

**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Józefów nad Wisłą  
ul. Urzędowska 25a

Nieruchomość gruntowa zabudowana  
dz. ew. nr 255, ul. Urzędowska 25a,  
Józefów nad Wisłą, woj. lubelskie



Sporządziła:  
Małgorzata Dzikon  
Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 12.05.2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>ADRES:</b>
ul. Urzędowska 25a, dz. ew. nr 255, obręb ew. 0011 Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>
Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu zabudowanego budynkiem przechowalni owoców i warzyw wraz z infrastrukturą, stanowiącego działkę ew. nr: 255 o powierzchni 0,5276 ha, położonego w Józefowie nad Wisłą, ul. Urzędowska 25a, powiat opolski, obręb 0011 Józefów nad Wisłą. Działka zabudowana jest budynkiem magazynowym z trzema komorami przechowalniczymi o łącznej powierzchni użytkowej 1334 m <sup>2</sup> . Budynki w dobrym stanie technicznym.  Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, prowadzi księgę wieczystą nr LU1O/00035207/9.
<b>CEL WYCENY:</b>
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
<b>METODYKA WYCENY</b>
Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
<b>DATY ISTOTNE DLA OPERATU:</b>
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2022-05-12, <ul style="list-style-type: none"> <li>• według stanu na dzień 2022-05-12,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 2022-05-12,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 2022-02-07</li> </ul>
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):</b>
<b>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:</b>  <p style="text-align: center;"><b>1 975 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych</p>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:</b>  <p style="text-align: center;"><b>1 600 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych</p>



M. Dzikon

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

**988 000 zł**

słownie: dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

**800 000 zł**

słownie: osiemset tysięcy złotych

**OPRACOWAŁA:**

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:**



## **SPIS TREŚCI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Położenie nieruchomości .....	9
5.4. Opis budynku .....	10
5.5. Przeznaczanie nieruchomości w planie miejscowym .....	12
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	12
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	12
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	14
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	14
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	14
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	15
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ.....	23
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	23
11. ZAŁĄCZNIKI .....	24

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu zabudowanego budynkiem przechowalni owoców i warzyw wraz z infrastrukturą, stanowiącego działkę ew. nr: 255 o powierzchni 0,5276 ha, położonego w Józefowie nad Wisłą, ul. Urzędowska 25a, powiat opolski, obręb 0011 Józefów nad Wisłą.

Działka zabudowana jest budynkiem magazynowym z trzema komorami przechowalniczymi o łącznej powierzchni użytkowej 1334 m<sup>2</sup>. Budynki w dobrym stanie technicznym.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, prowadzi księgę wieczystą nr LU10/00035207/9.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Zuzanny Ewy Różalskiej w upadłości.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2022-05-07;

*Sporządziła: Małgorzata Dzikoń*

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU10/00035207/9;
- ✓ Wypis i wyrys z ewidencji gruntów;
- ✓ Rzuty budynku;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Józefów nad Wisłą;

#### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2022-05-12
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2022-05-12
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2022-05-12
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2022-05-07

#### 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

##### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 255 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, Księga Wieczysta nr LU10/00035207/9. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-05-12:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Działki ewidencyjne: Numer działki: 255 Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ Sposób korzystania: GRUNT ORNY Obszar całej nieruchomości: 0,5200 HA
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział II – własność:</b>
Właściciele: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

ZUZANNA EWA RÓŻALSKA i TADEUSZ RÓŻALSKI

**Dział III – ciężary i ograniczenia:**

INNY WPIS

WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. GKM 59/20 PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO NA WNIOSEK WIERZYCIELA AGNIESZKI MOREK

PRZYŁĄCZENIE WIERZYCIELA - POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. GKM 4/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO

PRZYŁĄCZENIE WIERZYCIELA PIOTRA MAZURA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. GKM 233/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO

ZMIANA WPISU O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WIECZYSTĄ POLEGĄCA NA TYM, ŻE EGZEKUCJA NA RZECZ WIERZYCIELA POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE TOCZY SIĘ TAKŻE W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ GKM 132/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO

**Dział IV – hipoteki:**

HIPOTEKA UMOWNA

317200,00 (TRZYSTA SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ

KREDYT, UMOWA NR 92 1020 3235 0000 5602 0031 3635 Z DNIA 2007-03-15  
ZMIENIONA ANEKSEM NR 1/2011 Z DNIA 2011-03-11

TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2007-03-15 NR 270-11/10/2007

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629836300000

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ

TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2008-05-21 NR 202-1364/3/IIBP/8/2008

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629836300000

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

145000,00 (STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ

HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ ODSETEK OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2008-05-21 NR 202-1364/3/IIBP/8/2008

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629836300000

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ

TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2010-04-29 NR 1/2010/DGJ

BANK SPÓŁDZIELCZY W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, 00050150600000

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

147000,00 (STO CZTERDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY) ZŁ

HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ ODSETEK OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2010-04-29 NR 1/2010/DGJ

BANK SPÓŁDZIELCZY W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, 00050150600000

HIPOTEKA UMOWNA

362800,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE OSIEMSET) ZŁ

KREDYT OBROTOWY, UMOWA KREDYTOWA NR 92 1020 3235 0000 5602 0031 3635 Z DNIA 15 MARCA 2007 ROKU ZMIENIONA ANEKSEM NR 1/2008 Z DNIA 12 MARCA 2008R, ANEKSEM NR 1/2009 Z DNIA 11 MARCA 2009R, ANEKSEM NR 2/2009 Z DNIA 7 KWIETNIA 2009R, ANEKSEM NR 1/2010 Z DNIA 11 MARCA 2010R, ANEKSEM NR 1/2011 Z DNIA 10 MARCA 2011R ORAZ ANEKSEM NR 1/2012 Z DNIA 9 MARCA 2012R

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629826300000

HIPOTEKA UMOWNA

457300,00 (CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA) ZŁ

KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD ZALEGŁOŚCI PRZETERMINOWANYCH SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTOWEJ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM PROWIZJE, OPŁATY BANKOWE I OPŁATY Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ, UMOWA KREDYTU NR 25117/1/D/H/2019 Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

BANK SPÓŁDZIELCZY W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, 000501506, 0000131294

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

11125,02 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA PIĘĆ 02/100) ZŁ

ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02/2019-11/2019, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 02/2019-11/2019, SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02/2019-11/2019, KOSZTY UPOMNIENI,



## KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI

ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA ODDZIAŁ W LUBLINIE ,  
INSPEKTORAT KRAŚNIK, 00001775600442

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Zgodnie z dyspozycją 1013 kpc w zw. z art. 313 ust. 6 pr. up. zawarcie umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego w zakresie własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności. Tym samym na nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania w mocy pozostaną hipoteki wpisane w dziale IV opisanej księgi wieczystej. Hipoteki obciążać będą również udział nabywcy w nieruchomości w takim samym zakresie, jak poprzednio udział upadłej, zaś odpowiedzialność nabywcy jest wyłącznie odpowiedzialnością rzeczową.

### Dane z ewidencji gruntów

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Starostwie Powiatowym w Opolu Lubelskim, działka ewidencyjna numer 255 położona jest w Józefowie nad Wisłą, ul. Urzędowska 25a, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, obręb 0011 Józefów nad Wisłą i posiada powierzchnię gruntu 5276 m<sup>2</sup>. Właścicielami są na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1 państwo Tadeusz Różalski i Zuzanna Ewa Różalska.

