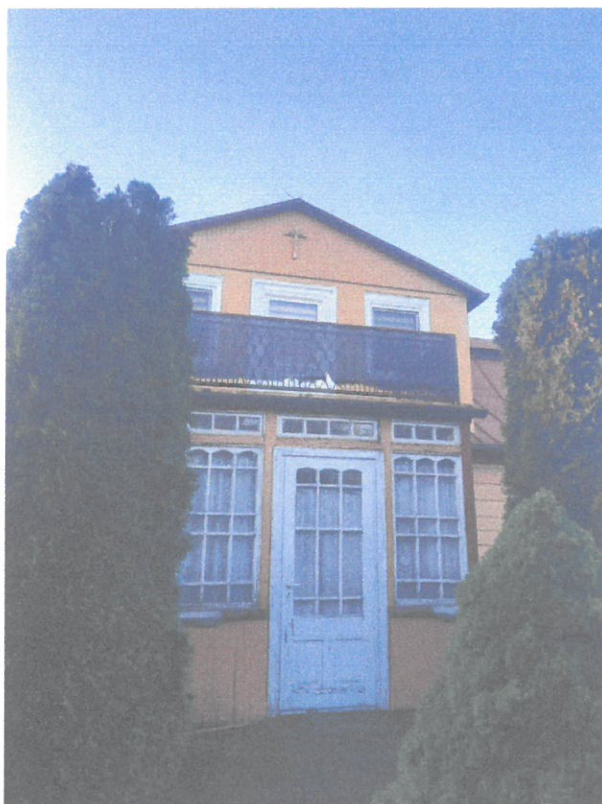


OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 2/3 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
DZIAŁKI 1899/2, POŁOŻONEJ W ŁOSICACH PRZY UL. BIAŁOSTOCKIEJ 29, DLA KTÓREJ PROWADZONA
JEST KSIĘGA WIECZYSTA NR SI2S/00009750/2 ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 1899/3,
POŁOŻONEJ W ŁOSICACH PRZY UL. BIAŁOSTOCKIEJ 29, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA
WIECZYSTA NR SI2S/00022749/9**



Sygn. IX GUp 346/21 „of”

Jawiszowice 31-12-2022r.



Marlena Duda
Rzecznawca Majątkowy

ul. Osiedle Paderewskiego 15/9
32-626 Jawiszowice małopolskie

tel.: +48 600 450 783
e-mail: biuro@rzeczoznawca-md.pl

www.rzeczoznawca-md.pl

BIEGŁY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

NIP: 549232273
Regon: 382859060
Nr konta: **mgr Marlena Duda**
upr. państwowe nr 7342
k: 09 1050 1230 1000 0097 1224 4137

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA	3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
CEL OPRACOWANIA.....	3
PODSTAWA OPRACOWANIA	3
<i>PODSTAWA FORMALNA</i>	3
<i>PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE</i>	3
<i>ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</i>	4
<i>PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY</i>	4
<i>DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY</i>	4
DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	5
STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
STAN GEODYZYJNY PRZEDMIOTU WYCENY	6
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	8
<i>Lokalizacja ogólna</i>	8
<i>Działki</i>	9
<i>Budynek mieszkalny</i>	11
<i>Budynki gospodarcze</i>	12
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	22
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	23
<i>ANALIZA RYNKU</i>	23
<i>OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG</i>	26
<i>OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ</i>	28
OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	28
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA</i>	28
<i>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA</i>	30
OSZACOWANIE WARTOŚCI SKŁADNIKA GRUNTOWEGO	31
<i>Oszacowanie wartości działki</i>	31
<i>Oszacowanie wartości działki 1899/3</i>	36
OBLICZENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZEJAZDU PO DZIAŁCE 1899/3	37
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE	37
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	38
ZAŁĄCZNIKI	39

CZĘŚĆ OGÓLNA

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest działka 1899/2 o powierzchni 319 m², położona w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00009750/2 oraz działka 1899/3 o powierzchni 1041 m², położona w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00022749/9.

ZAKRES OPRACOWANIA

Oszacowaniu podlega udział wynoszący 2/3 części prawa własności działki 1899/2 o powierzchni 319 m², położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00009750/2 oraz prawa własności działki 1899/3 o powierzchni 1041 m², położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00022749/9.

Zakresem wyceny zostały objęte ustanowione ograniczone prawa rzeczowe na działce 1899/3:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna ustanowiona na czas nieokreślony służebność przejazdu i przechodu po działce nr 1899/3 w pasie gruntu o szerokości 4 metrów poczynając od ulicy Białostockiej wzdłuż granicy z działką numer 1900, a następnie pod kątem prostym - na długości 24 metrów - pasem szerokości 8 metrów do granicy z działką numer 1899/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1899/1, KW SI2S/00022748/2;
- ograniczone prawo rzeczowe związane inną nieruchomością - nieodpłatna ustanowiona na czas nieokreślony służebność przejazdu i przechodu po działce nr 1899/3 w pasie gruntu o szerokości 4 metrów poczynając od ulicy Białostockiej wzdłuż granicy z działką numer 1900, a następnie pod kątem prostym - na długości 24 metrów - pasem szerokości 8 metrów do granicy z działką numer 1899/3 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1899/1, KW SI2S/00009750/2.

CEL OPRACOWANIA

Oszacowania wartości rynkowej udziału wynoszącego 2/3 części prawa własności działki 1899/2 o powierzchni 319 m², położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00009750/2 oraz prawa własności działki 1899/3 o powierzchni 1041 m², położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00022749/9 dokonuje się dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Tomasza Lisa Syndyka Masy Upadłości Mariusza Kościeszki w upadłości w sprawie o sygn. IX GUp 346/21 „of”.

PODSTAWA OPRACOWANIA

PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Tomasza Lisa Syndyka Masy Upadłości Mariusza Kościeszki w upadłości w sprawie o sygn. IX GUp 346/21 „of” sporządzenia opisu i oszacowania składników masy upadłości z dnia 8 listopada 2022 r.

PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1.),

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1309, 1669.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978.),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
- Inne wymienione w dalszej części opracowania.

ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- W zakresie określania przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:
 - ewidencji gruntów i budynków;
 - ksiąg wieczystych;
 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - protokołu z wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano:
 - z aktów notarialnych,
 - rejestru cen i wartości rynkowych.

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. Standardy Zawodowe opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

1. Dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,
2. Inne dokumenty przekazane przez zamawiającego,
3. Dane z aktów notarialnych z ostatnich 2 lat zgromadzonych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
4. Dane z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Łosicach.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	31.12.2022r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	31.12.2022r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	04.11.2022r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	04.11.2022r.

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy treści księgi wieczystej w oparciu o elektroniczny system ksiąg wieczystych https://przegladarkaekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad w dniu 31.12.2022r.

Nieruchomość gruntowa składająca się z działki 1899/2 objęta jest księgą wieczystą numer SI2S/00009750/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Łosicach.

Zgodnie z Działem I-O nieruchomość położona jest w Łosicach, obręb 1 Łosice, w gminie Łosice, w powiecie łosickim, w województwie mazowieckim. Nieruchomość składa się z działki 1899/2 o powierzchni 319 m². Sposób korzystania z nieruchomości został oznaczony symbolem B – tereny rolne zabudowane.

Dział I-Sp zawiera wpis uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna ustanowiona na czas nieokreślony służebność przejazdu i przechodu po działce nr 1899/3 w pasie gruntu o szerokości 4 metrów poczynając od ulicy Białostockiej wzdłuż granicy z działką numer 1900, a następnie pod kątem prostym - na długości 24 metrów - pasem szerokości 8 metrów do granicy z działką numer 1899/2. Księga powiązana SI2S/00022749/9.

Zgodnie z Działem II prawo własności nieruchomości przysługuje:

- w udziale wynoszącym 1/3 prawa własności na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Wojciechowi Stanisławowi Sakowskiemu, synowi Józefa i Mirosławy, pesel 56111209614 oraz Łucji Tamarze Sakowskiej, córce Witolda i Danuty, pesel 58090408129,
- w udziale wynoszącym 2/3 prawa własności Mateuszowi Kościesz, synowi Edyty i Mariusza, pesel 99022200510.

W Dziale III widnieje wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością celem zabezpieczenia powództwa syndyka masy upadłości Mariusza Kościesz w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną ustanowiono zakaz zbywania udziału 2/3 części nieruchomości obejmującej działkę nr 1899/2 – przedmiot wykonania udział nr 7.

Dział IV wolny od wpisów.

Nieruchomość gruntowa, składająca się z działki 1899/3 objęta jest księgą wieczystą numer SI2S/00022749/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Łosicach.

Zgodnie z Działem I-O nieruchomość położona jest w Łosicach, obręb 1 Łosice, w gminie Łosice, w powiecie łosickim, w województwie mazowieckim. Nieruchomość składa się z działki 1899/3 o powierzchni 1041 m². Sposób korzystania z nieruchomości został oznaczony symbolem B – tereny rolne zabudowane.

Dział I-Sp wolny od wpisów.

Zgodnie z Działem II prawo własności nieruchomości przysługuje Mateuszowi Kościesz, synowi Mariusza i Edyty, pesel 99022200510.

W Dziale III widnieją wpisy:

- ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością - nieodpłatna ustanowiona na czas nieokreślony służebność przejazdu i przechodu po działce nr 1899/3 w pasie gruntu o szerokości 4 metrów poczynając od ulicy Białostockiej wzdłuż granicy z działką numer 1900, a następnie pod kątem prostym - na długości 24 metrów - pasem szerokości 8 metrów do granicy z działką numer 1899/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1899/1, KW SI2S/00022748/2;

- ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością - nieodpłatna ustanowiona na czas nieokreślony służebność przejazdu i przechodu po działce nr 1899/3 w pasie gruntu o szerokości 4 metrów poczynając od ulicy Białostockiej wzdłuż granicy z działką numer 1900, a następnie pod kątem prostym - na długości 24 metrów - pasem szerokości 8 metrów do granicy z działką numer 1899/3 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1899/2, KW SI2S/00009750/2;
- ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością celem zabezpieczenia powództwa syndyka masy upadłości Mariusza Kościeszy w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną ustanowiono zakaz zbywania udziału 2/3 części nieruchomości obejmującej działkę nr 1899/2 – przedmiot wykonania udział nr 7.

Dział IV wolny od wpisów.

STAN GEODYZYJNY PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostę powiatu łosickiego z dnia 22.11.2022 r. przedmiot wyceny położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie łosickim, w jednostce ewidencyjnej 141002_4, Miasto Łosice, obręb 0001 Łosice. Nieruchomość stanowi własność: w udziale 2/3 Mateusza Kościeszy, syna Mariusza i Edyty, zamieszkałemu przy ul. Białostockiej 29/1, 08-200 Łosice oraz w udziale 1/3 na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej Wojciechowi Stanisławowi Sakowskiemu, synowi Józefa i Mirosława oraz Łucji Tamarze Sakowskiej, córce Witolda i Danuty, zamieszkałych przy ul. Białostockiej 29 a, 08-200 Łosice. Przedmiot wyceny to działka 1899/2 o powierzchni 0,0319 ha (użytek i klasa bonitacyjna: Br-RIVb (grunty rolne zabudowane) – pow. 319 m². Dla w/w nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00009750/2, inny dokument REP. A 314/2019 KN Łosice. Id działki 141002_4.0001.1899. Nr jednostki rejestrowej G.737.

