

## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 1 POŁOŻONEJ PRZY UL. ULAŃSKIEJ 14 W TARNOWSKICH GÓRACH WRAZ Z UDZIAŁEM WYNOSZĄCYM 320/10000 W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I DZIAŁCE GRUNTU NR 2378/127, 2382/128, AM-2, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,1908 HA, GMINA TARNOWSKIE GÓRY, POWIAT TARNOGÓRSKI, WOJ. ŚLĄSKIE



**Właściciel lokalu**

**Udział 1/1, Magdalena Dzik**

**Zamawiający:**

**Marcin Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice**

**Data sporządzenia operatu:**

**24 września 2021r.**

**Opracowanie:**

**Sabina Ziółkowska**

**Rzecznawca majątkowy**

**Nr uprawnień 6661**



## Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieruchomość lokalowa nr 1 o pow. użytkowej 44,85 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie przynależne piwnica o pow. użytkowej 3,63 m<sup>2</sup></li> <li>• położona w miejscowości Tarnowskie Góry, gmina Tarnowskie Góry, powiat tarnogórski, woj. śląskie</li> <li>• wraz z udziałem wynoszącym 320/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 2378/127, 2382/128, AM-2, obręb 0004- Tarnowskie Góry, o pow. 0,1908 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B.</li> </ul> <p>Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędową księgę wieczystą KW nr GL1T/00073205/8. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr GL1T/00059589/9 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
<b>Opis nieruchomości:</b>	<p><b>Nieruchomość</b> stanowi działki nr 2378/127, 2382/128, położone przy ul. Ułańskiej o kształcie regularnym, prostokątnym. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym, czteropiętrowym, podpiwniczonym wybudowanym w 1976r. Działki nieogrodzone. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1908 ha.</p> <p><b>Budynek</b> mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony jest numerem 14 (pow. zabudowy 421 m<sup>2</sup>), to czteropiętrowy, podpiwniczony, ocieplony, wybudowany w 1976r. budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej. Dach płaski, kryty papą, stropy ogniotrwałe. Rynny i rury spustowe ocynk z elementami PVC z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej. Budynek trzyklatkowy, gdzie w każdej znajduje się po 15 mieszkań, po trzy na każdym piętrze. Na klatce schodowej lamperie do wysokości 130 cm. Klatka schodowa standardowa, ściany bez ubytków w tynku. W budynku nie ma dźwigu windy.</p> <p>Stan techniczny budynku dobry.</p> <p><b>Lokal</b> mieszkalny nr 1 o pow. użytkowej 44,85m<sup>2</sup> (pow. wg kartoteki lokali) usytuowany jest na parterze, składa się z dwóch pokoi o pow. uż. odpowiednio 13,75m<sup>2</sup> i 15,56m<sup>2</sup>, kuchni o pow. uż 6,05m<sup>2</sup>, łazienki z wc o pow. 3,36m<sup>2</sup> i przedpokoju o pow. uż. 5,69m<sup>2</sup> (pomiar z natury).</p> <p>Lokal z usytuowaniem okien w kierunku południowym i wschodnim. Posadzki: w pokojach panele MDF, w przedpokoju, kuchni i łazience płytki ceramiczne. Ściany w pokojach malowane farbami, w kuchni i łazience dodatkowo wyłożone płytkami ceramicznymi, sufity malowane. Stolarka okienna z profilu PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe, zewnętrzne blaszane, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna drzwi płytowe szklone. Do lokalu przynależy piwnica o pow. użytkowej 3,63 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Instalacje:</b> - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - gazowa, - ogrzewanie c.o. miejskie. Do lokalu doprowadzona jest tylko zimna woda, lokal wyposażony w junkers gazowy oraz liczniki zimnej wody.</p>
<b>Cel i zakres wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności wraz z udziałem wynoszącym 320/10000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.
<b>Zastosowane podejście, metody:</b>	<p>Do obliczenia nieruchomości zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podejście porównawcze,</li> <li>- metodę porównywania parami.</li> </ul>
<b>Wartość lokalu mieszkalnego:</b>	<p style="text-align: right;">➤ <b>WRL = 195 190 zł</b></p> <p>słownie złotych: <i>sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt</i></p>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b>	<p style="text-align: right;">➤ <b>WWSI = 156 150 zł</b></p> <p>słownie złotych: <i>sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt</i></p>
<b>Data określenia wartości:</b>	21 sierpnia 2021r.
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	24 września 2021r.
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	<p>Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="text-align: right;">  </div>

## SPIS TREŚCI:

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU .....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
<b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej .....	5
5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów .....	6
5.2. OTOCZENIE I LOKALIZACJA .....	7
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	8
<b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>10</b>
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>10</b>
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH.....	10
7.2. ANALIZA RYNKU .....	10
7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	10
7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbeki .....	11
7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości .....	12
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>12</b>
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	12
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY .....	13
<b>9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>13</b>
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA LOKALU MIESZKALNEGO .....	13
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO.....	14
9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS. ....	14
<b>10. WNIOSKI KOŃCOWE.....</b>	<b>15</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>16</b>

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest

- nieruchomość lokalowa nr 1 o pow. użytkowej 44,85 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie przynależne piwnica o pow. użytkowej 3,63 m<sup>2</sup>
- położona w miejscowości Tarnowskie Góry, gmina Tarnowskie Góry, powiat Tarnogórski, woj. śląskie
- wraz z udziałem wynoszącym 320/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 2378/127, 2382/128, AM-2, obręb 0004- Tarnowskie Góry, o pow. 0,1908 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urządzone księgę wieczystą KW nr GL1T/00073205/8.