Na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej nr LU10/00035207/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stwierdzono niezgodność danych z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów w zakresie powierzchni działki. Do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię działki z ewidencji gruntów.

Poniżej przedstawiono podział na użytki na podstawie wypisu z ewidencji gruntów:

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
255	1	JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, URZĘDOWSKA 25a	Inne tereny zabudowane	Bi	0.5276	0.5276	D.GKK.7437/17/05  GKK. 6623. 2.27.2013  LU10/00035207/9
Id działki: 061202_4.0011.255		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny: 454210			
Razem powierzchnia działek :					0.5276 ha		

Słownie : pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć m. kwadr.

### 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest w Józefowie nad Wisłą przy ul. Urzędowskiej 25a, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie.

Józefów nad Wisłą (do końca 2003 Józefów) to miasto położone w województwie lubelskim, w powiecie opolskim, w gminie Józefów nad Wisłą, której władz jest siedzibą. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. Józefów nad Wisłą liczył 920 mieszkańców.

Józefów uzyskał lokację miejską w 1688 roku, zdegradowany w 1869 roku. Odzyskał status miasta z dniem 1 stycznia 2018.

Miejscowość położona jest w Małopolsce (początkowo w ziemi sandomierskiej, a następnie w ziemi lubelskiej). W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do ówczesnego województwa lubelskiego. Miejscowość była przejściowo siedzibą gminy Rybitwy.

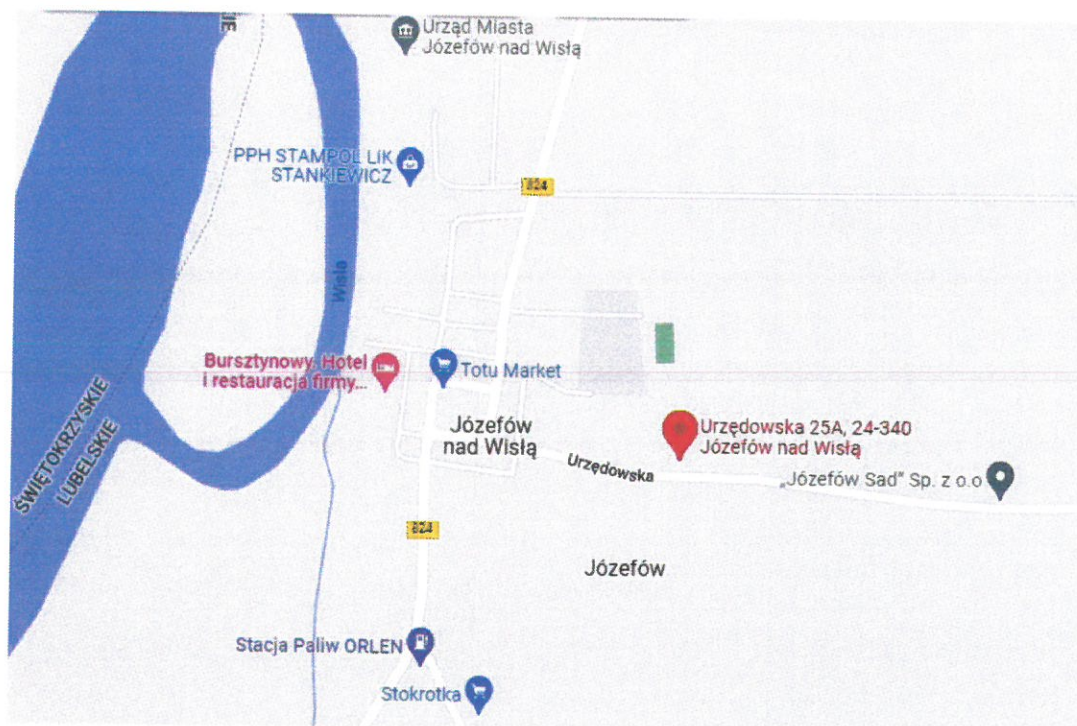
Przez Józefów nad Wisłą przebiega droga wojewódzka nr 824.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 500 m od centrum miasta. W odległości ok. 17 km na południowy – zachód znajduje się siedziba powiatu – Opole Lubelskie. Odległość do Lublina – ok. 70 km.

Główne punkty handlowo – usługowe, oświatowe, przemysłowe, medyczne, sklepy itp. zlokalizowane są w promieniu 500 m od nieruchomości oraz w Opolu Lubelskim.

W najbliższym otoczeniu wycenianej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne, leśne i sady. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako średnio korzystną.

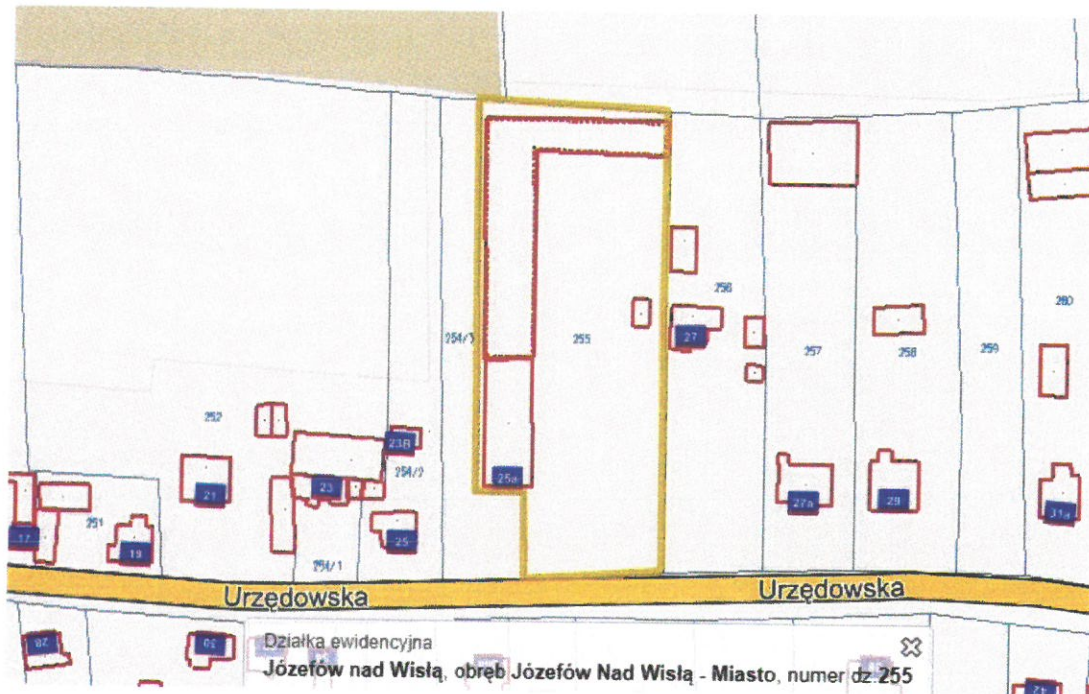


### 5.3. Opis działki

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana stanowi działkę ew. nr 255 położoną w Józefowie nad Wisłą, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie. Działka posiada powierzchnię gruntu 5276 m<sup>2</sup>.