Zgodnie z Wypisem z kartoteki budynków wydanym przez Starostę powiatu łosickiego z dnia 23.12.2022 r. działka 1899/2, objęta nr jedn. rejestru gruntu G.737, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wpisanym do kartoteki budynków pod pozycją KB.737. Budynek położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie łosickim, w jednostce ewidencyjnej 141002_4 Miasto Łosice, w obrębie 0001 Łosice, pod adresem Łosice ul. Białostocka 29. Budynek składa się z 2 kondygnacji nadziemnych. Został wzniesiony 1956 roku. Nr kw lub inny dok – Rep. A 314/2019 KN Łosice. Id budynku 141002_4.0001.1899.1_BUD. Budynek został oddany do użytku. Wzniesiono go z drewna. Powierzchnia zabudowy budynku 157 m². W budynku nie wyodrębniono odrębnych lokali mieszkalnych. Ogniodporność konstrukcji: dach, ściany i strop palne. Instalacje: wodociąg z sieci, kanalizacja lokalna, CO i CW lokalne, gazu brak, prąd z sieci, telefon z sieci, dźwigu brak. Liczba lokali mieszkalnych 1. Brak lokali usługowo – handlowych i garażu.

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostę powiatu łosickiego z dnia 22.11.2022 r. przedmiot wyceny położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie łosickim, w jednostce ewidencyjnej 141002_4, Miasto Łosice, obręb 0001 Łosice. Nieruchomość stanowi własność Mateusza Kościeszy, syna Mariusza i Edyty, zamieszkałemu przy ul. Białostockiej 29/1, 08-200 Łosice. Przedmiot wyceny to działka 1899/3 o powierzchni 0,1041 ha (użytek i klasa bonitacyjna: Br-RIVb (grunty rolne zabudowane) – pow. 1041 m². Dla w/w nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00022749/9, inny dokument REP. A 314/2019 KN Łosice. Id działki 141002_4.0001.1899. Nr jednostki rejestrowej G.2294.

Zgodnie z Wypisem z kartoteki budynków wydanym przez Starostę powiatu łosickiego z dnia 23.12.2022 r. działka 1899/3, objęta nr jedn. rejestru gruntu G.2294, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wpisanym do kartoteki budynków pod pozycją KB.2294. Budynek położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie łosickim, w jednostce ewidencyjnej 141002_4 Miasto Łosice, w obrębie 0001 Łosice, pod adresem Łosice ul. Białostocka 29. Działka zabudowana jest budynkiem zaklasyfikowanym jako budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa/inny budynek w gospodarstwie rolnym. Budynek składa się z 1 kondygnacji nadziemnej. Został wzniesiony

1986 roku. Nr kw lub inny dok – Rep. A 314/2019 KN Łosice. Id budynku 141002_4.0001.1899.6_BUD. Budynek został oddany do użytku. Budynek murowany. Powierzchnia zabudowy budynku 137 m². W budynku nie wyodrębniono lokali mieszkalnych. Ogniodporność konstrukcji: dach, ściany i strop niepalne. Instalacje: wody brak, kanalizacji brak, CO i CW brak, gazu brak, prądu brak, telefonu brak, dźwigu brak. Liczba lokali usługowo – handlowych 1. Brak lokali mieszkalnych i garażu.

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny Wyrokiem Zaocznym z dnia 3 października 2022 r. wydanym w sprawie I C 1896/21 uznał za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Mariusza Kościeszę umowę darowizny zawartą w dniu 22 stycznia 2019 r. w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza w Łosiach Marlenę Hawryluk rep. A 314/2019, na mocy której Mariusz Kościeszę i jego małżonka Edyta Anna Kościeszę darowali na rzecz swojego syna Mateusza Kościeszę:

- prawo własności nieruchomości obejmującej działkę oznaczoną nr 1899/3 o powierzchni 0,1041 ha, położoną w miejscowości Łosice, obręb 1, gmina Łosice, powiat łosicki, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Łosicach prowadzi księgę wieczystą o nr KW 5125/00022749/9,

- udział w wysokości 2/3 części prawa własności nieruchomości obejmującej działkę oznaczoną nr 1899/2 o powierzchni 0,0319 ha, położoną w miejscowości Łosice, obręb 1, gmina Łosice, powiat łosicki, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Łosicach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 5125/00009750/2.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 § 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „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 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.”

Zgodnie z Uchwałą Nr XV/86/04 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice przedmiot wyceny położony jest na terenach oznaczonych symbolem 6UI – tereny obsługi samochodów, handel, gastronomia, hotelarstwo i usługi rzemieślnicze. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem UI ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi związane z ochroną ludności, oraz drobnej wytwórczości z zachowaniem na tych terenach istniejących obiektów o funkcjach odmiennych od podstawowych.



OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA OGÓLNA

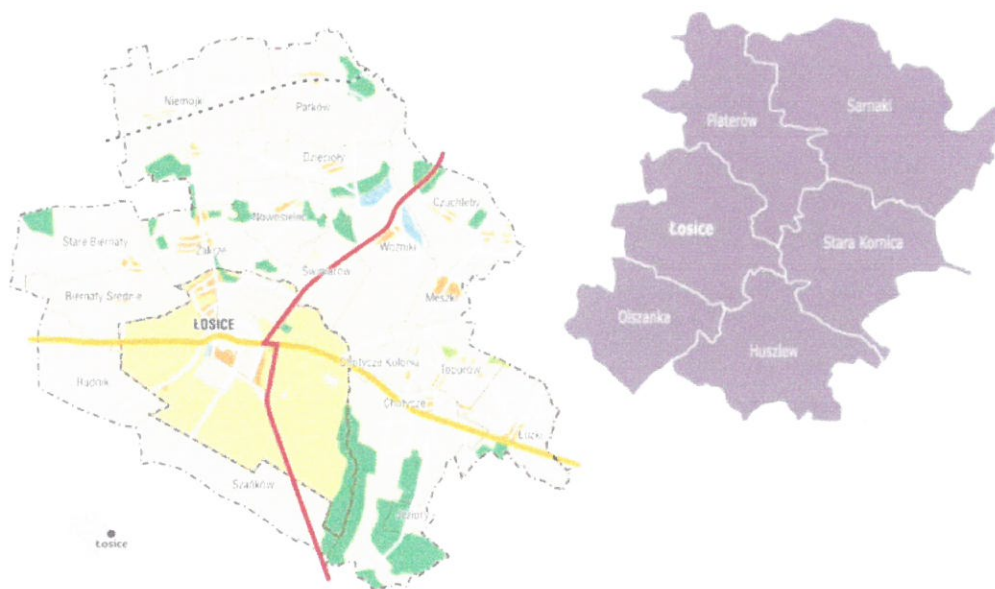
Miasto i Gmina Łosice leżą we wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie łosickim, na historycznym Podlasiu na Południowym Podlasiu, we wschodniej części Wysoczyzny Siedleckiej, 30 km na wschód od Siedlec i ok. 120 km na wschód od Warszawy, ok. 35 km na północny zachód od Białej Podlaskiej, ok. 60 km od przejścia granicznego w Terespolu i Kukurykach. Miasto jest położone na terasie pradolinnej rzeki Tocznej (lewego dopływu Bugu o dł. 35 km.), 165 m n.p.m. na Wysoczyźnie Siedleckiej. Część wschodnią miasta otaczają pasma moreny, zbudowane z warstwowych piasków i żwirów. Okolice Łosic otaczają wzgórza kemowe. Obszar Miasta i Gminy wynosi 121,22 km². Przez gminę przepływa rzeka Toczna – lewobrzeżny dopływ Bugu. Obecnie mieszka tu ponad 11 tysięcy mieszkańców.

Miasto stanowi lokalny węzeł komunikacji samochodowej. Zbiegają się tu trasy: Lublin - Białystok, Warszawa - Siedlce - Białystok, Warszawa - Janów Podlaski - Terespol. Przez północno-zachodnią część gminy przebiega linia kolejowa Warszawa - Hajnówka ze stacją w Niemojkach. Gmina leży na szlaku turystycznym prowadzącym do miejscowości nadbużańskich, znajdujących się na terenie Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”, a także do znanych i ciekawych miejsc kultu religijnego (Leśna Podlaska, Kodeń) oraz do słynnej w całym świecie, stadniny koni w Janowie Podlaskim.

Sąsiednie gminy: Huszlew, Stara Kornica, Olszanka, Platerów (powiat łosicki) Mordy, Przesmyki (powiat siedlecki).

Sołectwa: Biernaty Średnie, Chotycze, Chotycze Kolonia, Jezioro, Czuchleby, Dziecioty, Łuzki, Meszki, Niemojki Wieś, Niemojki Stacja, Nowosielec, Patków, Patków Prusy, Rudnik, Stare Biernaty, Świniarów, Szańków Wieś, Szańków Kolonia, Toporów, Woźniki, Zakrze.

Osiedla: Międzyrzeczka, Sienkiewiczza, Bialska, Zdrowa, Żeromskiego.



Zabytki:

- neogotycki kościół pw. św. Zygmunta wybudowany w latach 1906–1909, murowany w miejscu drewnianego z 1511 oraz kolejnego drewnianego z poł. XVII w., spalonego w 1878; w ołtarzu głównym obraz z XVII w. – Matki Boskiej z Dzieciątkiem z XVII w., w ołtarzu bocznym stynący cudami obraz Matki Bożej Przejrzystej, pochodzący również z XVII w. zagubiony – kilkanaście lat temu wrócił

do świątyni; liczne obrazy świętych, barokowe rzeźby, tablice nagrobne F. Tchórzewskiej z 1850 i ks. Biskupa F.I. Lewińskiego, proboszcza łosickiego w latach 1827–1854.

- dawny klasztor księży komunistów tzw. Seminarium z pierwszej poł. XIX w.
- kaplica z 1845 pw. św. Apostołów Piotra i Pawła
- barokowa figura przydrożna z 1775 przy ul. Kolejowej
- drewniany dwór z końca XVIII w., tzw. „starostwo”, była siedziba sztabu czerwonych
- pomnik przyrody – wiąz szypułkowy o wysokości 22 m i obwodzie 330 cm
- zabytkowy cmentarz z pomnikiem na zbiorowej mogile poświęconej Dzieciom Zamojszczyzny – ofiarom zbrodni hitlerowskiej z 1943
- mogiły żołnierzy WP z 1939 – 2 km od miasta miejsce w lesie zwane Artych z płytą i krzyżem, upamiętniającymi poległych w czasie II wojny światowej mieszkańców miasta
- pomnik Józefa Piłsudskiego zrekonstruowany z 1934 oraz pomnik postawiony w dwusetną rocznicę Konstytucji 3 maja
- w miejscu istniejącej do 1878 w Łosicach cerkwi unickiej wzniesiono w 1998 obelisk z napisem: Unitom Podlaskim w miejscach kultu religijnego w 400-tą rocznicę Unii Brzeskiej – społeczeństwo ziemi łosickiej – ma on upamiętniać wydarzenia ostatnich 40 lat XIX w., gdy podczas prześladowań unitów przez carat na Podlasiu śmierć poniosło 100 osób, a wiele tysięcy aresztowano i zesłano w głąb Rosji; w trzon obelisku wmurowano dwie tablice upamiętniające 400-lecie Unii brzeskiej oraz pielgrzymkę Jana Pawła II na Podlasie; obelisk przypomina figurki stawiane przez unitów
- płyta granitowa na cerkwisku, gdzie do 1929 była cerkiew oraz cmentarz unicki, drewniana cerkiew z I poł. XVIII w. znajduje się obecnie w Dęblinie
- cmentarz żydowski w Łosicach

Łosice to ośrodek usługowy regionu rolniczego i drobnego przemysłu. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Łosice najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są: transport drogowy towarów, handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle, fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne. Na terenie Łosic siedzibę mają Laktopol – zakłady mleczarskie i Perun – fabryka sprzętu spawalniczego.