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr GL1T/00059589/9 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto prawo własności do nieruchomości lokalowej.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem wynoszącym 320/10000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

## **3. Podstawy opracowania operatu**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 10 sierpnia 2021r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 3.2.1.** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)
- 3.2.2.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004r., zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.; Dz.U. poz. 2250, 2019r.; Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3.** Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1048)
- 3.2.4.** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnic: Śródmieście- Centrum, Lasowice, Osada Jana w Tarnowskich Górach.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- 3.3.1.** Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny- Podstawowe (KSWP) oraz Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI) i Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)
- 3.3.2.** Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowego Zakładu Katastralnego w Tarnowskich Górach
- 3.3.3.** Księgi wieczyste KW nr GL1T/00073205/8, GL1T/00059589/9 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach
- 3.3.4.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5.** Notowania cen rynkowych:
  - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości lokalowych
  - własna baza danych.
- 3.3.6.** Dokumentacja fotograficzna

## **4. Daty istotne dla wyceny**

Data sporządzenia wyceny: **24 września 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **21 sierpnia 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **21 sierpnia 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **21 sierpnia 2021r.**

## 5. Opis przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

#### 5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędową księgę wieczystą KW nr **GL1T/00073205/8** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie: woj. śląskie, powiat tarnogórski, gmina Tarnowskie Góry, miejscowość Tarnowskie Góry,*

*Oznaczenie: Działka ewidencyjna: brak wpisu*

*Budynek: brak wpisu*

*Lokal: ulica Ułańska, numer budynku 14 numer lokalu 1, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny,*

*opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 2, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka z wc, liczba izb 1, 4. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia piwnica o pow. 3,63 m2, liczba pomieszczeń 1,*

*kondygnacja 1/0, odrębność tak*

*Obszar: 48,48 m2*

**Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością:** *rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 320/10000*

**Dział II: Własność:** *właściciel: 1. wielkość udziału 1/1,*

*Osoba fizyczna: Magdalena Julia Dzik; imię ojca Lesław, imię matki Halina*

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3. akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 4417/2014, data sporządzenia 2014-08-13*

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:** *brak wpisów*

**Dział IV: Hipoteka: 4. treść hipoteki (roszczenia):** *rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna, suma 148500,00, suma słownie sto czterdzieści osiem tysięcy pięćset, waluta sumy zł*

*Wierzytelność kapitał kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, koszty, stosunek prawny umowa kredytu nr E0624640 z dnia 30-07-2014r.*

*Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu 1 Oddział w Piekarach Śląskich, siedziba Wrocław*

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. Inna podstawa: wskazanie podstawy: oświadczenie banku, data wydania 2014-08-13, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu,*

*UWAGA: Wpisane w dziale IV w/w księgi wpisy nie wpływają na wartość nieruchomości.*

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr **GL1T/00059589/9** prowadzona w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie: woj. śląskie, powiat tarnogórski, gmina Tarnowskie Góry M., miejscowość Tarnowskie Góry,*

*Oznaczenie: Działka ewidencyjna: 1. Nr działki: 2382/128, ulica Ułańska, sposób korzystania zabudowana działka,*

*2. Nr działki: 2378/127, ulica Ułańska, sposób korzystania zabudowana działka*

*Budynek: 1. identyfikator budynku 241304\_1.0004.AR\_2.2382/128.1\_BUD, dane adresowe: nazwa ulicy Ułańska, numer porządkowy budynku 14A, przeznaczenie budynku budynek mieszkalny, odrębność nie*

*2. identyfikator budynku 241304\_1.0004.AR\_2.2382/128.1\_BUD, dane adresowe: nazwa ulicy Ułańska, numer porządkowy budynku 14, przeznaczenie budynku budynek mieszkalny, odrębność nie*

*Informacja o wyodrębnionych lokalach: m.in numer lokalu 1, numer księgi wieczystej / 00073205 /*

*Urządzenie brak wpisu*

*Lokal: brak wpisu*

*Obszar całej nieruchomości: 0,1908 ha*

**Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością:** *brak wpisów*

Dział II: **Własność:** Właściciel wyodrębnionego lokalu: 20. wielkość udziału 320 / 10000, numer księgi / 00073205 /, numer lokalu 14/1

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** 2,3. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu prawo użytkowania.

Skarb Państwa: nazwa Ministerstwo Obrony Narodowej

4,5,6. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu prawo użytkowania działki nr 1327/127, 1460/127, 1622/127 o pow. 1 ha 30a 91m<sup>2</sup>.

Skarb Państwa: nazwa Ministerstwo Obrony Narodowej

7. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, treść wpisu służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu, przechodu oraz prowadzenia zwierząt w kierunku ulicy J. Opolskiego na działce nr 3449/88 o pow. 7a 59m<sup>2</sup> zgodnie z treścią aktu notarialnego ustanowienia służebności drogi z dnia 31 maja 1995 r. nr rep. "A" 4150/95

Wskazanie innej nieruchomości: inne informacje 7. numer księgi / 00042618 /, inne informacje na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego parc. nr 4573/88

7. numer księgi / 00042619 /, inne informacje na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego parc. nr 4574/88

7. numer księgi / 00042620 /, inne informacje na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego parc. nr 4575/88

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszelkie ciężary wpisane na lokalach wydzielonych z nieruchomości obciążają przynależne do nich udziały we współwłasności nieruchomości oraz części wspólnych budynku