Wyceniana nieruchomość ma kształt prostokąta, teren działki płaski ze spadkiem w kierunku ulicy, ogrodzony murowanym ogrodzeniem, brama wjazdowa i furtka – stalowe, uzbrojony w media: energia elektryczna, woda, gaz, kanalizacja, oczyszczalnia. Działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej asfaltowej – ulicy Urzędowskiej. Nieruchomość

graniczy z działkami zabudowanymi domami jednorodzinnymi oraz działkami niezabudowanymi.



#### 5.4. Opis budynku

Na dz. ew. nr 255 posadowiony jest budynek przechowalni owoców i warzyw z trzema komorami przechowalniczymi. Budynek parterowy, bez podpiwniczenia, o konstrukcji stalowej montowany z elementów stalowych. Nad częścią budynku znajduje się część mieszkalno – socjalna – w stanie do generalnego remontu. Rok budowy 2009. Zgodnie z informacją uzyskaną od właścicieli nieruchomości budynek od 2014 r. nie został odebrany przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie dokumentacji uprawnionego specjalisty z zakresu budownictwa (rzuty w załącznikach).

**Powierzchnia ogólna budynku wynosi 1668 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa – 1334 m<sup>2</sup>.**

#### Opis konstrukcji:

Fundamenty pod słupy dźwigarów ścian zewnętrznych i wewnętrznych żelbetowe. Stopy fundamentowe zewnętrzne połączone są ze ścianą podciągami podłużnymi i poprzecznymi. Obudowa budynku z blachy trapezowej mocowanej do rygli ścian.

Ściany komory przechowalniczej z płyt chłodniczych obustronnie powlekanych o grubości płyt 15 cm. Strop na komorami przechowalniczymi z płyt chłodniczych powlekanych gr. 20 cm. Dach konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową. Podłóża i posadzki – w komorach przechowalniczych z izolacją termiczną o nawierzchni utwardzonej. W pozostałych pomieszczeniach z betonu zatarte na gładko. Wrota do komór ocieplone wykonane z płyt chłodniczych, wrota do budynku przesuwne nieocieplone.

Rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej z odprowadzeniem wody w dwóch kierunkach.

Opaska betonowa wokół budynku.

Instalacje: budynek wyposażony w instalację oświetleniową i odgromową. W budynku wydzielone są pomieszczenia – trzy komory przechowalnicze, w których zainstalowane są agregaty chłodnicze o mocy 40KV.

Stan techniczny budynku dobry.

W odniesieniu do cech rynkowych stan techniczny budynku w stanie na dzień wyceny określono jako średni.

### **5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym**

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

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiot wyceny jest obowiązujący plan miejscowy - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą uchwalony uchwałą Nr III/19 /02 Rady Gminy Józefów z 2002-12-30.

Zgodnie z MPZP, nieruchomość położona jest na obszarze:

- ok. 2359 m<sup>2</sup> - MR.MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej
- ok. 2483 m<sup>2</sup> - 27RU - Tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej (adaptacja skupu owoców i warzyw, urządzenie miejsc parkingowych)
- ok. 25m<sup>2</sup> - RP - Obszary upraw polowych i sadowniczych wyłączone z zabudowy.

## **6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO**

### **6.1. Analiza wybranego segmentu rynku**

**Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami komercyjnymi – magazynowo – przemysłowymi, usługowymi, usługowo - handlowymi, rynek wtórny;

**Obszar rynku:** powiat opolski

**Okres badania cen:** od V 2020 do dnia wyceny;

**Józefów nad Wisłą** (1877–1954 gmina Rybitwy, 1973–2003 gmina Józefów) – gmina miejsko-wiejska w województwie lubelskim, w powiecie opolskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie lubelskim. Siedziba gminy to miasto Józefów nad Wisłą. Gmina Józefów nad Wisłą jest położona w południowo – zachodniej części Wyżyny Lubelskiej, na prawym brzegu Wisły.

Józefów nad Wisłą jest gminą o typowo rolniczym charakterze. Blisko 80% mieszkańców gminy utrzymuje się głównie z rolnictwa. Dominującymi gałęziami produkcji rolnej są sadownictwo i ogrodnictwo. Sady zajmują ponad 3 tys. ha, rocznie produkuje się tu 75 tys. ton jabłek.

Na terenie gminy we własnych gospodarstwach rolnych pracuje 1983 osoby, z czego ok. 57 % to mężczyźni i 43 % to kobiety.

Głównymi elementami środowiska przyrodniczego, które decydują o możliwościach rozwoju rolnictwa gminy są: gleby, klimat, warunki wodne i rzeźba terenu.

Warunki klimatyczne sprzyjają gospodarce rolnej, czego przykładem jest długość okresu wegetacji roślin (210- 220 dni). Czynnikiem determinującym produkcję rolną są w ostatnich latach długotrwałe susze.

Gmina Józefów nad Wisłą ze względu na wybitne zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe oraz położenie, zajmuje wysoką pozycję w europejskich i krajowych systemach przyrodniczych i programach ochrony środowiska (NATURA 2000, ECONET PL, CORINE). Gmina znajduje się w obrębie obszaru węzłowego pod nazwą Obszar Środkowej Wisły, zasoby biotyczne międzywala Wisły oraz jego wartość przyrodnicza spowodowała, że obszar ten został zaliczony do ostoi przyrody o znaczeniu europejskim, sama dolina Wisły odgrywa kluczową rolę w migracji gatunków jako transregionalny korytarz ekologiczny. Prawie 84% powierzchni gminy (11,9 tys. ha) znajduje się w obszarach objętych prawną ochroną. Zachodnia część gminy – ok. 12% obszaru znajduje się na terenie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, dalsze 29% powierzchni gminy leży w otulinie tego parku, południowa część gminy – ok. 43% powierzchni zajmuje Kraśnicki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Według danych rocznika statystycznego grunty leśne na obszarze gminy zajmują 3292,3 ha, w tym lasy 3 284,5 ha tj. 23,2 % powierzchni gminy Józefów nad Wisłą. Lasy Państwowe obejmują 554,6 ha, a lasy prywatne ok. 2723 ha (ok. 82,5% terenów leśnych), we władaniu wspólnot gruntowych jest ok. 290 ha terenów leśnych. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, a na żyznych siedliskach lessowych również dąb i grab. W większości, szczególnie na gruntach prywatnych, skład gatunkowy drzewostanów nie jest dostosowany do naturalnych siedlisk. Dominują drzewostany w średnich klasach wieku.

W celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi – magazynowo – przemysłowymi, usługowymi, usługowo - handlowymi z terenu gminy Józefów nad Wisłą. Z uwagi na brak transakcji nieruchomościami podobnymi w tym rejonie rozszerzono analizę rynku na cały powiat. Badaniu poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowy rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi – magazynowo – przemysłowymi, usługowymi, usługowo - handlowymi jest słabo rozwinięty. Na terenie badania odnotowano kilka transakcji, które wykorzystano do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne wahają się w przedziale ok. 1000 do ok. 3932 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej budynku, jej stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w których został wybudowany, a także wielkości działki.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości zabudowane w centralnych częściach miasta, z bardzo dobrym zapleczem komunikacyjno - handlowym oraz wykończone w dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia, w złym stanie technicznym wymagającym generalnego remontu. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa budynku - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m<sup>2</sup>.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości lokalowych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem określonych cech rynkowych.