W Łosicach znajdują się placówki oświaty:

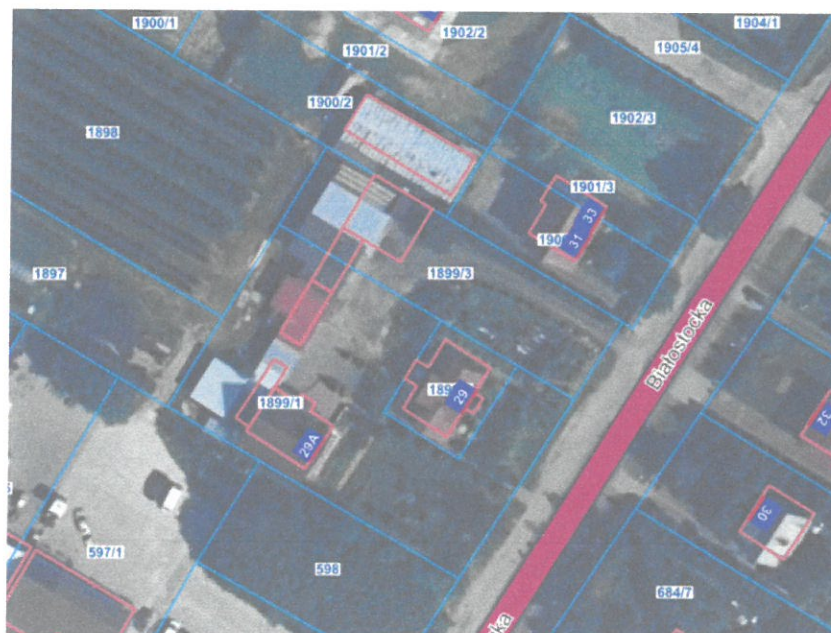
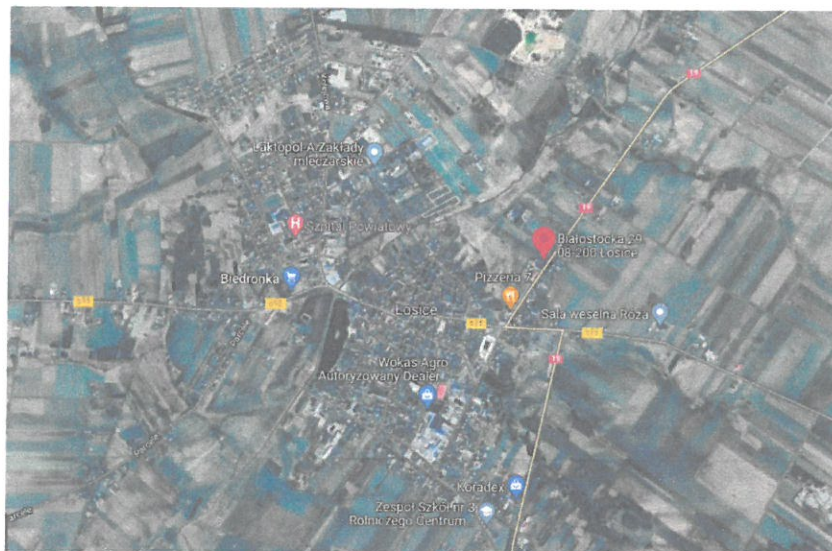
- Zespół Szkół Nr 1 – Szkoła Podstawowa, Liceum Ogólnokształcące
- Zespół Szkół Nr 2 – Liceum Ogólnokształcące, Technikum, Branżowa Szkoła I Stopnia
- Zespół Szkół Nr 3 – Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego
- Zespół Placówek Oświatowo-Wychowawczych
- Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im. Stanisława Moniuszki
- Poradnia Psychologiczno–Pedagogiczna
- Szkoła Podstawowa nr. 2 im. Mikołaja Kopernika

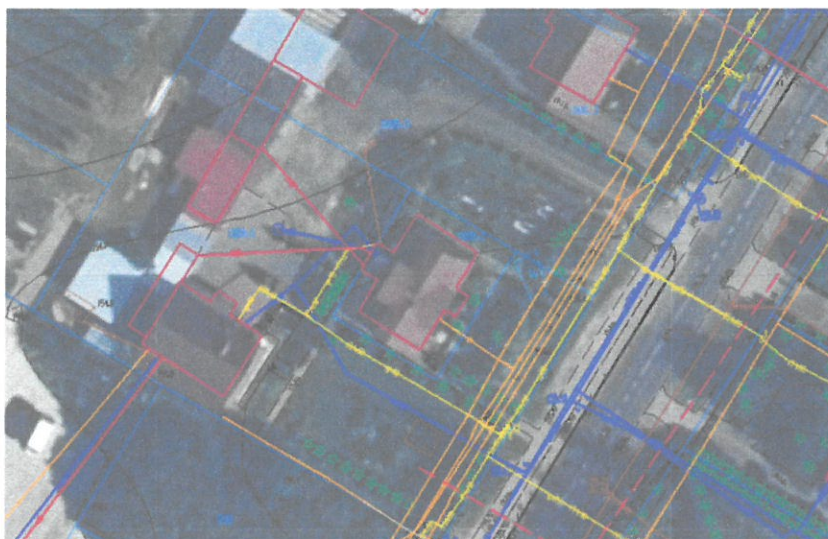
DZIAŁKI

Działka 1899/2 położona jest na uboczu miasta Łosice przy ul. Białostockiej 29, w otoczeniu nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowanymi wykorzystywanymi do produkcji rolnej oraz stanowiącej łąki. Dostęp do drogi odbywa się poprzez służebność przejazdu po działce 1899/3. Działka posiada kształt regularny prostokąta. Teren działki prosty, częściowo ogrodzony. Działka jest uzbrojona w prąd, gaz, sieć teletechniczną, wodę oraz kanalizację - szambo. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Wraz z działką 1899/1 i 1899/3 stanowi całość gospodarczą.

Działka 1899/3 położona jest na uboczu miasta Łosice przy ul. Białostockiej 29, w otoczeniu nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowanymi

wykorzystywanymi do produkcji rolnej oraz stanowiącej łąki. Dostęp do drogi odbywa się przez zjazd indywidualny urządony z ul. Białostockiej. Działka posiada kształt regularny prostokąta. Teren działki prosty, częściowo ogrodzony. Wraz z działką 1899/1 i 1899/2 stanowi całość gospodarczą. Działka jest uzbrojona w gaz, sieć teletechniczną oraz kanalizację - szambo. Działka stanowi drogę dojazdową do działki 1899/2 i 1899/1. Działka zabudowana jest dwoma budynkami gospodarczymi.





BUDYNEK MIESZKALNY

Dane dotyczące konstrukcji budynku mieszkalnego jednorodzinnego rzeczoznawca przyjął w oparciu o oświadczenie małżonki Upadłego P. Edyty Kościeszy.

Budynek został oddany do użytku w latach 60 XX wieku. Budynek składa się z parteru oraz z poddasza użytkowego. Budynek został podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne. Małżonka Upadłego podała, iż formalnie nie wydzielono odrębnych lokali mieszkalnych z budynku, jednak w umowie ustnej zawartej pomiędzy współwłaścicielami ustalono, iż przysługujące udziały do nieruchomości są przydzielone do indywidualnych lokali z prawem wyłącznego korzystania z nich przez udziałowców. Zatem zgodnie z tą umową 2/3 udziału przysługujące Upadłemu obejmują lokal mieszkalny nr 1, zajmowany przez Upadłego i jego rodzinę.

Budynek posadowiony został na fundamentach kamiennie - betonowych. Konstrukcja ścian drewniana z bali. Stropy drewniane. Konstrukcja dachu drewniana, kryta blachą. Budynek został ocieplony ale nieotynkowany. Stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe drewniane, stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną oraz w instalację kanalizacyjną – szambo. Centralne ogrzewanie budynku oraz ciepła woda użytkowa z pieca węglowego, latem z bojlera elektrycznego.

Lokal mieszkalny zajmowany jest przez dwie osoby dorosłe i jedną małąletnią. Zgodnie z oświadczeniem małżonki Upadłego nieruchomość nie została ubezpieczona.

Uwaga!

Podczas oględzin brak było możliwości wejścia do drugiego lokalu mieszkalnego. Na potrzeby wyceny przyjęto stan wykończenia analogiczny do lokalu, w którym przeprowadzono oględziny.

Lokal zajmowany przez rodzinę Upadłego.

Pomieszczenia parteru zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ podłoga wiatrołapu wyłożona płytkami, ściany wykończone panelami ściennymi;
- ✓ schody drewniane, obłożone wykładziną, ściany klatki schodowej obłożone panelami ściennymi;
- ✓ w łazience zarówno podłoga jak i ściany zostały wyłożone płytkami;
- ✓ w toalecie zarówno podłoga jak i ściany zostały wyłożone płytkami;
- ✓ w salonie podłoga wyłożona panelami, ściany pokryte gładzią pomalowaną farbą;
- ✓ w kuchni podłoga wyłożona płytkami, ściany w części roboczej obłożone płytkami, w pozostałej części pokryte gładzią pomalowaną farbą;

- ✓ w kotłowni na podłodze wylewka betonowa, ściany mieszane – w części obłożone płytkami w części pokryte tynkiem pomalowanym farbą.

Pomieszczenia piętra zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ ściany pokoju zostały wykończone tapetą, sufit obłożony kasetonami, podłoga wyłożona panelami;
- ✓ ściany sypialni zostały wykończone tapetą, sufit obłożony kasetonami, podłoga wyłożona gumolitem. Z sypialni urządzono wejście na taras.
- ✓ ściany pokoju zostały obłożone panelami ściennymi, sufit obłożony kasetonami, podłoga wyłożona wykładziną dywanową;
- ✓ ściany łazienki obłożone panelami ściennymi, podłoga wyłożona gumolitem;
- ✓ ściany pokoju przechodniego/korytarza obłożone panelami ściennymi, podłoga wyłożona wykładziną dywanową.

Tabela 1 Zestawienie powierzchni budynku mieszkalnego

Program funkcjonalny			
pomieszczenia parteru	m ²	pomieszczenia piętra h = 2,09	m ²
kotłownia	3,0	korytarz	3,6
kuchnia	11,1	Pokój	13,1
salon	17,9	Pokój	15,6
łazienka	3,2	Pokój	18,6
wc	1,5	Pokój	14,9
korytarz	7,3	łazienka	4,7
wiatrołap	6,2	Powierzchnia całkowita poddasza	70,40
schody	3,39	Powierzchnia użytkowa poddasza	35,20
Powierzchnia całkowita parteru	53,6	Powierzchnia całkowita lokalu	124,0
Powierzchnia użytkowa parteru	50,6	Powierzchnia użytkowa lokalu	85,8

Parametry budynku określono na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin nieruchomości. Powierzchnię budynku określono zgodnie z Polską Normą PN-B-02365:1970 Powierzchnie budynków - Podział, określenia i zasady obmiaru. Powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 2,20 m zaliczono do powierzchni użytkowej w 50%, powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 1,40 m nie zalicza się do powierzchni użytkowej.