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów

**UWAGA:** Wpisane w dziale III w/w księgi wpisy nie dotyczą szacowanego lokalu i nie wpływają na wartość nieruchomości.

### 5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	241304_1, Tarnowskie Góry	
Obręb ewidencyjny	241304_1.0004, Tarnowskie Góry	
AM	2	
Nr działki	2378/127	2382/128
Pow. działki [ha]	0,0212	0,1696
Rodzaj użytku	B	
Pow. użytku [ha]	0,0212	0,1696
Nr KW	GL1T/00059589/9	

1. Dzik Magdalena Julia, rodzice: Lesław, Halina, adres: ul. Kalwaryjska 2b/8, 41-940 Piekary Śląskie, forma władania: współwłasność, Udział 320/10000,

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 14-09-2021 14:22:13

Pozycja kartoteki budynków: 241304\_1.0004.G3970

Jednostka rejestrowa gruntów: G3970

Budynki: 1

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]
3712	241304_1.0004.AR_2.2382/128	Tarnowskie Góry, ul. Ulańska 14 Tarnowskie Góry, ul. Ulańska 14A Tarnowskie Góry, ul. Ulańska 14B	budynki mieszkalne	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	budynek o trzech i więcej mieszkaniach	5/1	421

Identyfikator: 241304\_1.0004.3712\_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 1976; Wiek zakończ. budowy: -; Rok zakończ. przebudowy: -; Wiek zakończ. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 433 m<sup>2</sup>; Pow. użytkowa z projektu: 1388.93 m<sup>2</sup>; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: 1391.45 m<sup>2</sup>; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: 124.46 m<sup>2</sup>; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 30; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -



WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI								
Numer lokalu	Numer budynku	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondygnacja	liczba i rodzaj pom. przynależnych	pole pow. użytk.	
							lokalu [m <sup>2</sup> ]	pom. przyn [m <sup>2</sup> ]
1	3712	Ulańska 14 Tarnowskie Góry;	mieszkalny	3	-	1	44,85	3,63

Identyfikator lokalu : 241304\_1.0004.3712\_BUD.26\_LOK

## 5.2. Otoczenie i lokalizacja

**Tarnowskie Góry** (śl. *Tarnowský Góry*; niem. *Tarnowitz* [pełna nazwa tradycyjna: *Freie Bergstadt Tarnowitz*], cz. *Tarnovice, Tarnovské Hory*; łac. *Montes Tarnovicenses*) – miasto w południowej Polsce, w województwie śląskim, siedziba powiatu tarnogórskiego, na północnym krańcu Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP), historycznie na Górnym Śląsku. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. W 2017 tarnogórska Kopalnia rud ołowiu, srebra i cynku wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi została wpisana na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Tarnowskie Góry leżą w środkowo-południowej części powiatu tarnogórskiego. Przez miasto przepływa m.in. Stola (przez dzielnice Lasowice, Sowice i Strzybnicę), Drama (przez Repty Śląskie) i struga Pniowiec (przez dzielnicę Pniowiec). Miasto leży na skraju Niziny i Wyżyny Śląskiej. Tarnowskie Góry są głównym miastem Garbu Tarnogórskiego. Najwyższymi wzniesieniami są Sucha Góra (352 m n.p.m.) i Srebrna Góra (347 m n.p.m.) na południu miasta, na granicy z Bytomiem, a najniższe położone są dolina Stoły (254 m n.p.m.) oraz dolina jej dopływu – Granicznej Wody (255 m n.p.m.) w północnej części miasta. Miasto od Bytomia dzieli 12 km, od Gliwic 22 km, od Katowic 25 km, a od Lublińca 26 km. Tereny zabudowy wielorodzinnej zajmują 311,06 ha, w tym zabudowanych jest 42,37% powierzchni. Największy odsetek terenów mieszkaniowych skupia się w dzielnicy śródmiejskiej, a zwłaszcza w samym centrum miasta, jak również w jednostkach nazywanych umownie *Śródmieście-Północny Zachód* i *Śródmieście-Południe*. Wśród pozostałych dzielnic, największy odsetek terenów mieszkaniowych posiadają dzielnice: Lasowice (Osiedle Generała Andersa), Osada Jana i Stare Tarnowice (Osiedle Przyjaźń).

**Śródmieście-Centrum** – centralna dzielnica miasta Tarnowskie Góry, obejmująca historyczne miasto z jego dawnymi częściami: Blaszną, Lyszczem, Krakowskim Przedmieściem, Karłuszowcem, Sawiną, Górą Redena, Osiedlem Fazos, Kolonią Szczęść Boże, Kolonią Staszica i Osiedlem Kolejarzy (PKP) oraz fragmentami terytoriów dawniej należących do Opatowic i Lasowic.

Najważniejszym punktem miasta jest Rynek z ratuszem, ewangelickim kościołem Zbawiciela oraz zabytkowymi kamienicami (m.in. Dom Sedlaczka, Dom Wieprzowskiego oraz kamienice podcieniowe).

W dzielnicy znajdują się najważniejsze urzędy i instytucje miasta i powiatu tarnogórskiego, m.in. Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, Urząd Skarbowy, Sąd Rejonowy, ponadto: centrum komunikacyjne z dworcami autobusowym i kolejowym, Poczta Główna, Miejska Biblioteka Publiczna, Tarnogórskie Centrum Kultury, Muzeum w Tarnowskich Górach, Muzeum Instytutu Tarnogórskiego.