## 7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

### 7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

### 7.2. Rodzaj określonej wartości

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.

### 7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

**Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:**

- ✓ **wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;**

**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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

Jedną z preferowanych metod stosowanych w podejściu porównawczym jest **metoda porównywania parami**, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilku (min. 3) nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

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.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

#### **Metoda porównywania parami – procedura:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny**

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi – magazynowo – przemysłowymi, usługowymi, usługowo - handlowymi z rynku wtórnego pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Analizowane transakcje dotyczą kamienic podobnych do wycenianego budynku.

**Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:**

L.p	Data transakcji	Lokalizacja	Cena łączna [zł]	Pow.użytk. [m2]	Pow. działki [m2]	Dodatkowe informacje	Cena 1 m2 p. u. [zł]
1	31.01.2022	GRANICE	2 700 000	1044,66	4900	w skład nieruchomości wchodzi budynek sortowniczo-przechowalniczy parterowy, z dwukondygnacyjną częścią biurowo-socjalną, wybudowany w latach 2012-13, o pow. użytkowej 1044,66m2 z antresolą; na nieruchomości znajduje się ponadto waga samochodowa 50-tonowa z najazdem betonowym oraz słupowa stacja transformatorowa 15kV	2 585
2	30.09.2021	OPOLE LUBELSKIE	2 398 500	1955,00	10150	Nieruchomość zabudowana budynkiem warsztatu oraz dwoma budynkami magazynowymi z 1970 r.	1 227
3	01.03.2021	OPOLE LUBELSKIE	2 100 000	1226,00	3135	Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym, murowanym, o pow. użytkowej 306 m2, budynkiem gospodarczym, murowanym o pow. użytkowej 560m2, budynkiem magazynowym, murowanym o pow. użytkowej 360m2, budynki z lat 2007 i 2015	1 713
4	05.11.2020	OPOLE LUBELSKIE	4 797 000	1220,00	4755	Działka zabudowana jest trzema budynkami: murowanym budynkiem o pow. użytkowej ok.	3 932



						900,00m <sup>2</sup> , murowanym budynkiem o pow. użytkowej ok. 120,00m <sup>2</sup> oraz halą magazynową o pow. użytkowej ok. 200,00m <sup>2</sup> ; budynki z lat 1960 i 2012	
5	15.10.2020	OPOLE LUBELSKIE	1 800 000	1145,00	1897	Działka zabudowana jest budynkiem wielofunkcyjnym, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym , murowanym o pow. 1145 m <sup>2</sup> , wybudowanym w 1968 r.	1 572
6	15.07.2021	PUSZNO GODOWSKIE	430 500	410,00	4900	częścią składową działki jest magazyn produkcyjno- socjalno-biurowy o pow. 290m <sup>2</sup> oraz hala magazynowa o pow. 120m <sup>2</sup>	1 050
7	11.10.2021	PONIATOWA	6 266 900	2245,00	17171	działka zabudowana jest murowanym budynkiem przemysłowo- produkcyjny z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi wybudowany w 2015r., na przedmiotowej nieruchomości znajduje się również budynek wiaty magazynowej o konstrukcji szkieletowej - stalowej wykonany z profilu stalowych ocynkowanych	2 791

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

Cena maksymalna: 3932 zł/m<sup>2</sup>

Cena minimalna: 1050 zł/m<sup>2</sup>

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3932 \text{ zł/m}^2 - 1050 \text{ zł/m}^2 = 2882 \text{ zł/m}^2$$

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku lokalnego nieruchomości gruntowych zabudowanych i podobnych rynków równoległych oraz zbioru cen transakcyjnych

uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały cechy rynkowe potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Ze względu na niewystarczającą liczbę dokonanych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych przyjętych na potrzeby niniejszego operatu, wagi cech rynkowych zostały określone na podstawie własnego doświadczenia, a także badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz zostały potwierdzone przez biura obrotu nieruchomościami.

Ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja i otoczenie	30	865
2	Stan techniczny budynku	20	576
3	Powierzchnia użytkowa budynku	20	576
4	Powierzchnia działki	15	432
5	Rok budowy	15	432
<b>Ogółem:</b>		100	2882

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowy i infrastruktura dookoła, centralne części, bliska odległość do centrum miasta
		średnio korzystna	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Nieruchomości w pośredniej odległości od centrum miasta.

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
		przeciętna	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Tereny mało atrakcyjne, położone na odludziu. Peryferyjne części, większa odległość do centrum miasta lub tereny wiejskie
2	Stan techniczny budynku	dobry	Budynek wykończony materiałami dobrej jakości. Właściwie prowadzona gospodarka remontowa, niewielkie ślady zużycia technicznego, remonty i odświeżenia przeprowadzane regularnie
		średni	Budynek wykończony materiałami przeciętnej jakości, w średnim stanie technicznym, widoczne ślady zużycia technicznego, remonty przeprowadzane sporadycznie
		podstawowy	Budynek wykończony materiałami słabej jakości, w słabym stanie technicznym, widoczne duże ślady zużycia technicznego, budynek kwalifikuje się do remontu
3	Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	Do 1200 m <sup>2</sup>
		duża	powyżej 1200 m <sup>2</sup> włącznie
4	Powierzchnia działki	duża	Powyżej 4000 m <sup>2</sup>
		średnia	Od 2000 m <sup>2</sup> do 4000 m <sup>2</sup> włącznie
		mała	Do 2000 m <sup>2</sup>
5	Rok budowy	korzystny	Budynek wybudowany po 2010 r.
		średnio korzystny	Budynek wybudowany w latach 1990-2010
		niekorzystny	Budynek wybudowany przed 1990 r.

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku,
- do analizy wybrano 7 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cena min	1050 zł/m <sup>2</sup>
Cena max	3932 zł/m <sup>2</sup>
Delta	2882 zł/m <sup>2</sup>

- do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży z badanego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

### **Nieruchomość „A”:**

Położenie: GRANICE

Data transakcji: 31.01.2022

Lokalizacja i otoczenie – przeciętna

Stan techniczny budynku – średni

Powierzchnia użytkowa budynku – 1044,66 m<sup>2</sup> - średnia

Powierzchnia działki – 4900 m<sup>2</sup> – duża

Rok budowy – 2012-2013 – korzystny

Cena 1m<sup>2</sup> p.g.: 2585 zł/m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna – 2 700 000 zł

### **Nieruchomość „B”:**

Położenie: OPOLE LUBELSKIE

Data transakcji: 01.03.2021

Lokalizacja i otoczenie – korzystna

Stan techniczny budynku – średni

Powierzchnia użytkowa budynku – 1226 m<sup>2</sup> - duża

Powierzchnia działki – 3135 m<sup>2</sup> – średnia

Rok budowy – 2007 i 2015 – średnio korzystny

Cena 1m<sup>2</sup> p.g.: 1713 zł/m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna – 2 100 000 zł