BUDYNKI GOSPODARCZE

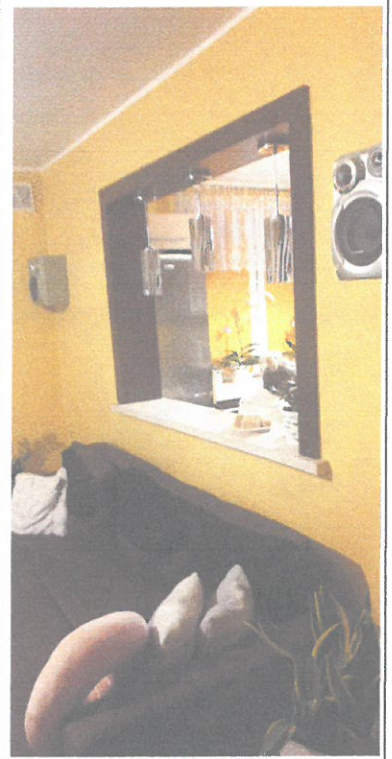
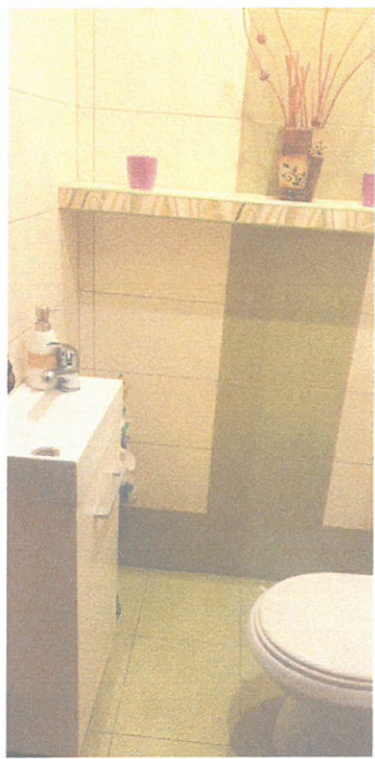
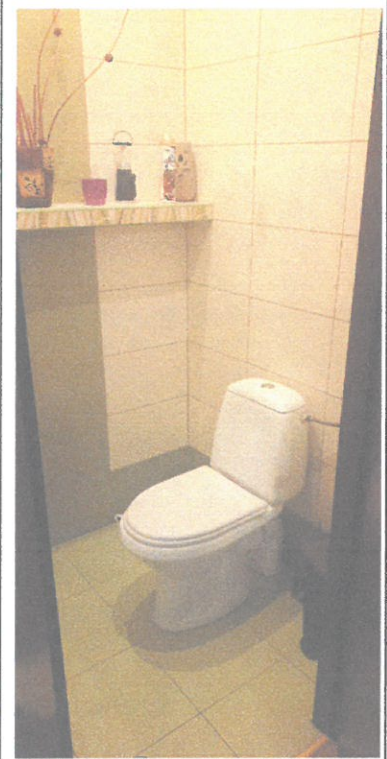
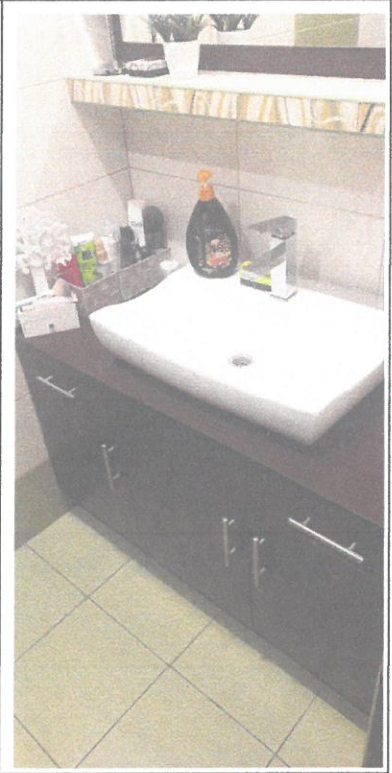
Budynek gospodarczy został posadowiony na działce 1899/3. Jest budynkiem parterowym w zabudowie szeregowej. Konstrukcja budynku mieszana murowana w części i blaszana w przeważającej mierze na podmurówce betonowej. Budynek posiada powierzchnię zabudowy ok 137 m². Budynek jest w średnim stanie technicznym. Budynek wyposażony jest w prąd.

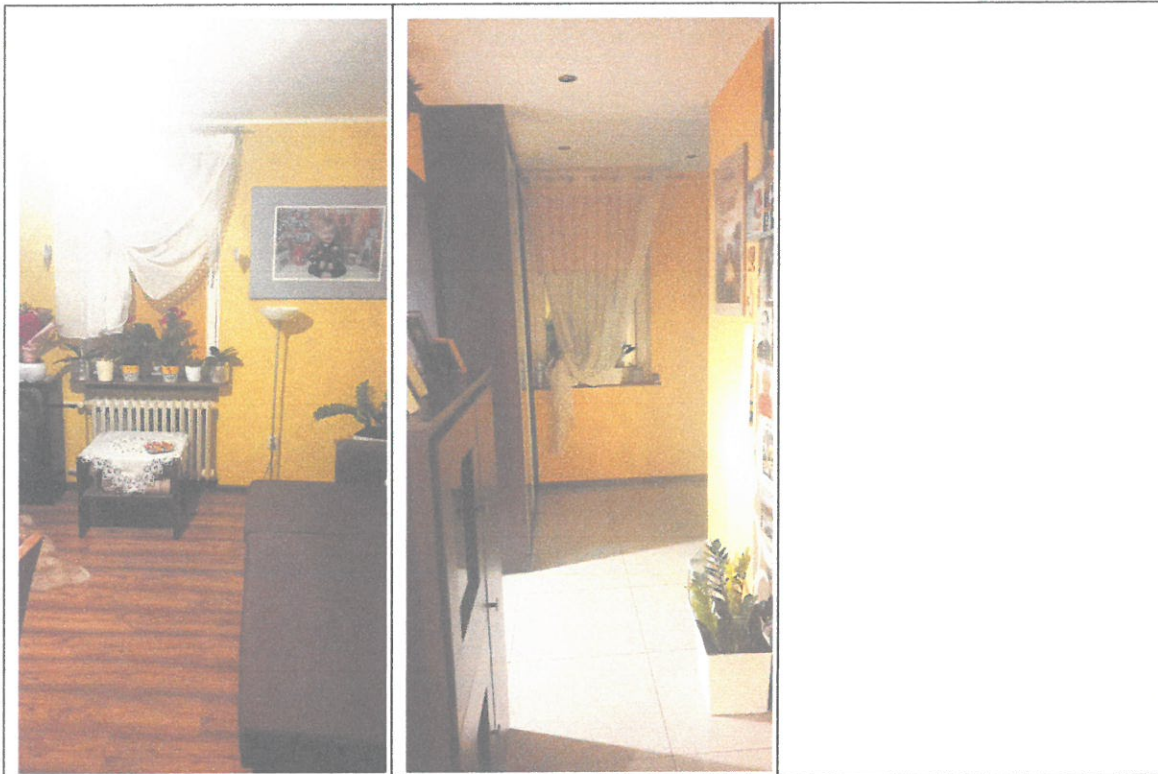
Budynek kuchni letniej został posadowiony w połowie na działce 1899/3 i w połowie na działce 1899/1. Jest budynkiem parterowym w zabudowie szeregowej. Konstrukcja budynku murowana. Drzwi wejściowe metalowe. Budynek posiada powierzchnię zabudowy ok 23 m². Budynek jest w średnim stanie technicznym. Budynek wyposażony jest w prąd oraz w wodę. O budynku brak jest informacji w Wypisie z kartoteki budynków. Pomiaru budynku dokonano za pomocą systemu zagospodarowania przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Łosice <https://losice.e-mapa.net/>.

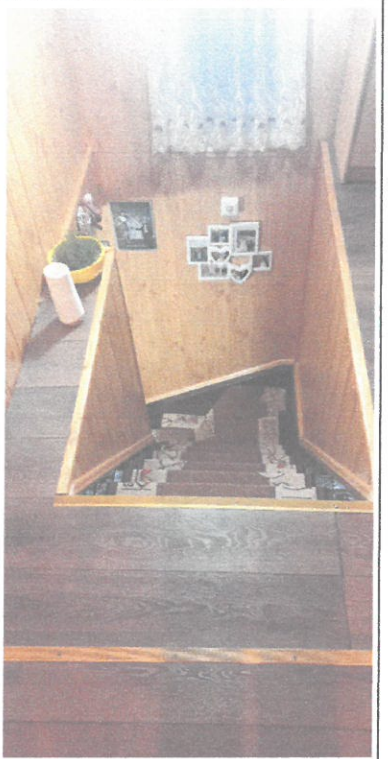
Zdjęcia budynku mieszkalnego

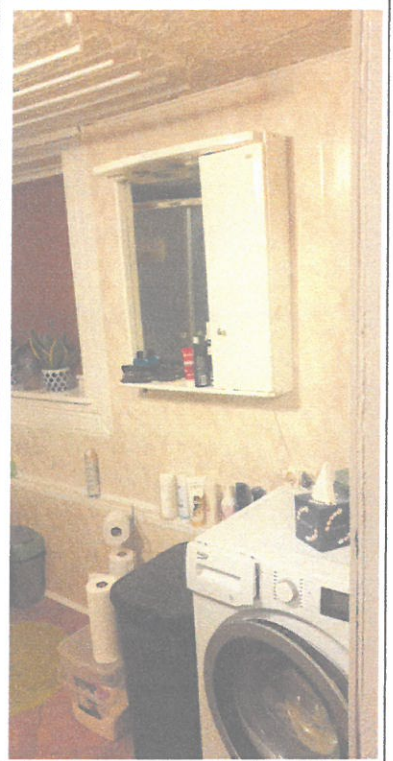
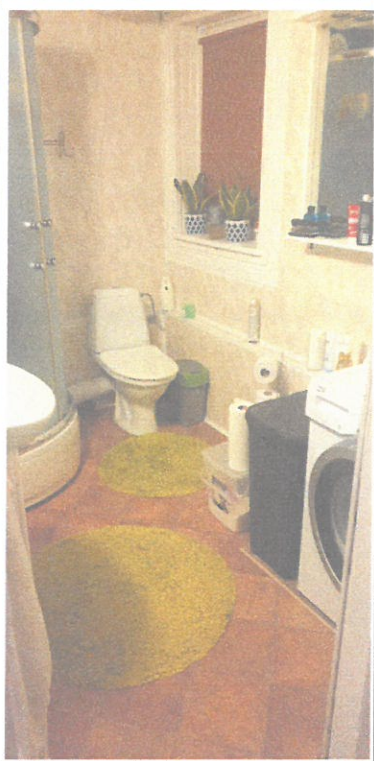
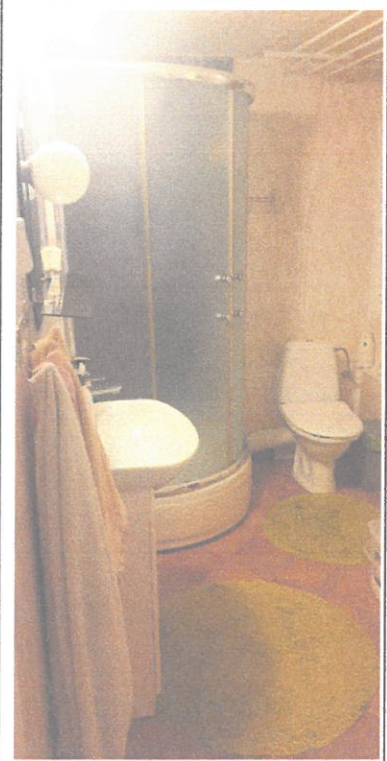








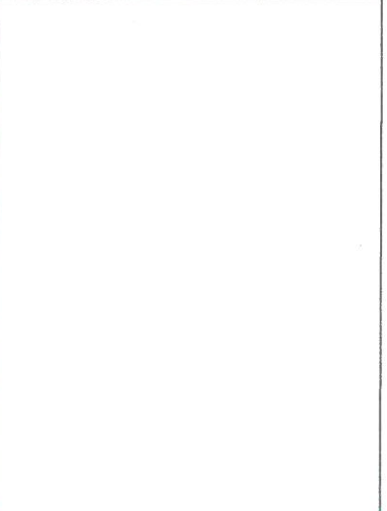
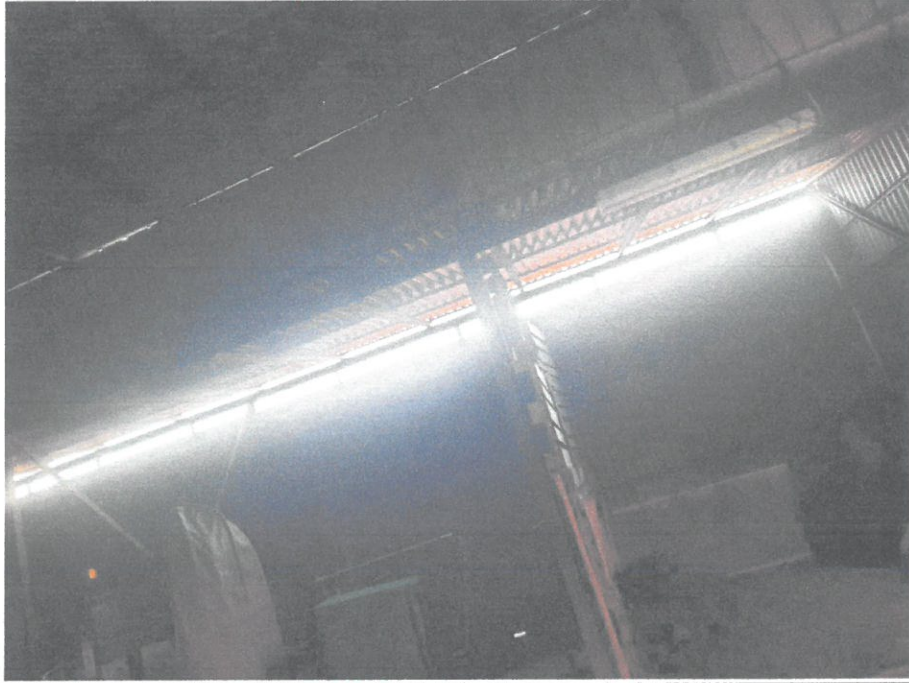






Zdjęcia budynków gospodarczych





OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Rodzaj określanej wartości wynika z celu opinii i przepisów prawa. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Art. 151 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* *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.*

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 1. *Podjęcie 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. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 4. 1. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

4. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania WRU przy założeniu, że wartość rynkowa 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.*

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Dla ustalenia wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustala się wartość.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów do wyceny zastosowano:

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

UZASADNIENIE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Zastosowano metodę porównywania parami, ponieważ na rynku lokalnym są znane transakcje nieruchomości podobnych, a ich cechy i ceny są znane (min trzy nieruchomości).