W granicach dzielnicy znajdują się również zabytki będące atrybutami wpisu pn. *Kopalnia rud ołowiu, srebra i cynku wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi w Tarnowskich Górach* na Liście światowego dziedzictwa UNESCO, m.in.: Park Miejski oraz Zabytkowa Kopalnia Srebra.

Śródmieście-Centrum graniczy z wszystkimi pozostałymi dzielnicami miasta Tarnowskie Góry oprócz Pniowca.

(Źródło: <http://pl.wikipedia.org>).

Nieruchomość położona jest w północno zachodniej części miasta, w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów jednostki wojskowej.



Fot. Nr 1. Lokalizacja nieruchomości. Źródło: <https://gis.tarnogorski.pl>

### 5.3. Opis nieruchomości

**Nieruchomość** stanowi działki nr 2378/127, 2382/128, położone przy ul. Ułańskiej o kształcie regularnym, prostokątnym. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym, czteropiętrowym, podpiwniczonym wybudowanym w 1976r. Działki nieogrodzone. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1908 ha.

**Budynek** mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony jest numerem 14 (pow. zabudowy 421 m<sup>2</sup>), to czteropiętrowy, podpiwniczony, ocieplony, wybudowany w 1976r. budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej. Dach płaski, kryty papą, stropy ogniotrwałe. Rynny i rury spustowe ocynk z elementami PVC z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej. Budynek trzyklatkowy, gdzie w każdej znajduje się po 15 mieszkań, po trzy na każdym piętrze. Na klatce schodowej lamperie do wysokości 130 cm. Klatka schodowa standardowa, ściany bez ubytków w tynku. W budynku nie ma dźwigu windy.

Stan techniczny budynku dobry.

**Lokal** mieszkalny nr 1 o pow. użytkowej 44,85m<sup>2</sup> (pow. wg kartoteki lokali) usytuowany jest na parterze, składa się z dwóch pokoi o pow. uż. odpowiednio 13,75m<sup>2</sup> i 15,56m<sup>2</sup>, kuchni o pow. uż 6,05m<sup>2</sup>, łazienki z wc o pow. 3,36m<sup>2</sup> i przedpokoju o pow. uż. 5,69m<sup>2</sup> (pomiar z natury).

Lokal z usytuowaniem okien w kierunku południowym i wschodnim. Posadzki: w pokojach panele MDF, w przedpokoju, kuchni i łazience płytki ceramiczne. Ściany w pokojach malowane farbami, w kuchni i łazience dodatkowo wyłożone płytkami ceramicznymi, sufity malowane. Stolarka okienna z profilu PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe, zewnętrzne blaszane, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna drzwi płytowe szklone. Do lokalu przynależy piwnica o pow. użytkowej 3,63 m<sup>2</sup>.

**Instalacje:** - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - gazowa, - ogrzewanie c.o. miejskie. Do lokalu doprowadzona jest tylko zimna woda, lokal wyposażony w junkers gazowy oraz liczniki zimnej wody.



Fot. Nr 2-3. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- przedpokój, jeden z pokoi.





Fot. Nr 4-5. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- łazienka i kuchnia.



Fot. Nr 6. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- balkon. Fot. Nr 7. Piwnica.

## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnic: Śródmieście- Centrum, Lasowice, Osada Jana w Tarnowskich Górach przyjęty Uchwałą nr XXVII/314/2012 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 czerwca 2012r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2S-MWI** –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 2 sierpnia 2012r. poz. 3156).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją nieruchomości. Źródło: <http://sit-mapa.tarnowskiegory.pl/>

Zgodnie z zapisami planu:

„..... § 8. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny o symbolach: od 1SMWI do 8S-MWI i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) usługi: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, opieki zdrowotnej, kultury, sportu i rekreacji, administracji, usług biurowe z zastrzeżeniem wymogu pkt 2 lit. a,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów, ciągi piesze,
- d) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
- e) garaże zbiorowe. ....”

## 7. Charakterystyka i analiza rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku lokali mieszkalnych

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

**Źródła informacji:** akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowego Zakładu Katastralnego w Tarnowskich Górach, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych
- b) **obszar rynku:** miasto Tarnowskie Góry, ulice Ułańska, Szwedzka, Saperów
- c) **okres badania rynku:** styczeń 2020 - lipiec 2021
- d) **popyt i podaż:** Na rynku nieruchomości najliczniejszą grupę transakcji stanowią lokale mieszkalne. Oferta jest różnorodna a cena zależy m.in. od lokalizacji, wielkości lokalu czy położenia na danej kondygnacji. Na rynku, najliczniej, obserwuje się popyt na lokale mieszkalne o powierzchni średnio 50 m<sup>2</sup> i średnio 3 pokojach. W ostatnim czasie obserwuje się nieznaczną przewagę popytu nad podażą.

### 7.2. Analiza rynku

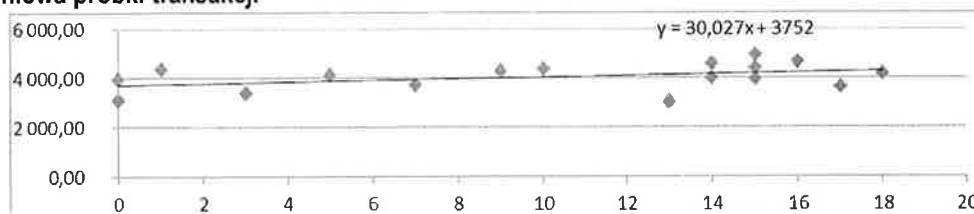
#### 7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych na

terenie osiedla. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2020-2021.

### Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2020 - sierpień 2021.

		t =	18
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	3 752,00
dla $x_2 =$	18	$y_2 =$	4 292,49
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	540,49
		$R = \Delta/y_1 =$	0,144
		$r = R/t =$	0,0080

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,80%**. Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$Czakt = Ctr * (1 + (Dw - Dtr) / 30 * Wtr)$$

Gdzie:

- **Czakt:** cena jednostkowa zaktualizowana,
- **Ctr:** cena jednostkowa transakcyjna,
- **Dw:** data wyceny
- **Dtr:** data transakcji
- **Wtr:** współczynnik trendu

Czynnika  $(Dw - Dtr) / 30$  oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

#### 7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbek

Na przestrzeni lat 2020-2021 na rynku lokalnym dwóch osiedli odnotowano kilkanaście transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości lokalowych. Sprzedaż lokali mieszkalnych była przeprowadzona na wolnym rynku. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w dużej próbie wynosiła 49,94 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu wyniosła 4 055,84 zł.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 13 transakcji lokali mieszkalnych na terenie osiedli, położonych w budynkach wybudowanych latach 70 i pocz. 80 XXw. położonych przy ulicach: Ułańskiej, Szwedzkiej i Saperów, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	OBRĘB	ULICA	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 m <sup>2</sup>	
						transakcyjna	zaktualiz
1	Tarnowskie Góry	Ułańska	2020-01-29	149 000	47,81	3 116,50	3 590,38
2	Tarnowskie Góry	Ułańska	2020-02-08	249 000	62,83	3 963,07	4 555,11
3	Tarnowskie Góry	Saperów	2020-04-15	213 000	62,40	3 413,46	3 862,38
4	Tarnowskie Góry	Ułańska	2020-07-06	190 000	45,80	4 148,47	4 603,31
5	Tarnowskie Góry	Ułańska	2020-09-03	235 000	62,83	3 740,25	4 091,46
6	Tarnowskie Góry	Ułańska	2020-10-14	270 000	62,83	4 297,31	4 653,83
7	Tarnowskie Góry	Ułańska	2020-12-04	220 000	50,10	4 391,22	4 695,79
8	Tarnowskie Góry	Ułańska	2021-03-25	210 000	52,30	4 015,30	4 174,90
9	Tarnowskie Góry	Szwedzka	2021-04-22	250 000	62,98	3 969,51	4 097,64
10	Tarnowskie Góry	Ułańska	2021-04-23	199 000	44,91	4 431,08	4 572,93
11	Tarnowskie Góry	Saperów	2021-05-27	232 000	49,49	4 687,82	4 795,38
12	Tarnowskie Góry	Ułańska	2021-07-02	145 000	39,84	3 639,56	3 688,11
13	Tarnowskie Góry	Ułańska	2021-07-15	215 000	51,39	4 183,69	4 224,98
data wyceny		sie 21	średnia		53,50	3 999,79	4 277,40
miesięczny współczynnik trendu		0,80%	min		39,84	3 116,50	3 590,38
			max		62,98	4 687,82	4 795,38
<b>ΔC = Cmax - Cmin</b>						<b>1 205,00</b>	

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Lokal o powierzchni maksymalnej: **62,98 m<sup>2</sup>**

Lokal o powierzchni minimalnej: **39,84 m<sup>2</sup>**

\*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi: **3 590,38 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi: **4 795,38 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia lokalu : **53,50 m<sup>2</sup>**
- średnia cena 1 m<sup>2</sup>: **4 277,40 zł/ m<sup>2</sup>**

### 7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną nieruchomości i decydujące o ich atrakcyjności na lokalnym rynku.

Ustalono, iż budynki posiadają ten sam dostęp do sieci uzbrojenia technicznego i drogi, budynki wybudowane były w latach 70 i na pocz. 80 roku ubiegłego wieku (podobny stan techniczny), trzy i czteropiętrowe, podpiwniczone bez wind, położone na sąsiednich osiedlach, tj. o tej samej lokalizacji i sąsiedztwie.

Stąd cechy te nie wpływają na cenę jednostkową każdej z nieruchomości przyjętej do porównania.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia cech różniących poszczególne lokale zestawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 3.**

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
powierzchnia użytkowa lokalu	50%	<b>bdb</b>	<b>dobra</b>
		do 50,00 m <sup>2</sup>	od 50,01 m <sup>2</sup>
Położenie lokalu w budynku	50%	<b>bardzo dobre</b>	<b>dobre</b>
		położenie lokalu na parterze i pierwszym piętrze	położenie lokalu na drugim i wyższych piętrach

## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Uwarunkowania prawne

#### 1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

#### 2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.



## 8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe i noty interpretacyjne

Do wyceny nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności przyjęto:

- **podejście porównawcze**
- **metodę porównywania parami.**

**Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn:** *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, p. 4. 1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. Wycena nieruchomości

### 9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla lokalu mieszkalnego

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 3 590,38 zł/ m<sup>2</sup>

Cena max- 4 795,38 zł/ m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\ 205,00\ \text{zł/ m}^2$

Tabela 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
powierzchnia użytkowa lokalu	50%	602,50
Położenie lokalu w budynku	50%	602,50
	100%	1 205,00



**Nieruchomość szacowana:**

Tarnowskie Góry, ul. Ulańskiej 14, lokal nr 1			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
powierzchnia użytkowa lokalu	bdb	2	do 50,00 m2
położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	2	położenie lokalu na parterze