### **Nieruchomość „C”:**

Położenie: OPOLE LUBELSKIE

Data transakcji: 15.10.2020

Lokalizacja i otoczenie – korzystna

Stan techniczny budynku – średni

Powierzchnia użytkowa budynku – 1145 m<sup>2</sup> - średnia

Powierzchnia działki – 1897 m<sup>2</sup> – mała

Rok budowy – 1968 – niekorzystny

Cena 1m<sup>2</sup> p.g.: 1572 zł/m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna – 1 800 000 zł

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej:

Lp.	Dane i cechy nieruchomości	Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej	Cechy rynkowe nieruchomości wybranych z rynku, przyjętych do porównań		
			A Granice	B Opole Lubelskie	C Opole Lubelskie
1.	Adres nieruchomości	Józefów nad Wisłą			
2.	Data transakcji	-	31.01.2022	01.03.2021	15.10.2020
3.	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	5276	4900	3135	1897
4.	Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]		2585	1713	1572
5.	Lokalizacja i otoczenie	średnio korzystna	przeciętna	korzystna	korzystna
			+432	- 432	- 432
6.	Stan techniczny budynku	średni	średni	średni	średni
			0,00	0,00	0,00
7.	Powierzchnia użytkowa budynku	duża	średnia	duża	średnia
			- 576	0,00	- 576
8.	Powierzchnia działki	duża	duża	średnia	mała
			0,00	+ 216	+ 432
9.	Rok budowy	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
			- 216	0,00	+ 216
10.	SUMA POPRAWEK [zł]		- 360	- 216	- 360
11.	CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		2225	1497	1212
12.	CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> p.u.		<b>1645 zł</b>		

**Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej wg formuły:**

$$WR_N = P_U \times W_{1m^2}$$

gdzie:

$P_U$  – powierzchnia użytkowa budynków (w m<sup>2</sup>),

$W_{1m^2}$  – wyliczona wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku

Z uwagi no, iż budynek nie został odebrany przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, zastosowano dodatkowo współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$WR_N = 1645 \text{ zł/m}^2 \times 1334 \text{ m}^2 \times 0,9 = 1\,974\,987 \text{ zł} \approx 1\,975\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 1 975 000 zł.**

Słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

$$1/2 \times 1\,975\,000 \text{ zł} = 987\,500 \text{ zł} \approx \mathbf{988\,000 \text{ zł}}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 988 000 zł.**

Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

### **OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)**

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz średnio atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10%.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

$$WRW = 1\,975\,000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 1\,599\,750 \text{ zł}$$

przyjęto: 1 600 000 zł

słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

$$WRW = 988\,000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 800\,280 \text{ zł}$$

przyjęto: 800 000 zł

słownie: osiemset tysięcy złotych

Sporządziła: Małgorzata Dzikon



## 9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

**1 975 000 zł**

słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

**1 600 000 zł**

słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

**988 000 zł**

słownie: dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 255 wynosi:**

**800 000 zł**

słownie: osiemset tysięcy złotych



Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

W wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej uwzględniono lokalizację, powierzchnię budynku, stan techniczny budynku, powierzchnię działki oraz architekturę. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe zabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

## 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

#### 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU10/00035207/9;
- ✓ Wypis i wyrys z ewidencji gruntów;
- ✓ Rzuty budynków;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny;
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;





**Załącznik nr 1****Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 255 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, Księga Wieczysta nr LU1O/00035207/9. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-05-12:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
<p>Działki ewidencyjne:</p> <p>Numer działki: 255</p> <p>Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ</p> <p>Sposób korzystania: GRUNT ORNY</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,5200 HA</p>
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział II – własność:</b>
<p>Właściciele:</p> <p>1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA</p> <p>ZUZANNA EWA RÓŻALSKA i TADEUSZ RÓŻALSKI</p>
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
<p>INNY WPIS</p> <p>WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. GKM 59/20 PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO NA WNIOSEK WIERZYCIELA AGNIESZKI MOREK</p> <p>PRZYŁĄCZENIE WIERZYCIELA - POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. GKM 4/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO</p> <p>PRZYŁĄCZENIE WIERZYCIELA PIOTRA MAZURA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. GKM 233/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO</p> <p>ZMIANA WPISU O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WIECZYSTĄ POLEGAĆ NA TYM, ŻE EGZEKUCJA NA RZECZ</p>

WIERZYCIELA POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE TOCZY SIĘ TAKŻE W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ GKM 132/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM KAMIŁA KAMIŃSKIEGO

**Dział IV – hipoteki:**

HIPOTEKA UMOWNA

317200,00 (TRZYSTA SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ

KREDYT, UMOWA NR 92 1020 3235 0000 5602 0031 3635 Z DNIA 2007-03-15  
ZMIENIONA ANEKSEM NR 1/2011 Z DNIA 2011-03-11

TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2007-03-15 NR 270-11/10/2007

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629836300000

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ

TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2008-05-21 NR 202-1364/3/IIBP/8/2008

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629836300000

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

145000,00 (STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ

HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ ODSETEK OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2008-05-21 NR 202-1364/3/IIBP/8/2008

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629836300000

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ

TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2010-04-29 NR 1/2010/DGJ

BANK SPÓŁDZIELCZY W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ,  
00050150600000

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

147000,00 (STO CZTERDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY) ZŁ

HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ ODSETEK OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTOWĄ Z DNIA 2010-04-29 NR 1/2010/DGJ

BANK SPÓŁDZIELCZY W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ,

00050150600000

HIPOTEKA UMOWNA

362800,00 (TRZYSTA SZESZCZDZIESIĄT DWA TYSIĄCE OSIEMSET) ZŁ

KREDYT OBROTOWY, UMOWA KREDYTOWA NR 92 1020 3235 0000 5602 0031 3635 Z DNIA 15 MARCA 2007 ROKU ZMIENIONA ANEKSEM NR 1/2008 Z DNIA 12 MARCA 2008R, ANEKSEM NR 1/2009 Z DNIA 11 MARCA 2009R, ANEKSEM NR 2/2009 Z DNIA 7 KWIETNIA 2009R, ANEKSEM NR 1/2010 Z DNIA 11 MARCA 2010R, ANEKSEM NR 1/2011 Z DNIA 10 MARCA 2011R ORAZ ANEKSEM NR 1/2012 Z DNIA 9 MARCA 2012R

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA  
ODDZIAŁ 1 W OPOLU LUBELSKIM, 01629826300000

HIPOTEKA UMOWNA

457300,00 (CZTERYSTA PIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA) ZŁ

KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD ZALEGŁOŚCI PRZETERMINOWANYCH SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTOWEJ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM PROWIZJE, OPŁATY BANKOWE I OPŁATY Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ, UMOWA KREDYTU NR 25117/1/D/H/2019 Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

BANK SPÓŁDZIELCZY W JÓZEFOWIE NAD WISŁĄ, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, 000501506,  
0000131294

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

11125,02 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA PIĘĆ 02/100) ZŁ

ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02/2019-11/2019, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 02/2019-11/2019, SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02/2019-11/2019, KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI

ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA ODDZIAŁ W LUBLINIE,  
INSPEKTORAT KRAŚNIK, 00001775600442

Starosta Opolski  
ul. Lubelska 4  
24-300 Opole Lubelskie  
woj. lubelskie

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKK.66210.3604.2021

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : OPOLSKI

Jednostka ewidencyjna : 061202\_4 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ - MIASTO