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

ANALIZA RYNKU

Rynek mieszkaniowy bronił się przed dekoniunkturą jak mógł, ale wygląda na to, że zaczyna ulegać. Po dnie szorują już niemal wszystkie wskaźniki – liczba udzielanych kredytów spadła tak drastycznie, że można już mówić o zapaści, popyt na mieszkania jest rekordowo mały i wciąż maleje, deweloperzy zaczynają mocno ciąć liczbę rozpoczynanych inwestycji. Dotychczas ofertowe stawki za metr kwadratowy wydawały się stabilne. Wykazywały nawet systematyczne wzrosty, jednak z najnowszych odczytów zaczyna być widoczny wpływ kiepskiej sytuacji na rynku na ceny. Czy w takim razie w końcu będzie taniej?

Już nawet najbardziej optymistyczni obserwatorzy rynku nieruchomości mówią, że mieszkaniówka znajduje się w fazie “wyczekiwania”. Na co czeka? Oczywiście na powrót koniunktury, jednocześnie wszystko ustawiając tak, aby nie dopuścić do spadku cen. Założenie jest takie, iż sprzedaż załame się na kilka miesięcy, a później ruszy ponownie, a wraz z nią powrócą wzrosty cen i deweloperzy odrobnią straty z nawiązką.

Jak już napisaliśmy – to optymistyczne spojrzenie na sprawy, ponieważ te mają się coraz gorzej. Widać to już chyba we wszystkich odczytach z rynku. Wyraźne spowolnienie odnotowano przykładowo w indeksie Urban.one, chociaż nie jest to załamanie i np. Warszawa nadal wypada nieźle. Za to systematycznie pogarszają się nastroje pośredników w obrocie nieruchomościami. Parametr ten badany jest przez portal Nieruchomosci-online.pl w ramach INPON. Wywiady z agentami odnośnie III kwartału 2022 pokazują, że zaczynają oni spodziewać się korekty cen w dół, szczególnie w segmencie domów oraz dużych mieszkań. Wynika to głównie z tego, iż mniejsze lokale cieszą się jeszcze jako takim zainteresowaniem, ze względu na aktywność klientów kupujących je jako inwestycje. Domy i duże mieszkania w większości przypadków nabywane są w celu zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z tego względu są towarem dla grupy nabywców w dużej mierze wspierającej się kredytem, a liczba kredytów (zgodnie z raportami BIK) w kolejnych miesiącach w ujęciu rok do roku spada w tempie kilkudziesięciu procent.

Sprzedaży w III pierwszych kwartałach 2022 roku przyjrzał się też portal rynekpierwotny.pl. Wyniki są zatrważające – deweloperzy sprzedający w 7 największych polskich miastach zanotowali spadek sprzedaży wielkości 37%. Tutaj należy jeszcze uwzględnić to, iż odczyt ten dotyczy 3 kwartałów, a więc obejmuje początek roku, gdy sytuacja w mieszkaniówce nie była jeszcze taka zła, bo chociażby finalizowano stare transakcje. Druga połowa tego roku to okres bardzo dynamicznej dekonunktury. Niektórzy przedstawiciele mówią wprost o załamaniu się rynku.

Jak chcą sobie z tym poradzić deweloperzy? Zaczynają zmniejszać liczbę nowych inwestycji. Ta, podczas właśnie mijającego boomu, była rekordowa i zapewne w najbliższych miesiącach wciąż na rynek będzie trafiało bardzo dużo mieszkań, pochodzących z już rozpoczętych projektów. Jednak za rok, dwa sytuacja może być już inna, gdyż firmy budowlane zamierzają mocno ograniczyć podaż, aby w ten sposób chronić się przed skutkami spadku popytu. Nie jest jednak pewne, czy mimo takiej strategii uda

im się stabilnie dotrzeć do powrotu koniunktury, bez wyprzedzania w promocjach posiadanego zasobu mieszkaniowego. W zdecydowanie lepszej sytuacji są duże firmy, które mają zapasy gotówki, zgromadzone chociażby w ostatnich latach, gdy duża podaż pozwalała wciąż windować marże. To również te firmy zazwyczaj obsługują najlepsze rynki, czyli dobre dzielnice w dużych miastach, gdzie nawet w gorszych czasach utrzymuje się popyt inwestycyjny. Za to ciężiej będą mieli mali deweloperzy. Tacy, którzy nie posiadają oszczędności, a nowe inwestycje rozpoczynali wspierając się dużymi kredytami. To oni mogą być zmuszeni do wyprzedzania zrealizowanych inwestycji i to u nich mogą się pojawić przeceny. Gdy zaś taki sygnał trafi na rynek, powtórzenie pojawi się zapewne na rynku wtórnym. Tym bardziej, że coraz więcej osób ma problemy ze spłatą zaciągniętych kredytów i często są zmuszone do sprzedania posiadanej nieruchomości.¹

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie miasta Łosice jest zróżnicowany ze względu na różnorodność cen kształtujących się w obrocie rynkowym. Jak wynika z analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi dokonanej przez rzeczoznawcę w oparciu o rejestr cen obrazuje trend cen zmiennych od czasu wybuchu pandemii i utrzymywania się ich na stabilnym poziomie. Na terenie miasta Łosice brak jest transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami drewnianymi. Rynek wtóry nieruchomości jest bardzo ograniczony. Na terenie miasta Łosice dobrze rozwinął się rynek pierwotny nieruchomości w stanie deweloperskim. Wobec powyższego w procesie wyceny przyjęto do porównania nieruchomości zabudowane budynkami murowanymi z rynku wtórnego, które były przedmiotem sprzedaży w okresie 3 lat poprzedzających dzień wyceny.

Obszar analizy: miasto Łosice

Okres monitorowania rynku: od lutego 2020 (do dnia wyceny);

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Tabela 2 Analizowana baza danych

Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m ²	cena na gruncie zabudowanego [m ²]	Data transakcji	Nr zmiany	Numer przedmiotu	Obręb	Adres	Rok budowy	pow. zabudowy	Budynek gospodarczy
370 000,00 zł	1486	248,99 zł	30.08.2021	Repert. A 4591/2021	297	1	ul. Zdrowa 17 Łosice		105	
180 000,00 zł	677	265,88 zł	26.01.2021	Repert. A 175/2021	560	1	ul. 1 Maja 9	1969	82	pow. zab. 54, rok 1969
580 000,00 zł	675	859,26 zł	20.06.2022	Repert. A 2800/2022	3834	1	ul. Orzechowa 12	1992	102	pow. 109 rok 1996
200 000,00 zł	1349	148,26 zł	09.07.2020	Repert. A 3514/2020	315/2	1	ul. Siedlecka 34	2001	89	pow. 77 rok 2001, pow. 55 rok 2007
150 000,00 zł	660	227,27 zł	03.02.2020	Repert. A 721/2020	3736	1	Orzechowa 11 Łosice	1992	91	pow. 55, rok 1992

Tabela 2 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

$$W = \frac{C_p - C_w}{C_w * \Delta t} * 100\%$$

¹ <https://www.bknieruchomosci.pl/coraz-wieksze-szanse-na-spadki-cen-mieszkan/>

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 3 Baza danych przyjęta do obliczeń

Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m ²	cena na gruncie zabudowanego [m ²]	Data transakcji	Nr zmiany	Numer przedmiotu	Obręb	Adres	Rok budowy	pow. zabudowy	Budynck gospodarczy
370 000,00 zł	1486	248,99 zł	30.08.2021	Repert. A 4591/2021	29/7	1	ul. Zdrowa 17 Łosice		105	
180 000,00 zł	677	265,88 zł	26.01.2021	Repert. A 175/2021	560	1	ul. 1 Maja 9	1969	82	pow. zab. 54, rok 1969
150 000,00 zł	660	227,27 zł	03.02.2020	Repert. A 721/2020	3736	1	Orzechowa 11 Łosice	1992	91	pow. 55, rok 1992

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 3 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

$$W_{1-2} = \frac{265,88-227,27}{227,27 \times 11} \times 100\% = 0,075\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

$$W_{1-3} = \frac{248,99-227,27}{227,27 \times 18} \times 100\% = 0,01\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

$$W_{2-3} = \frac{248,99-265,88}{265,88 \times 7} \times 100\% = -0,009\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = 0,0039 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,0039 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,05 \text{ \% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,0039 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,05 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi do porównania nie muszą zostać skorygowane z tytułu upływu czasu.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

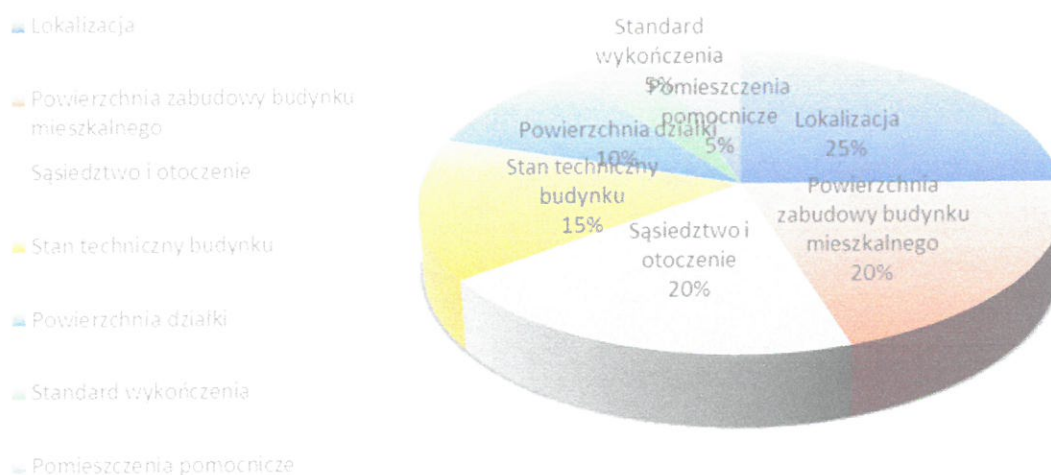
Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskiwanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Wagi cech określono na podstawie obserwacji i badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Mając na uwadze charakter wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości, analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- **Lokalizacja**
- **Powierzchnia zabudowy**
- **Sąsiedztwo i otoczenie**
- **Stan techniczny budynku**
- **Powierzchnia działki**
- **Standard wykończenia**
- **Pomieszczenia pomocnicze**

Wyniki tej analizy pokazuje wykres poniżej.