**Nieruchomości przyjęte do porównania:**

- Obręb: Tarnowskie Góry, ul. Ulańska (tab. 2, poz. 1), cena trans.: 149 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu: 3 116,50 zł; lokal sprzedany w dniu 29.01.2020. Położony na 2. piętrze, składający się z 3 izb, o pow. użytk. 47,81 m. kw.,
- Obręb: Tarnowskie Góry, ul. Ulańska (tab. 2, poz. 10), cena trans.: 199 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu: 4 431,08 zł; lokal sprzedany w dniu 23.04.2021. Położony na parterze, składający się z 3 izb, o pow. użytk. 44,91 m. kw.,
- Obręb: Tarnowskie Góry, ul. Ulańska (tab. 2, poz. 12), cena trans.: 145 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu: 3 639,56 zł; lokal sprzedany w dniu 02.07.2021. Położony na 4. piętrze, składający się z 3 izb, o pow. użytk. 39,84 m. kw.

Cechy rynkowe	Ulańska		Ulańska		Ulańska	
powierzchnia użytkowa lokalu	bdb	2	bdb	2	bdb	2
Położenie lokalu w budynku	db	1	bdb	2	db	1

**9.2. Szacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego**

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedną wyceńnianą	Nieruchomość	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Ulańska			Ulańska			Ulańska		
	obręb Tarnowskie Góry, ul. Ulańskiej 14, lokal nr 1					Ulańska			Ulańska			Ulańska		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							149 000			199 000			145 000
	Uzyskana cena 1 m <sup>2</sup> (zł)							3 116,50			4 431,08			3 639,56
	Powierzchnia lokalu (m <sup>2</sup> )							47,81			44,91			39,84
	Data transakcji lub wyceny				nie 21			sty 20			kwi 21			lip 21
	Cena 1 m <sup>2</sup> zaktualizowana (zł)							<b>3 590,38</b>			<b>4 572,93</b>			<b>3 688,11</b>
1	powierzchnia użytkowa lokalu	50%	602,50	602,50	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
2	Położenie lokalu w budynku	50%	602,50	602,50	2	1	1	602,50	2	0	0,00	1	1	602,50
	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$		1 205,00	$\Sigma$ poprawek		602,50			0,00			602,50		
	<b>Skorygowana cena 1 m<sup>2</sup></b>					<b>4 192,88</b>			<b>4 572,93</b>			<b>4 290,61</b>		
	<b>Wartość prawa nier 1 m<sup>2</sup> pow. jako średnia (zł)</b>					<b>4 352,14</b>								
	<b>Powierzchnia lokalu (m<sup>2</sup>)</b>					<b>44,85</b>								
	<b>Wartość rynkowa prawa lokalu (zł)</b>					<b>195 193,48</b>								

**Wartość rynkowa lokalu**

przyjęto:

WRL =

195 190 zł

słownie złotych: **sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt****9.3. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że 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.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: bardzo dobra
4. rodzaj nieruchomości: bardzo dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%.

Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80.

Stąd wynika, iż:

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

$$WWSI = WRN \times 0,80 = 195\ 190 \text{ zł} \times 0,80 = 156\ 150 \text{ zł}$$

**Przyjęto WWSI = 156 150 zł**

słownie złotych:   sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt

## 10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Tarnowskie Góry, gmina miasto Tarnowskie Góry jako przedmiotu prawa własności oraz udziałem wynoszącym 320/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działki nr 2378/127, 2382/128, AM-2, o pow. 0,1908 ha, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami **wg stanu i poziomu cen z 21 sierpnia 2021 r. wynosi:**

**WRL = 195 190 zł.**

słownie złotych:   sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

**WWS = 156 150 zł**

słownie złotych:   sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt



**10.2.** Wartość nieruchomości określona w pkt. 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w pkt. 2. operatu. Określona wartość rynkowa lokalu mieszkalnego mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych lokali. Określona wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tych praw do nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie jaką można byłoby za nią uzyskać przy jej odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości.

**10.3.** Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego rynku obejmującego obszar dwóch sąsiednich osiedli na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z dwóch lat.

**10.4.** Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

**10.5.** Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

### **11. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi oraz Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 24 września 2021 r.

Rzeczoznawca majątkowy  
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



Starosta Tarnogórski  
42-600 Tarnowskie Góry  
ul. Karłuszowiec 5

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: śląskie  
Powiat: tarnogórski  
Jednostka ewidencyjna: Tarnowskie Góry  
Obręb ewidencyjny: 241304\_1.0004, Tarnowskie Góry

## WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

sporządzono dnia: 14.09.2021 14:26:52

Pozycja kartoteki lokali: 241304\_1.0004.3712\_BUD

Jednostka rejestrowa gruntów: G3970

Lokale: 1

Nr lokalu	Nr budynku	Adres	Rodzaj	Kondygnacja	Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]	Liczba izb
1	3712	ul. Ułańska 14, Tarnowskie Góry	mieszkalny	-	44.85	3
Identyfikator: 241304_1.0004.3712_BUD.26_LOK; Liczba pomieszczeń przynależnych: 1; Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m2]: 3.63						
Pomieszczenia przynależne: piwnica o pow. 3.63 m.kw. w budynku 3712_BUD						

**UWAGA: Ta pozycja kartoteki lokali zawiera jeszcze inne lokale.**

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Małgorzata Karwacka  
2021-09-14

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

z upoważnienia Starosty Małgorzata  
Karwacka starszy inspektor  
2021-09-14

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

Starosta Tarnogórski  
42-600 Tarnowskie Góry  
ul. Karłuszowiec 5

Województwo: śląskie  
Powiat: tarnogórski  
Jednostka ewidencyjna: 241304\_1, Tarnowskie Góry  
Obręb ewidencyjny: 241304\_1.0004, Tarnowskie Góry