Obręb : 0011 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-10-25

Jednostka rejestrowa : G.71

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) TADEUSZ RÓZALSKI Rodzice: STANISŁAW, KATARZYNA OPOLSKA 7; 24-340 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ;  ZUZANNA EWA RÓZALSKA Rodzice: MICHAŁ, REGINA URZĘDOWSKA 25A; 24-340 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ;	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
255	1	JÓZEFÓW NAD WISŁĄ; URZĘDOWSKA 25a	inne tereny zabudowane	Bi	0.5276	0.5276	D.GKK.7437/17/05  GKK. 6623. 2.27.2013  LU10/00035207/9

Id działki: 061202\_4.0011.255      Wartość gruntów:      Rejon statystyczny: 454210

Razem powierzchnia działek :

0.5276 ha

Słownie : pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-10-25

Sporządził : Teresa Węgrzyn



Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej  
Z up. STAROSTY

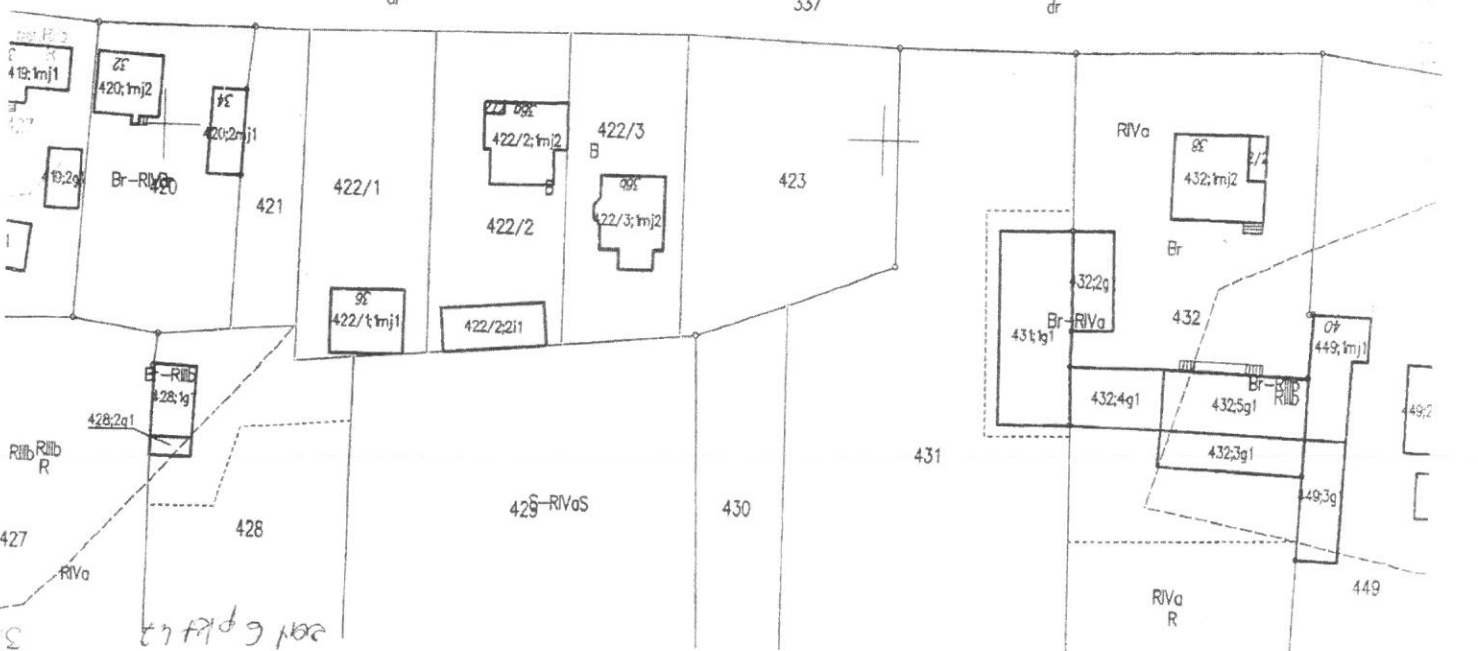
*Teresa Węgrzyn*  
podinspektor

2021-10-25

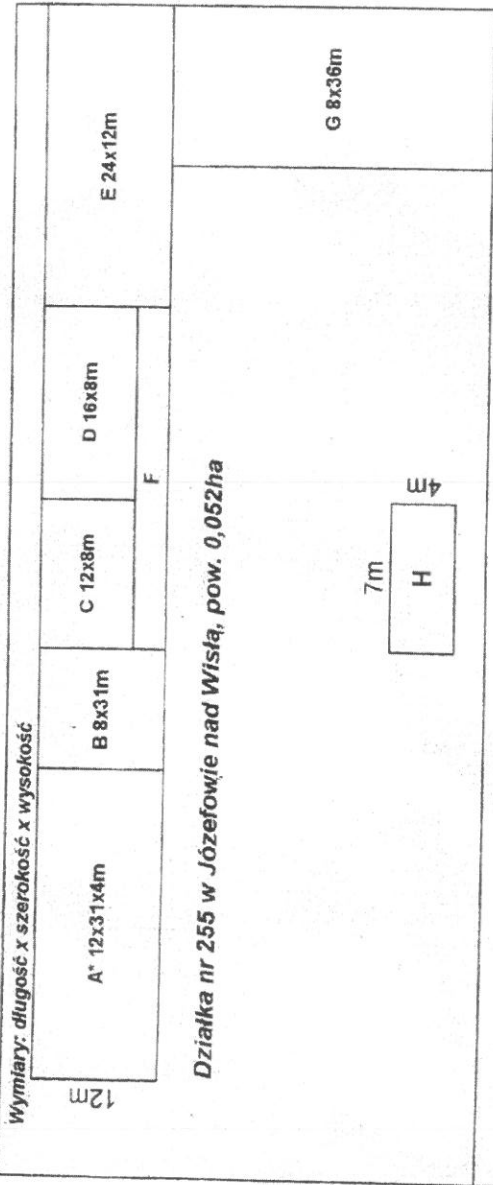
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW  
 MIASTO JÓZEFÓW NAD WISŁĄ  
 OBREB 11  
 SKALA 1:1000

Nazwa organu władzei nadzoru zarządu gminy i krajowego	STAROSTA OPOLSKI ul. Lubelska 4 24-300 Opole Lubelskie
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0612.2020.154
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
Data wykonania kopii materiału zasobu	Bz 2021-10-25
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY <i>M. Głodzik</i> starosta



Wymiary\_Materiały



ul. Urzędowska

	Ściany	Dach
A	puštak, ścianka między AB puštak, na piętrze pomieszczenia mieszkalne	blacha trapezowa
B	plyta warstwowa styropianowa 10, ścianka CB plyta warstwowa poliuretanowa 20	plyta warstwowa poliuretanowa 10
C	komora chłodnicza, plyta warstwowa poliuretanowa 20	blacha trapezowa
D	komora chłodnicza, plyta warstwowa poliuretanowa 20	blacha trapezowa
E	komora chłodnicza, plyta warstwowa poliuretanowa 20	blacha trapezowa
F	korytarz (5m szerokości), ściana zewnętrzna plyta warstwowa poliuretanowa 8 (wysokość 4,8m)	plyta warstwowa poliuretanowa 8
G	slupy (rury 12cm średnicy), konstrukcja metalowa	blacha trapezowa
H	puštak	blacha trapezowa