Udziały wagowe cech



Nabywcy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi – jednorodzinnymi w pierwszej kolejności zwracają uwagę na cechy, których nie można zmienić np. takich jak lokalizacja. W kolejnej fazie rozważają takie cechy jak powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia zabudowy, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny budynku, powierzchnia działki. Standard wykończenia oraz istnienie pomieszczeń pomocniczych ma najmniejszy wpływ na wartość nieruchomości. Określone powyżej wartości poszczególnych parametrów stanowią podstawę do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym.

Tabela 4 Opis cech

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY	SKALA OCENY CECHY
	(ATRYBUTU)	
Lokalizacja	Nieruchomości gruntowe zabudowane funkcją mieszkalną zlokalizowane w najatrakcyjniejszych lokalizacjach w gminach, w niedalekiej odległości od sklepów, budynków użyteczności publicznej	bardzo dobra 1
	Nieruchomości gruntowe zabudowane domami zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za mniej atrakcyjne, w większej odległości od sklepów, budynków użyteczności publicznej	dobra 0,5
	Domy zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za nieatrakcyjne	niekorzystna 0
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Domy o powierzchni zabudowy od 100m ² do 160m ² . Domy piętrowe.	korzystna 1
	Domy o powierzchni zabudowy powyżej 160m ² , oraz o powierzchni do 100m ² , domy parterowe z ograniczonym potencjałem inwestycyjnym.	niekorzystna 0
Śsiedztwo i otoczenie	Nieruchomości o najwyższych cenach charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa, cicha spokojna okolica, bliskość sklepów, bliskość centrum miast, obiektów publicznych, poczucie bezpieczeństwa.	bardzo dobra 1
	Są to pozostałe lokalizacje z pominięciem lokalizacji ocenianych jako niekorzystne. Tą lokalizację charakteryzuje większa odległość od obiektów użyteczności publicznej, centrum miast, przystanków komunikacji publicznej.	dobra 0,5
	Złe sąsiedztwo, stref przemysłowych, zakładów, linii kolejowych oraz innych uciążliwości które czynią te lokalizacje niekorzystnymi.	niekorzystna 0
Stan techniczny budynku	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 05 – 10. Budynek posiada estetyczną elewację, podnoszącą prestiż mieszkania.	dobra
	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 11 – 20. Budynek posiada estetyczną elewację, jednak mniej atrakcyjną, obiekt o umiarkowanym prestiżu mieszkania w nim.	średnia 0,5
	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 21 - 40. Budynki nieatrakcyjne, nie zachęcające do mieszkania. Domy drewniane.	zła 0
Powierzchnia działki	Klienci preferują nieruchomości z większymi działkami w zakresie powierzchni od 8 do 15 arów.	korzystna 1
	Działki o powierzchni poniżej 8 i powyżej arów	niekorzystna 0
Standard wykończenia	Domy zamieszkałe charakteryzuje wysoki stopień utrzymania. Jako dobre określono warunki kiedy do wykończenia użyto materiałów o wysokiej jakości. Wykorzystano rozwiązania technologiczne i materiałowe o długim okresie życia. Zamieszkałe. Utrzymywane.	dobry 1
	Do wykończenia użyto materiałów przeciętnej (dobrej) jakości. Zalecana konserwacja bieżąca lub domy nie wykończone w całości. Nie remontowane, lub remontowane ale eksploatowane ponadprzeciętnie.	średni 0,5
	Do wykończenia lokalu użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany częściowy remont. Domy nie remontowane.	zły 0
Pomieszczenia pomocnicze		korzystne 1
	Występowania powierzchni pomocniczych tj. garaż, pomieszczenia gospodarcze	niekorzystne
	Brak pomieszczeń pomocniczych	0

OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe o powierzchni zabudowy i liczbie kondygnacji zbliżonej do powierzchni nieruchomości wycenianej. Nieruchomości przyjęte do porównania są budynkami piętrowymi wykorzystywanymi na cele mieszkalne. Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 5.

Obiekt 1 Dom jednorodzinny położony w Łosicach przy ul. 1 Maja 9

Cena transakcyjna 180 000 zł, dom o powierzchni zabudowy 82 m², działka o powierzchni 677 m², transakcja miała miejsce 26 stycznia 2021 roku, działka numer 560, Łosice, województwo mazowieckie, powiat łosicki.

Obiekt 2 Dom jednorodzinny położony w Łosicach przy ul. Siedleckiej 34

Cena transakcyjna 200 000 zł, dom o powierzchni zabudowy 89 m², działka o powierzchni 1349 m², transakcja miała miejsce 9 lipca 2020 roku, działka numer 315/2, Łosice, województwo mazowieckie, powiat łosicki.

Obiekt 3 Dom jednorodzinny położony w Łosicach przy ul. Orzechowej 11

Cena transakcyjna 150 000 zł, dom o powierzchni zabudowy 91 m², działka o powierzchni 660 m², transakcja miała miejsce 3 lutego 2020 roku, działka numer 3736, Łosice, województwo mazowieckie, powiat łosicki.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości, zapoznanie się z dostępną dokumentacją.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno 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 ważonej za pomocą wag uwzględniających wielkość poprawek, z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

A, B, C.– jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych

[1] - $\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$ - zmienność cen na lokalnym rynku nieruchomości,

[2] - $s(i)$ [%] – procentowy wpływ cech na wartość,

[3] - $c(i) = \Delta c \times s(i)$ – kwotowy zakres cech,

[4] - $k(i) X$ – parametry charakterystyki nieruchomości przedmiotowej

[5] - $k(i) A, B, C$ - parametry charakterystyki nieruchomości porównawczych A, B, C.

[6] - $k(i) X - k(i) A$ – współczynnik poprawki dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),

[7] - $p(i) = [k(i) X - k(i) A] \times c(i)$ – poprawka kwotowa dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),

[8] - $w_{XA} = C_A + \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²] nieruchomości z pary (X,A) i analogicznie dla w_{XB} , w_{XC} ,

[9] - ostateczna wartość jednostkowa [zł/m²] przedmiotowej nieruchomości otrzymana jako średnia ważona lub średnia arytmetyczna z wartości w_{XA} , w_{XB} , w_{XC}

przy czym: $waga_{XA} = 100 / \sum p_i^2$

średnia ważona = $(\sum waga_{XA} * w_{XA} + waga_{XB} * w_{XB} + waga_{XC} * w_{XC}) /$

$(\sum waga_{XA} + waga_{XB} + waga_{XC})$, lub średnia arytmetyczna

[10] - $W = w \times p$. uż

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. zab. – powierzchnia [m²]

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

Obliczenia wykonano na arkuszu kalkulacyjnym Microsoft EXEL i przedstawiono w zestawieniach tabelarycznych jak niżej:

Tabela 5 Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości

Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany				Obiekty porównawcze			
	X	CA	CB	CC	X	CA	CB	CC
Lokalizacja	Białostocka 29	ul. 1 Maja 9	ul. Siedlecka 34	Orzechowa 11 Łosice				
Cena transakcyjna [zł]		180 000 zł	200 000 zł	150 000 zł				
Cena jednostkowa		286 zł	148 zł	227 zł				
Pow. działki	1360	677	1349	660				
Pow. zabudowy domu	157,00	82,00	89,00	91				

Lp.	Cecha	Ocena	Skala	parametry cechy			
				X	CA	CB	CC
1	Lokalizacja	Ocena	Skala	parametry cechy lokalizacja			
		bardzo dobra	1	0,5	1	1	1
		dobra	0,5				
		niekorzystna	0				
2	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia użytkowa budynku			
		korzystna	1	1	0	0	0
		niekorzystna	0				
		Ocena	Skala				
3	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobra	1	0,5	1	1	1
		dobra	0,5				
		niekorzystna	0				
		4	Stan techniczny budynku	Ocena	Skala	parametry cechy stan techniczny budynku	
dobra	1			0	1	0	0,5
średnia	0,5						
zła	0						
5	Powierzchnia działki	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia działki			
		korzystna	1	1	0	1	0
		niekorzystna	0				
6	Standard wykończenia	Ocena	Skala	parametry cechy standard wykończenia			
		dobra	1	0,5	0,5	0	0,5
		średnia	0,5				
		zła	0				
7	Pomieszczenia pomocnicze	Ocena	Skala	parametry cechy pomieszczenia pomocnicze			
		korzystna	1	0	1	1	1
		niekorzystna	0				

Tabela 6 Utworzenie par porównawczych nieruchomości – parametryzacja cech.

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k(i)	A		B		C	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Lokalizacja	0,5	1	-0,5	1	-0,5	1	-0,5
2 Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	1	0	1	0	1	0	1
3 Sąsiedztwo i otoczenie	0,5	1	-0,5	1	-0,5	1	-0,5
4 Stan techniczny budynku	0	1	-1	0	0	0,5	-0,5
5 Powierzchnia działki	1	0	1	1	0	0	1
6 Standard wykończenia	0,5	0,5	0	0	0,5	0,5	0
7 Pomieszczenia pomocnicze	0	1	-1	1	-1	1	-1
Suma poprawek		-1		-0,5		-0,5	
Cena jednostkowa		266 zł		148 zł		227 zł	
C min		148 zł					
C max		266 zł					
Delta C		118 zł					

Tabela 7 Obliczenia

CECHY NIERUCHOMOŚCI	Waga cechy s(i) [%]	Zakres cechy c(i) [zł]	Para (X,A) p(i) [zł]	Para (X,B) p(i) [zł]	Para (X,C) p(i) [zł]
1 Lokalizacja	25%	29,41 zł	-14,70 zł	-14,70 zł	-14,70 zł
2 Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	20%	23,52 zł	23,52 zł	23,52 zł	23,52 zł
3 Sąsiedztwo i otoczenie	20%	23,52 zł	-11,76 zł	-11,76 zł	-11,76 zł
4 Stan techniczny budynku	15%	17,64 zł	-17,64 zł	0,00 zł	-8,82 zł
5 Powierzchnia działki	10%	11,76 zł	11,76 zł	0,00 zł	11,76 zł
6 Standard wykończenia	5%	5,88 zł	0,00 zł	2,94 zł	0,00 zł
7 Pomieszczenia pomocnicze	5%	5,88 zł	-5,88 zł	-5,88 zł	-5,88 zł
	100%	118 zł	-14,70 zł	-5,88 zł	-5,88 zł

	CA	CB	CC
Cena transakcyjna [zł/m ²]	265,88 zł	148,26 zł	227,27 zł
Suma poprawek [zł]	-14,7 zł	-5,9 zł	-5,9 zł
Suma poprawek [%]	-6%	-3,97%	-2,59%
Cena poprawiona [zł/m ²]	251,18 zł	142,38 zł	221,39 zł
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]	204,98 zł		

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa w = 204,98 zł

Powierzchnia powierzchni gruntu = 1360,00

Wartość 278 775 zł

Współczynnik korygujący z tytułu materiału konstrukcyjnego budynku 0,9

Wartość rynkowa 250 898 zł

OSZACOWANIE WARTOŚCI SKŁADNIKA GRUNTOWEGO

OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Do analizy przyjęto nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego ostatnich dwóch lat. Przedstawiona baza danych uwzględnia zasadę poufności i ochrony danych osobowych. Dla potrzeb analizy przeanalizowano wszystkie transakcje działkami niezabudowanymi. Analiza obejmowała zmiany zarejestrowane w Starostwie Powiatowym w Łosicach. W bazie zgromadzonej w Starostwie Powiatowym w Łosicach brak jest transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod usługi. Do porównania przyjęto nieruchomości przeznaczone na cele mieszkalne jednorodzinne oraz na cele usługowe. Analiza wykazała, iż ceny tych nieruchomości kształtują się na jednakowym poziomie. transakcje o rażąco odbiegających cenach, transakcje działkami o innym przeznaczeniu sprzedawanych nieruchomości.

Tabela 8 Baza danych.

