393/10/001, 2010-12-09 15:04:16, 2010-12-22-09.54.50.583249, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu; położenie wniosku - numer karty akt)
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.			1
Numer prawa			2, 4, 5
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. 210 / 10000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal			WR1W / 00042143 / 0
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal			3
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.			1
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)			1 / 1
Osoba fizyczna (imię pierwsze/nazwisko, PESEL)			WSPÓLNOSĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA TADEUSZ KARPIENKO, 33110507332
Lp. 2.			2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)			1 / 1
Osoba fizyczna (imię pierwsze/imię drugie/nazwisko, PESEL)			WSPÓLNOSĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ELŻBIETA ZOFIA KARPIENKO, 37103006620
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			2
2			UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 6699/2010, 2010-12-08, BARBARA WAŚK, MILICZ, 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00007393/10/001, 2010-12-09 15:04:16, 2010-12-22-09.54.50.583249, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu; położenie wniosku - numer karty akt)
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.			1
Numer wpisu			6
Rodzaj wpisu			ROSZCZENIE
Treść wpisu			ROSZCZENIE DOTYCZĄCE WŁAŚCICIELA GRUNTU O ROKCZĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDZKOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
Lp. 2.			2
Numer wpisu			7
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI ELŻBIETY KARPIENKO, OBECNIE WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI NIERUCHOMOŚCI SĄ KRZYSZTOF KARPIENKO, KAMILA KARPIENKO ORAZ RADOSŁAW KARPIENKO
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			6
6			ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, 2019-04-16, BURMISTRZ GMINY ŻMIGRÓD; 15-16 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00004243/19/002, 2019-05-13 14:59:00, 2019-06-04-09.27.14.772321, NIE, 15-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu; położenie wniosku - numer karty akt)
7			ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA, 2025-01-23, NOTARIUSZ KRZYSZTOF BIERNACKI; 21 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00001408/25/001, 2025-02-10 15:58:00, 2025-04-14-13.21.52.418816, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzeczoznawstwo Majątkowe Robert Taciak

50-424 Wrocław, Krakowska 41 / 44

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018855

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 13/07/2025 - 12/07/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stównie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 618.00 PLN

Lidia Machalska
Staryszy Specjalista nr/6 Ubezpieczeń

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

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

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