MAREK GAJTOR  
upr. bud. w szczególności  
konstrukcyjno-technicznej  
Nr 15432/Lb/82

zat 6 pkt 47

48

Pomieszczenie mieszkalne nad częścią A (poddasze); 9,5m x 8,5m

Pysznic	Korytarz	
Łazienka	Pokój 4x3m	Pokój 4x3m

<-okna od strony placu, mur podniesiony do 1,2m

Parter (część A)

Korytarz połączony drzwiami chłodniczymi z sortownią 12x5x4m	Sortownia (20x12x4m)
Dawne komory (dwie), obecnie jedno pomieszczenie magazynowe połączone z korytarzem dwoma drzwiami chłodniczymi (usunięte, pozostawione wejścia) 12x7x4m	
Biuro 3x2x2,2m	

MAREK GAJTOR  
upr. bud. w szczególności  
konstrukcyjno-budowlanej  
Nr 1542/11/b/82

**Załącznik nr 4**

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

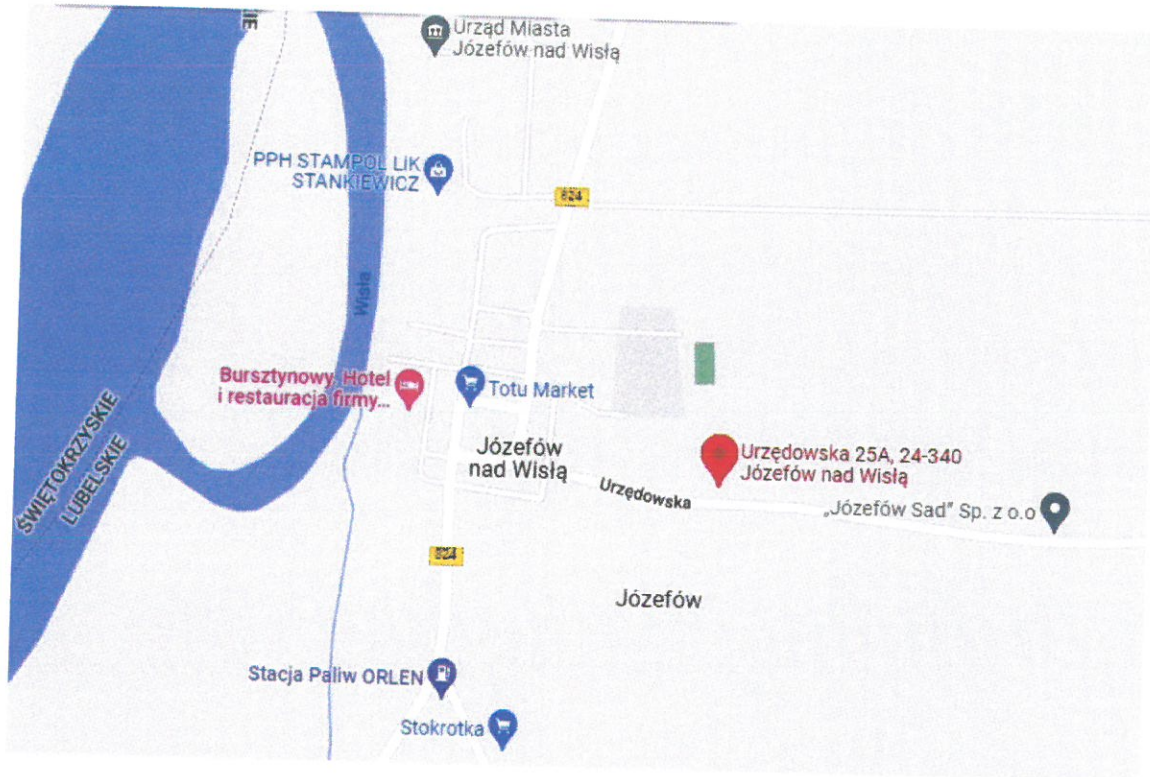
Dla terenu, na którym znajduje się przedmiot wyceny jest obowiązujący plan miejscowy - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą uchwalony uchwałą Nr III/19 /02 Rady Gminy Józefów z 2002-12-30.

Zgodnie z MPZP, nieruchomość położona jest na obszarze:

- ok. 2359 m<sup>2</sup> - MR.MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej
- ok. 2483 m<sup>2</sup> - 27RU - Tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej (adaptacja skupu owoców i warzyw, urządzenie miejsc parkingowych)
- ok. 25m<sup>2</sup> - RP - Obszary upraw polowych i sadowniczych wyłączone z zabudowy.



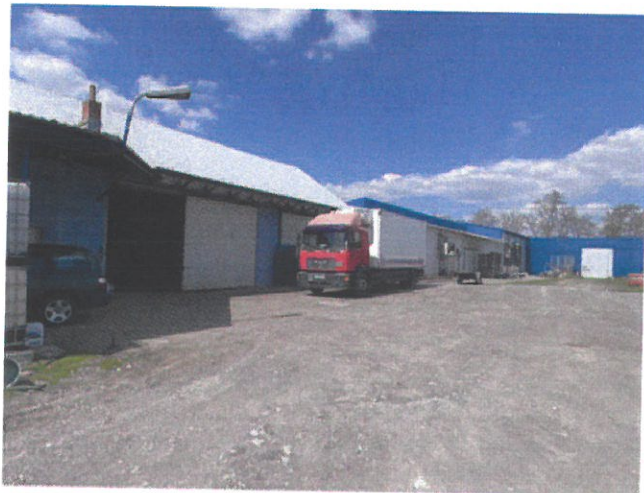
**Załącznik nr 5**  
**Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny**

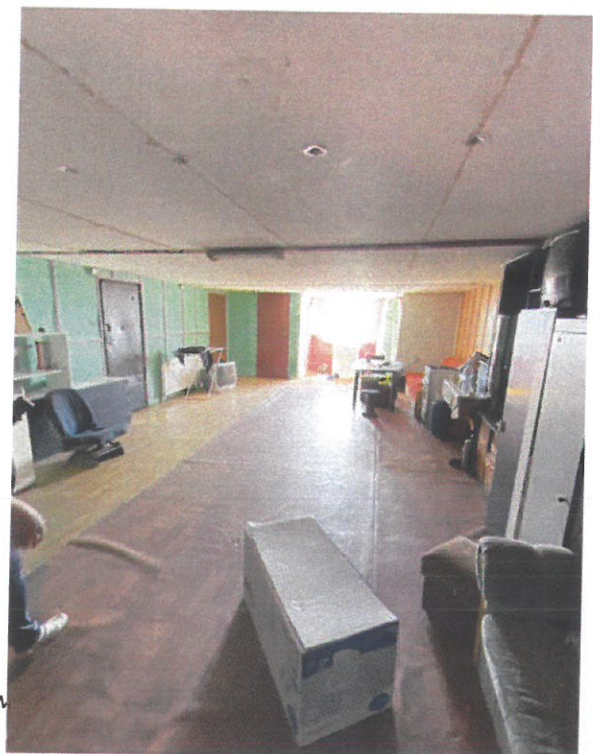
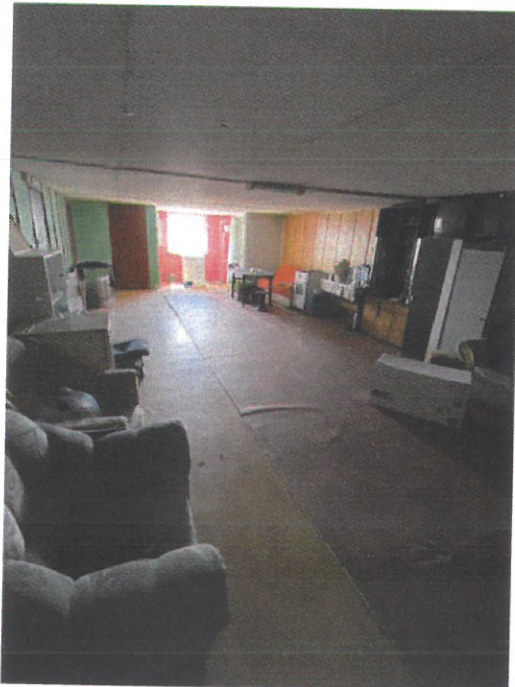