Lp.	Akt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr dz.	Obręb
1	REP.A 8414/2020	78 000 zł	1 002	30.10.2020	77,84 zł	1805/5	1
2	REP.A 8489/2020	92 000 zł	1 182	05.11.2020	77,83 zł	1805/6	1
3	REP.A 3069/2022	80 000 zł	758	04.07.2022	105,54 zł	9696/3	1
4	REP.A 2827/2022	100 000 zł	666	22.06.2022	150,15 zł	872/2 i 873/5	1
5	REP.A 2219/2022	160 000 zł	1 500	13.05.2022	106,67 zł	49/18	1
6	REP.A 1546/2022	80 000 zł	912	05.04.2022	87,72 zł	601/11, 601/8	1
7	REP.A 880/2022	120 000 zł	1 417	18.02.2022	84,69 zł	1463/3	1
8	REP.A 6525/2021	50 000 zł	402	19.11.2021	124,38 zł	158/2	1
9	REP.A 6516/2021	40 000 zł	651	19.11.2021	61,44 zł	158/1	1
10	REP.A 6504/2021	80 000 zł	1 125	19.11.2021	71,11 zł	19/31	1
11	REP.A 6293/2021	80 000 zł	811	01.10.2021	98,64 zł	1902/3	1
				cena min	61,44 zł		
				cena max	150,15 zł		
				cena śr	95,09 zł		

Tabela 7 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

$$W = \frac{C_p - C_w}{C_w * \Delta t} * 100\%$$

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 9 Nieruchomości przyjęte do obliczenia trendu czasowego

Lp.	Akt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr dz.	Obręb
1	REP.A 8414/2020	78 000 zł	1 002	30.10.2020	77,84 zł	1805/5	1
11	REP.A 6504/2021	80 000 zł	1 125	19.11.2021	71,11 zł	19/31	1
7	REP.A 880/2022	120 000 zł	1 417	18.02.2022	84,69 zł	1463/3	1

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = 0,021 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,021 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,25 \text{ [\% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,021 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,25 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne do porównania nie muszą być skorygowane z tytułu wpływu czasu.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Mając na uwadze charakter wyceny działki analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- Lokalizacja
- Kształt działki
- Wielkość działki
- Dojazd
- Uzbrojenie

Analizy dokonano wykorzystując zasadę interpolacji, nieruchomość wyceniana nie posiada cech, które wychodziłyby poza zbiór danych rynkowych prezentowanych w bazie danych.

Udział wagowy cech

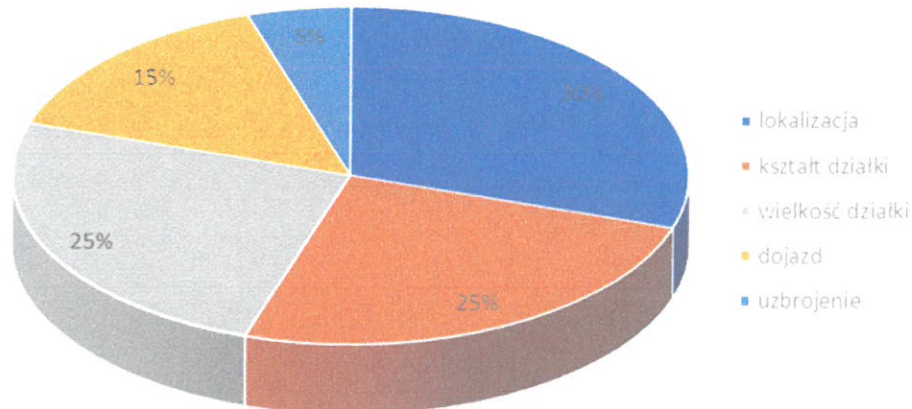


Tabela 10 Cechy rynkowe

Cechy rynkowe			1899/2	1899/3
Lokalizacja	Warunki	Skala	parametry cechy	parametry cechy
Nieruchomość w sąsiedztwie centrum, budynków użyteczności publicznej	bardzo dobre	1	0	0
Nieruchomość w znacznej odległości od centrum, budynków użyteczności publicznej	średnie	0		
Kształt działki	Ocena	Skala	parametry cechy	parametry cechy
kształt regularny (kwadrat, prostokąt, kształt zbliżony do kwadratu, działka szeroka)	korzystne	0,7 – 1,0	0	0
kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiające racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu,	średnie	0,4 – 0,7		
zachwiana proporcja boków działki, działka wąska	zadawalające	0,0 – 0,4		
Wielkość działki	Warunki	Skala	parametry cechy	parametry cechy
powyżej 10 arów	bardzo dobre	0,7 – 1,0	0	1
5 arów do 10 arów	średnie	0,4 – 0,7		
poniżej 5 arów	złe	0,0 – 0,4		
Dojazd	Warunki	Skala	parametry cechy	parametry cechy
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji	bardzo dobre	1	0,5	1
działki gruntu położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg,	średnie	0,5		
działki ze złym dostępem do głównych dróg, przy drogach wewnętrznych, bez formalnego dostępu do drogi	niekorzystne	0		
Uzbrojenie	Ocena	Skala	parametry cechy	parametry cechy
dz. uzbrojone w media	wysoki	0,7 – 1,0	1	1
dz. częściowo uzbrojone w media, posiadające dostęp do mediów	średni	0,4 – 0,7		
dz. działki nieuzbrojona, media znajdują się w znacznej odległości od nieruchomości	niski	0,0 – 0,4		

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowane podejście do wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości (lub jej części), oraz nieruchomości wziętych do porównania, zapoznanie się z dostępną dokumentacją prawną.

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

$C_{\text{sr}} = (C_1 \dots C_n) / n$ - cena średnia transakcyjna

C_{min} = minimalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

C_{max} = maksymalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

$V_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}}$ – wskaźnik zmienności cen

$V_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}}$ – wskaźnik zmienności cen

$s(i)$ [%] – procentowy wpływ cech na wartość

$w_{\text{min}} = s(i) \times V_{\text{min}}$ – współczynnik korygujący

$w_{\text{max}} = s(i) \times V_{\text{max}}$ – współczynnik korygujący

$\Delta w(i) = (w_{\text{max}} - w_{\text{min}})$ – zmienność współczynnika korygującego

$k(i)$ X, - parametry charakterystyki nieruchomości X,

$p(i) = w(i)_{\text{min}} + [\Delta w(i) \times k(i)]$ – poprawka korygująca

$w = C_{\text{sr}} \times \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²]

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. – powierzchnia działki [m²]

NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

W zastosowanej metodzie korygowanej ceny średniej oparto się na nieruchomościach porównawczych wybranych z bazy danych, które były przedmiotem obrotu rynkowego o cenie minimalnej oraz o cenie maksymalnej oraz podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Transakcja o najniższej cenie:

Cena transakcyjna działki wynosiła 40 000 zł, nieruchomość ma powierzchnię 651 m², została sprzedana 19.11.2021 r. Działka 158/1, będąca przedmiotem prawa własności, obręb 1, Łosice.

Transakcja o najwyższej cenie:

Cena transakcyjna działki wynosiła 100 000 zł, nieruchomość ma powierzchnię 666 m², została sprzedana 22.06.2022 r. Działki 872/2 i 873/5, będące przedmiotem prawa własności, obręb 1, Łosice.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

Obliczenia wykonano na arkuszu kalkulacyjnym Microsoft EXEL i przedstawiono w zestawieniach tabelarycznych jak niżej:

Tabela 11 Określenie wartości działki 1899/2

Średnia cena transakcyjna C_{sr}	95,09 zł
C min	61,44 zł
C max	150,15 zł
$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	0,65
$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	1,58

Lp.	Cecha (atrybut)	waga Si [%]	Współczynnik korygujący			k_i	$\Delta w_i \cdot k_i$	p_i	
			w min	w max	$\Delta \omega_i$				
1	Lokalizacja	30%	0,195	0,474	0,279	0	0,000	0,195	
2	Kształt działki	25%	0,163	0,395	0,232	0	0,000	0,163	
3	Wielkość działki	25%	0,163	0,395	0,232	0	0,000	0,163	
4	Dojazd	15%	0,098	0,237	0,139	0,5	0,070	0,168	
5	Uzbrojenie	5%	0,033	0,079	0,046	1	0,046	0,079	
		$\Sigma s_i =$	100%	0,65	1,58			$\Sigma p_i =$	0,768

$$w_X = C_{sr} \times \Sigma p(i) \quad 95,09 \text{ zł} \quad * \quad 0,768 \quad w_X = \quad 73,03 \text{ zł}$$

$$W = w \times p.$$

Gdzie :

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m² pow.]

p. dz. – powierzchnia działki [m²]

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa 73,03 zł

Powierzchnia działki 1899/2	319
Wartość całkowita	23 296,57 zł
Wartość całkowita po zaokrągleniu	23 297 zł

OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI 1899/3

Tabela 12 Określenie wartości działki 1899/3

Średnia cena transakcyjna C_{sr}	95,09 zł
C min	61,44 zł
C max	150,15 zł
$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	0,65
$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	1,58

Lp.	Cecha (atrybut)	waga Si [%]	Współczynnik korygujący			k_i	$\Delta w_i \cdot k_i$	p_i	
			w min	w max	$\Delta \omega_i$				
1	Lokalizacja	30%	0,195	0,474	0,279	0	0,000	0,195	
2	Kształt działki	25%	0,163	0,395	0,232	0	0,000	0,163	
3	Wielkość działki	25%	0,163	0,395	0,232	1	0,232	0,395	
4	Dojazd	15%	0,098	0,237	0,139	1	0,139	0,237	
5	Uzbrojenie	5%	0,033	0,079	0,046	1	0,046	0,079	
		$\Sigma s_i =$	100%	0,65	1,58			$\Sigma p_i =$	1,069

$$w_X = C_{sr} \times \Sigma p(i) \quad 95,09 \text{ zł} \quad * \quad 1,069 \quad w_X = \quad 101,65 \text{ zł}$$

$$W = w \times p.$$

Gdzie :

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m² pow.]

p. dz. – powierzchnia działki [m²]

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa 101,65 zł

Powierzchnia działki 1899/3	1041
Wartość całkowita	105 817,65 zł
Wartość całkowita po zaokrągleniu	105 818 zł

OBLICZENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZEJAZDU PO DZIAŁCE 1899/3

Wartość służebności gruntowej przejazdu i przechodu określono, jako iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej gruntu, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$W_s = P \times W_j \times K$$

w którym:

W_s - wartość prawa służebności,

P - powierzchnia gruntu zajętego przez służebność,

W_j - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu (prawa własności lub użytkowania wieczystego),

K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przychodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, uciążliwości związane z ustanowieniem służebności np. dojazd do zbiornika bezodpływowego - szamba). (Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1).

Tabela 13 Określenie wartości służebności przejazdu

Działka 1899/3	Powierzchnia pasa służebności [1m ²]	Cena za 1 m ² działki	Współczynnik	Wartość służebności gruntowej
służebność nr 1	305,2	101,65 zł	0,3	9 307,07 zł
służebność nr 2	305,2	101,65 zł	0,3	9 307,07 zł

Dla szacowania niniejszej nieruchomości Rzeczoznawca przyjął współczynnik jako 0,3, ponieważ z zakresu służebności korzystają dwie nieruchomości władnące oraz właściciel działki, wykorzystujący ją na potrzeby dojazdu.

WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 2/3 części prawa własności działki 1899/2, położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00009750/2 oraz prawa własności działki 1899/3, położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00022749/9 jako całości gospodarczej wynosi:

250 898 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 2/3 części prawa własności działki 1899/2, położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00009750/2 wynosi:

92 660 zł

Wartość rynkowa prawa własności działki 1899/3, położonej w Łosicach przy ul. Białostockiej 29, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI2S/00022749/9 wynosi:

111 907 zł

ZESTAWIENIE WYNIKÓW [zł]	
Wartość całości gospodarczej	250 898 zł
wartość działki 1899/2	23 297 zł
wartość udziału 2/3 działki 1899/2	15 531 zł
wartość działki 1899/3	105 818 zł
wartość służebności obciążających działkę 1899/3	18 614 zł
wartość działki 1899/3 z uwzględnieniem służebności drogowej	87 204 zł
Wartość składnika budowlanego	121 783 zł
Wartość budynku mieszkalnego	115 694 zł
wartość udziału 2/3 budynku gospodarczego	77 129 zł
Wartość budynków gospodarczych	6 089 zł

Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia prawami nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.