(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 14-09-2021 14:22:13

Pozycja kartoteki budynków: 241304\_1.0004.G3970

Jednostka rejestrowa gruntów: G3970

### Budynki: 1

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]
3712	241304_1.0004.AR_2.2382/128	Tarnowskie Góry, ul. Ułańska 14 Tarnowskie Góry, ul. Ułańska 14A Tarnowskie Góry, ul. Ułańska 14B	budynki mieszkalne	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	budynek o trzech i więcej mieszkaniach	5/1	421

Identyfikator: 241304\_1.0004.3712\_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 1976; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 433 m<sup>2</sup>; Pow. użytkowa z projektu: 1388.93 m<sup>2</sup>; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: 1391.45 m<sup>2</sup>; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: 124.46 m<sup>2</sup>; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 30; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Małgorzata Karwacka  
2021-09-14

dokument został podpisany elektronicznie

(sporządził: data i podpis)

z upoważnienia Starosty Małgorzata  
Karwacka starszy inspektor  
2021-09-14

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

(pieczęć urzędowa)



Starosta Tarnogórski  
42-600 Tarnowskie Góry  
ul. Karłuszowiec 5

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**  
Powiat: **tarnogórski**  
Jednostka ewidencyjna: **241304\_1, Tarnowskie Góry**  
Obręb ewidencyjny: **241304\_1.0004, Tarnowskie Góry**

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-09-2021 14:49:12

Nr jednostki rejestrowej: **G3970**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
320/10000 współwłasność	Dzik Magdalena Julia (Lesław, Halina) adres: ul. Kalwaryjska 2b/8, 41-940 Piekary Śląskie

**UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.**

Działki ewidencyjne: 2

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
2	2378/127	Tarnowskie Góry, ul. Ułańska 14	0.0212	B	0.0212	GL1T/00059589/9
Identyfikator: 241304_1.0004.AR_2.2378/127; Rejon statystyczny: -						
2	2382/128	Tarnowskie Góry, ul. Ułańska 14 Tarnowskie Góry, ul. Ułańska 14A	0.1696	B	0.1696	GL1T/00059589/9
Identyfikator: 241304_1.0004.AR_2.2382/128; Rejon statystyczny: -						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 3712.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.1908	ha		
Słownie:			jeden tysiąc dziewięćset osiem metrów kwadratowych			

### Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 26.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Małgorzata Karwacka  
14-09-2021

dokument został podpisany elektronicznie

(sporządził: data i podpis)

z upoważnienia Starosty Małgorzata  
Karwacka starszy inspektor  
14-09-2021

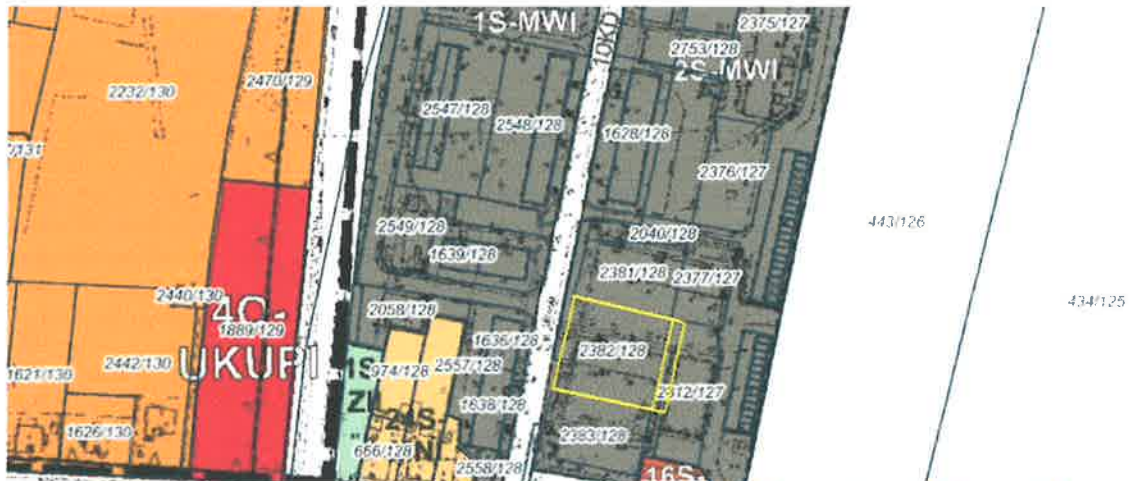
dokument został podpisany elektronicznie

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

(pieczęć urzędowa)

## Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnic: Śródmieście- Centrum, Lasowice, Osada Jana w Tamowskich Górach przyjęty Uchwałą nr XXVI/314/2012 Rady Miejskiej w Tamowskich Górach z dnia 27 czerwca 2012r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2S-MWI** –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 2 sierpnia 2012r. poz. 3156).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją nieruchomości. Źródło: <http://sit-mapa.tamowskiegory.pl/>

Zgodnie z zapisami planu:

„..... § 8. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny o symbolach: od 1SMWI do 8S-MWI i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) usługi: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, opieki zdrowotnej, kultury, sportu i rekreacji, administracji, usługi biurowe z zastrzeżeniem wymogu pkt 2 lit. a,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów, ciągi piesze,
- d) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
- e) garaże zbiorowe. ....”