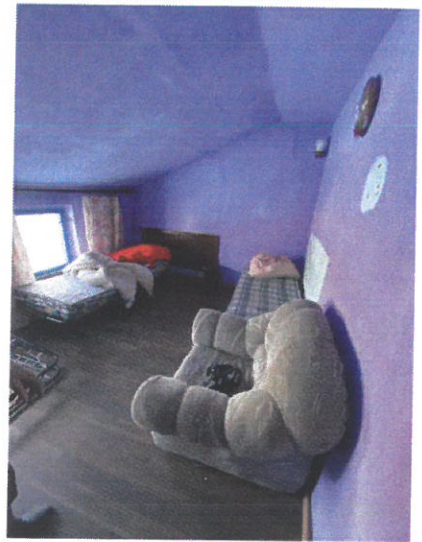
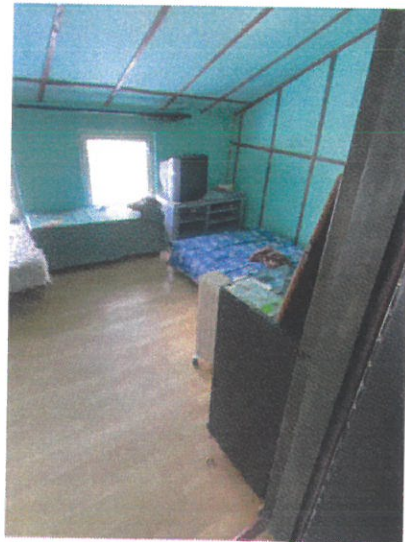
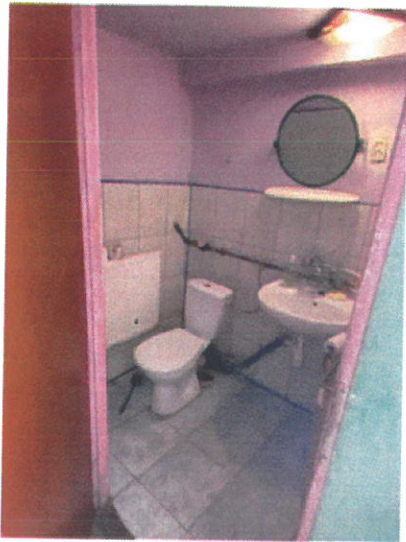
**Załącznik nr 6**

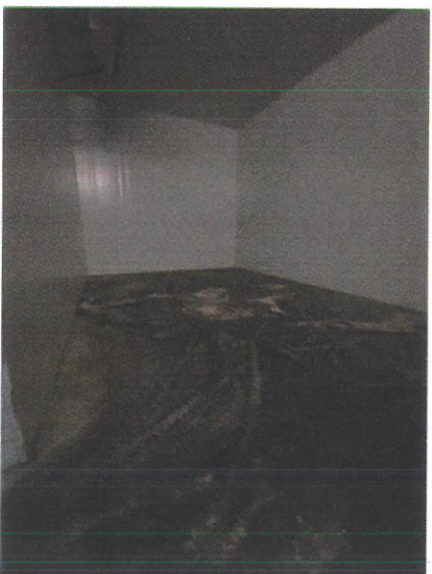
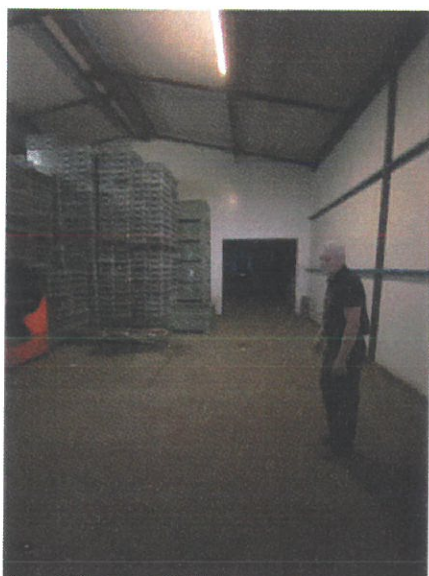
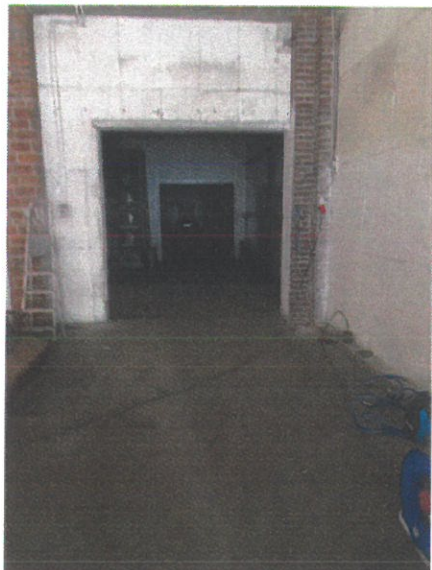
**Dokumentacja fotograficzna**















**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1030360066**



**1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2022 r. do 10.05.2023 r.**

**2 Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**  
 Adres siedziby: ENCYKLOPEDIYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA Telefon: +48504238125 REGON: 366941213  
 E-mail: gonia\_dz@o2.pl

**3 Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**  
 Adres siedziby: ENCYKLOPEDIYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA Telefon: +48504238125 REGON: 366941213  
 E-mail: gonia\_dz@o2.pl

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**5 Składka łączna: 141,68 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	23.05.2022
Kwota w PLN	141,68

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
 30 1240 6960 3014 0110 1603 2534  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).  
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
 3.  \* Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
 4. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
 5.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
 6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
 7.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
 8.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.  
 9.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  
 \*  w polu oznacza zgodę  
 Pełne nazwy spółek:  
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:10000407144696/BE20 PIN: 3002





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

### Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ  
E-mail: [gonia\\_dz@o2.pl](mailto:gonia_dz@o2.pl)  
Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
MAŁGORZATA DZIKOŃ  
Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