Niniejsze opracowanie uwzględnia w całości postanowienia art. 319 ust. 4 w związku z art. 320 ust. 3 ustawy prawo upadłościowe. Przy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z art. 1000 kpc w zw. z art. 229 prawa upadłościowego pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia służebności drogi koniecznej ustanowione na działce 1899/3, objętej księgą wieczystą SI2S/00022749/9.

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustalono na podstawie cech technicznych i funkcjonalnych przyjętych do analizy materiałów wyjściowych obowiązujących przepisów prawnych i wynikających ze Standardów Zawodowych uwarunkowań prawnych analizy rynku lokalnego.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jak w opracowaniu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat zawiera 39 ponumerowane strony i 6 załączników.
- Operat szacunkowy sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami .
- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat sporządziła i podpisała: Marlena Duda



ZAŁĄCZNIKI

WYKAZ:

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 1899/2;
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 1899/3;
3. Kopia mapy ewidencyjnej;
4. Wypis z kartoteki budynków posadowionych na działce 1899/2;
5. Wypis z kartoteki budynków posadowionych na działce 1899/3;
6. Aktualna polisa ubezpieczenia.

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-11-22

Jednostka rejestrowa : G.737

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MATEUSZ KOŚCIESZA Rodzice:MARIUSZ,EDYTA BIAŁOSTOCKA 29/1; 08-200 ŁOSICE;	Własność	2/3
2 (małżeństwo)	WOJCIECH STANISŁAW SAKOWSKI Rodzice:JÓZEF,MIROŚŁAWA BIAŁOSTOCKA 29 a; 08-200 ŁOSICE;	Własność	1/3
	ŁUCJA TAMARA SAKOWSKA Rodzice:WITOLD,DANUTA BIAŁOSTOCKA 29 a; 08-200 ŁOSICE;		

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1899/2	34	ŁOSICE; BIAŁOSTOCKA 29	grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.0319	0.0319	REP.A 314/2019 KN ŁOSICE SI2S/00009750/2

Id działki: 141002_4.0001.1899Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.0319 ha

Słownie : trzysta dziewiętnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-11-22

Sporządził : Mariusz Mucha

Z up. STAROSTY
Mariusz Mucha
Inspektor ds. ewidencji gruntów
2022-11-22
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-11-22

Jednostka rejestrowa : G.2294

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MATEUSZ KOŚCIESZA Rodzice:MARIUSZ,EDYTA BIAŁOSTOCKA 29/1; 08-200 ŁOSICE;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1899/3	34	ŁOSICE; BIAŁOSTOCKA 29	grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.1041	0.1041	REP.A 314/2019 KN ŁOSICE SI2S/00022749/9

Id działki: 141002_4.0001.1899Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.1041 ha

Słownie : jeden tysiąc czterdzieści jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-11-22

Sporządził : Mariusz Mucha

2022-11-22
.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

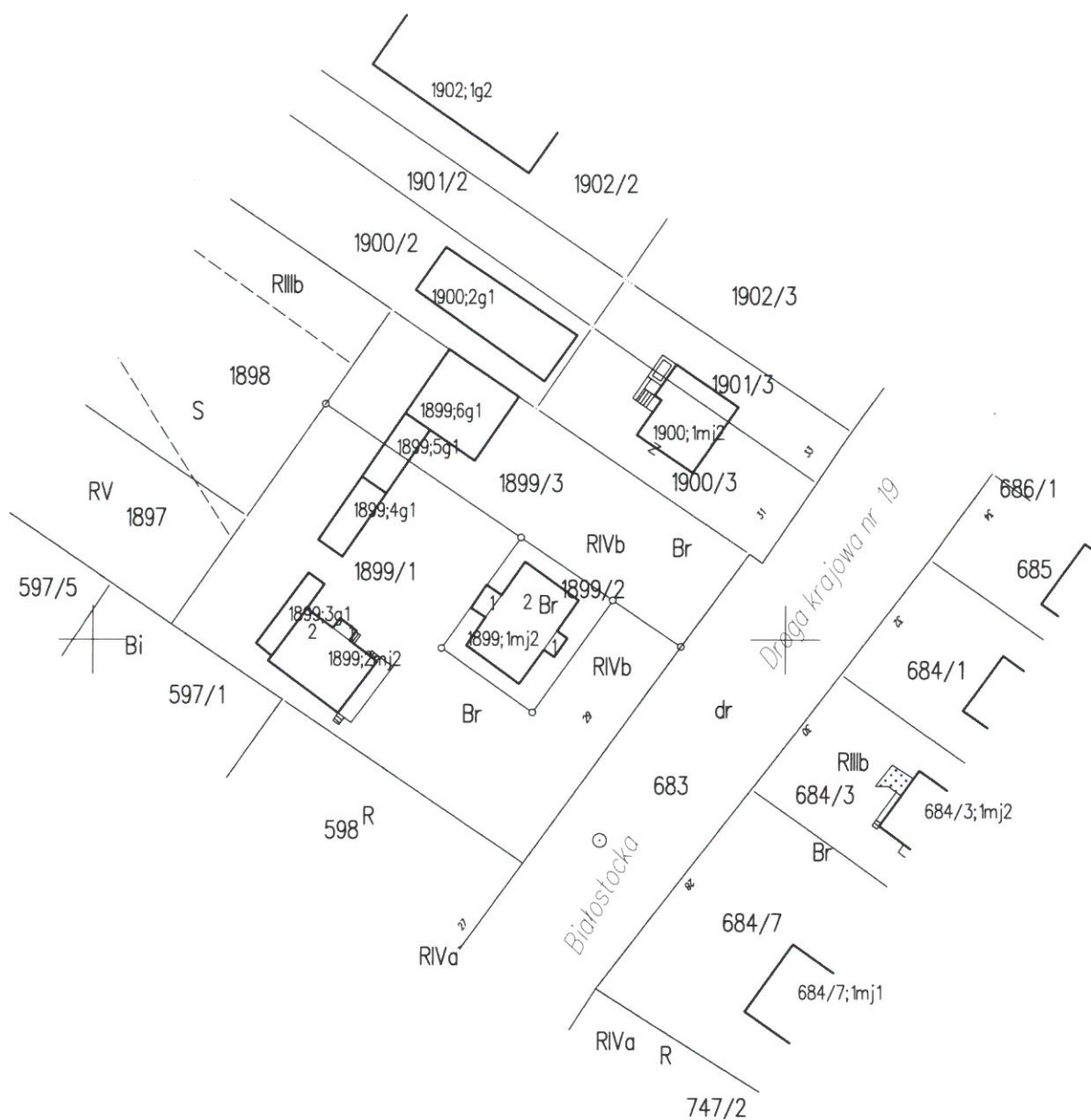
Skala: 1: 1000

Obręb: 0001 m. Łosice

Jednostka ewidencyjna : 141002_4 m. Łosice

Licencja nr: GKN.6642.1532.2022_1410_CL1

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU ŁOSICKIEGO ul. Narutowicza 6 08-200 Łosice
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P1410_2000_45
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	23.11.2022 z up. Starosty
Imię, nazwisko, podobaż osoby reprezentującej organ	<i>Talida</i> Małgorzata Tarkowska Geodeta



WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2022-12-23

Pozycja kartoteki budynków: **KB.737**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
1899;1	1899/2	ŁOSICE; BIAŁOSTOCKA 29	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	2/0	1. 1956 2.	REP.A 314/2019 KN ŁOSICE

Id budynku: 141002_4.0001.1899.1_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.737

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: DREWNO

Stan użyt. bud.: Budynek oddany do użytkowania w całości

St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne

Pow zabud. [m2]: 157.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:

Ściany: palny
Dach: niepalny
Stropy: palny

Instalacje:

Wodociąg: z sieci
Kanalizacja: lokalna
CO: lokalna
CW: lokalna
Gaz: brak
Prąd: z sieci
Dzwig: brak
Telefon: z sieci

Liczba lokali:

Mieszkalnych: 1
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0

Liczba lokali sprzedanych:

Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2022-12-23

Pozycja kartoteki budynków: **KB.2294**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
1899;6	1899/3	ŁOSICE; BIAŁOSTOCKA 29	1. Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. Inny budynek w gospodarstwie rolnym 3.	1/0	1. 1986 2.	REP.A 314/2019 KN ŁOSICE

Id budynku: **141002_4.0001.1899.6_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.2294**

Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Budynek oddany do użytkowania w całości St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana

Rej. zabytków: Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Budynki gospodarstw rolnych

Pow zabud. [m2]: 137.00 Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Łączna liczba izb w budynku:

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe: Ogniodporność konstrukcji:
Ściany: niepalny
Dach: niepalny
Stropy: niepalny

Instalacje:
Wodociąg: brak
Kanalizacja: brak
CO: brak
CW: brak
Gaz: brak
Prąd: brak
Dzwig: brak
Telefon: brak

Liczba lokali:
Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 1
Garaży: 0

Liczba lokali sprzedanych:
Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0



1 Okres ubezpieczenia: od 16.04.2022 r. do 15.04.2023 r.

2 Ubezpieczający: MARLENA DUDA RZECZOWNIĄCWA MAŁATKOWY
Adres siedziby: OSIEDLE PADERBSKIEGO 15 m. 9, 32-636 JAWISZOWICE
E-mail: m.duda@pzu.pl

RECON: 382859060
Telefon: +48600450783

3 Ubezpieczony: MARLENA DUDA RZECZOWNIĄCWA MAŁATKOWY
Adres siedziby: OSIEDLE PADERBSKIEGO 15 m. 9, 32-636 JAWISZOWICE
E-mail: m.duda@pzu.pl

RECON: 382859060
Telefon: +48600450783

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

5 Składka łączna: 141,68 PLN
Termin płatności: 27.04.2022
Kwota w PLN: 141,68

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
41 1240 6660 3014 0110 2509 1457
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr: 1039489212

Warunki ubezpieczenia

1. Celem umowy ubezpieczenia jest zabezpieczenie majątku ubezpieczającego przed skutkami odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).

Objęcie ubezpieczenia

- 1. Objęciem ubezpieczenia jest odpowiedzialność cywilna z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 2. Objęciem ubezpieczenia jest odpowiedzialność cywilna z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 3. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 4. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 5. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 6. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 7. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 8. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

- 1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 2. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 3. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 4. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 5. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 6. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 7. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).
- 8. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w sprawie szkody wyrządzonej przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu, w tym odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez ubezpieczającego, w tym ubezpieczoną, w zakresie czynności realizowanych w ramach wykonywania zawodu (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., poz. 805).

Procedura danych kontaktowych

1. Osoba odpowiedzialna za obsługę szkody: MARIANA DUDA RZECZOWNIĄCWA MAŁATKOWY
E-mail: m.duda@pzu.pl
Telefon: +48600450783

2. Osoba odpowiedzialna za obsługę szkody: MARIANA DUDA RZECZOWNIĄCWA MAŁATKOWY
E-mail: m.duda@pzu.pl
Telefon: +48600450783



801 102 102 lub 07 +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

OSP/P/1039489212/0064/PC:10000402742845/BE20
Powszechny Związek Ubezpieczających Sądki Akcyjna, Sąd Rejonowy, ul. m. p. Warszawa, XII Wschodni Giełdowy, 885 9831, NIP: 526-025-10-18
Kontakt zawnioskować: 86 351 300 w godzinach w dniach: od Jutra Świąt do 24.00.133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (główna szesnastka i czarna operatora)
OSPCO/W/1039489212/0064/PC:10000402742845/BE20

OSP/P/1039489212/0064/PC:10000402742845/BE20
801 102 102 pzu.pl
OSP/P/1039489212/0064/PC:10000402742845/BE20