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

1	Numer KW	GL1T/00073205/8	
2	Data badania	...21...../.....08.../.....2021.....r.	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie	woj. śląskie, powiat tarnogórski, gmina Tarnowskie Góry, miejscowość Tarnowskie Góry
		Lokal	ulica Ułańska, numer budynku 14 numer lokalu 1, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny, opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 2, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka z wc, liczba izb 1, 4. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia piwnica o pow. 3,63 m2, liczba pomieszczeń 1, kondygnacja 1/0, odrębność tak
		Obszar	48,48 m2
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 320/10000	
5	Dział II Własność	właściciel: 1. wielkość udziału 1/1, Osoba fizyczna: Magdalena Julia Dzik; imię ojca Lesław, imię matki Halina Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3. akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 4417/2014, data sporządzenia 2014-08-13	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	brak wpisów	
7	Dział IV Hipoteka	4. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna, suma 148500,00, suma słownie sto czterdzieści osiem tysięcy pięćset, waluta sumy zł Wierzytelność kapitał kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, stosunek prawny umowa kredytu nr E0624640 z dnia 30-07-2014r. Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu 1 Oddział w Piekarach Śląskich, siedziba Wrocław Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. Inna podstawa: wskazanie podstawy: oświadczenie banku, data wydania 2014-08-13, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu,	

Sporządził



*Sabina Ziolkowska*

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	GL1T/00059589/9	
2	Data badania	...21...../.....08.../.....2021.....r.	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie	woj. śląskie, powiat tarnogórski, gmina Tarnowskie Góry M., miejscowość Tarnowskie Góry
		Działki ewidencyjne	Działka ewidencyjna: 1. Nr działki: 2382/128, ulica Ułańska, sposób korzystania zabudowana działka, 2. Nr działki: 2378/127, ulica Ułańska, sposób korzystania zabudowana działka
		Budynek	1. identyfikator budynku 241304_1.0004.AR_2.2382/128.1_BUD, dane adresowe: nazwa ulicy Ułańska, numer porządkowy budynku 14A, przeznaczenie budynku budynek mieszkalny, odrębność nie 2. identyfikator budynku 241304_1.0004.AR_2.2382/128.1_BUD, dane adresowe: nazwa ulicy Ułańska, numer porządkowy budynku 14, przeznaczenie budynku budynek mieszkalny, odrębność nie Informacja o wyodrębnionych lokalach: m.in numer lokalu 1, numer księgi wieczystej / 00073205 /
		Obszar	0,1908 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	brak wpisów	
5	Dział II Własność	Właściciel wyodrębnionego lokalu: 20. wielkość udziału 320 / 10000, numer księgi / 00073205 /, numer lokalu 14/1	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	<p>2,3. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu prawo użytkowania. Skarb Państwa: nazwa Ministerstwo Obrony Narodowej</p> <p>4,5,6. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu prawo użytkowania działki nr 1327/127, 1460/127, 1622/127 o pow. 1 ha 30a 91m2. Skarb Państwa: nazwa Ministerstwo Obrony Narodowej</p> <p>7. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, treść wpisu służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu, przechodu oraz prowadzenia zwierząt w kierunku ulicy J. Opolskiego na działce nr 3449/88 o pow. 7a 59m2 zgodnie z treścią aktu notarialnego ustanowienia służebności drogi z dnia 31 maja 1995 r. nr rep. "A" 4150/95 Wskazanie innej nieruchomości: inne informacje 7. numer księgi / 00042618 /, inne informacje na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego parc. nr 4573/88 7. numer księgi / 00042619 /, inne informacje na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego parc. nr 4574/88 7. numer księgi / 00042620 /, inne informacje na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego parc. nr 4575/88 Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszelkie ciężary wpisane na lokalach wydzielonych z nieruchomości obciążają przynależne do nich udziały we współwłasności nieruchomości oraz części wspólnych budynku</p>	
7	Dział IV Hipoteka	brak wpisów	





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw Majątkowych Sabina Ziótkowska**

**45-828 Opole, Przylesie 2 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

### **Nr polisy SRM0010705**

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: 06/04/2021 - 05/04/2022**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 084.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



0035710

# PACZKA POCZTOWA

WĘZEL	STREFA
111	111

## NADAWCA

Nazwa: SPÓŁNA Tel. kontaktowy: .....

Imię i Nazwisko: EMILIA ŻÓŁKOWSKA

Adres: MI. POZYWISIE 111

Kod pocztowy: 00018 Miejscowość: ODOLĘ

## ADRESAT

PPN: 22% Tel. kontaktowy: .....

Nazwa: MAGDYN KUBIŃCZEK

Imię i Nazwisko: MAGDYN KUBIŃCZEK

Adres: AL. SZYBKOŃCZA 8

Kod pocztowy: 00020 Miejscowość: ODOLĘ

Wyrażam zgodę na wykonanie usługi na warunkach określonych w Regulaminie oraz potwierdzam zgodność danych zawartych na nalepce adresowej.

Oświadczam, że zostały mi doręczone Ogólne Warunki Ubezpieczenia przesyłek, obowiązujące w dniu wysyłki



Podpis nadawcy: Szymała Emilia



PRIORYTETOWA

Potwierdzenie odbioru

Ubezpieczenie\*

Gabaryt A

Gabaryt B

Zadeklarowana wartość: ..... zł ..... gr

Słownie: ..... zł

Masa: ..... kg ..... g

Opłata: ..... zł

**Poczta Polska**

Skleż swoją przesyłkę na emontarng poczta-polska.pl lub zeskanuj kod

2021-10-05