OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się zabudowanych budynkiem administracyjno-biurowym oraz trzema budynkami gospodarczymi działek gruntu nr 192 o pow. 0,11 ha oraz nr 193/2 o pow. 0,07 ha, położonej w obrębie Milejów Osada, gm. Milejów, pow. łęczyński, woj. Lubelskie, przy ul. Wesołej nr 18,
dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LU1I/00152185/8,
- wg stanu na dzień wizji lokalnej i cen aktualnych,
w celu dokonania transakcji – sprzedaży w drodze przetargu





Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości – W_N
- wg stanu na dzień wizji lokalnej i cen aktualnych **W_N = 444 000 zł netto**
(Słownie: czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych)

W_N = 546 000 zł brutto
(słownie: pięćset czterdzieści sześć tysięcy złotych)

Zleceniodawca:
Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej
w Milejowie Sp. z o.o.

Operat opracował:
Rzeczoznawca Majątkowy
Przemysław Grządkowski

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Przemysław Grządkowski
ul. Armii Krajowej 27/4
tel. 501 479 282
UPRAWNIENIA NR 7675

Lublin, dnia 6 grudnia 2024r.

I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek: nr 192 o pow. 0,11 ha oraz 193/2 o pow. 0,07 ha zabudowana budynkiem administracyjno-biurowym oraz trzema budynkami gospodarczymi tworzącymi kompleks oraz jedną całość organizacyjną i funkcjonalną, położona w obrębie Milejów Osada, gm. Milejów, przy ul. Wesołej nr 18.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr LU1I/00152185/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje :

- prawo własności geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu nr 192 o pow. 0,11 ha oraz 193/2 o pow. 0,07 ha, położonych w obrębie Milejów Osada, gm. Milejów, przy ul. Wesołej nr 18,
- prawo własności budynków i budowli posadowionych na działkach nr 192 o pow. 0,11 ha oraz 193/2 o pow. 0,07 ha, położonych w obrębie Milejów Osada, gm. Milejów, przy ul. Wesołej nr 18,

wg stanu na dzień wizji lokalnej i cen aktualnych.

II. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej i cen aktualnych dla potrzeb przeprowadzenia transakcji – sprzedaży w drodze przetargu.

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU

1. Podstawy formalne

Zlecenie wykonania wyceny przedmiotowej nieruchomości wydane przez firmę: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Milejowie Sp. z o.o. z siedzibą w Milejowie.

2. Podstawy prawne wyceny

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – (Dz.U. 2023 poz. 1463),*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),*
- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),*
- *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami),*

3. Podstawy metodologiczne

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych; NOTA INTERPRETACYJNA Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości;*
- *„Zasady sporządzania operatów szacunkowych" praca zbiorowa pod redakcją Andrzeja Nowaka, Olsztyn 2018;*
- *„Procedury określania wartości nieruchomości" PFSRM, Warszawa 2014;*
- *„System, zasady i procedury wyceny nieruchomości" A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010;*
- *„Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe – pod redakcją Jerzego Dydenki", wyd. Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012;*
- *Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM.*

4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna w dniu 06-11-2024r.
- Treść ksiąg wieczystych w KW nr LU1I/00152185/8
- Dane z rejestru gruntów
- Dane z kartoteki budynków
- Wyrys z mapy ewidencyjnej
- Wypis z MPZP Gminy Milejów
- Strona internetowa Urzędu Gminy w Milejowie i Starostwa Powiatowego w Łęcznej
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Łęcznej
- informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami

IV. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

• Data sporządzenia operatu	06-12-2024r.
• Data, na którą określono aktualną wartość	06-11-2024r.
• Data stanu nieruchomości	06-11-2024r.
• Data oględzin nieruchomości	06-11-2024r.

V. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie art. 4 pkt 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez stan nieruchomości należy rozumieć stan prawny, stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

1. Stan prawny

Dane wg Księgi Wieczystej:

- W toku badania księgi wieczystej nieruchomości KW nr LU1I/00152185/8 ustalono następujące informacje:

a) Dział I-O Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki : **192, 193/2**

- Położenie: Milejów, Osada Milejów, woj. lubelskie
- Sposób korzystania : rola, pod zab. droga

Obszar całej nieruchomości : 0,1800 ha

b) Dział I-Sp: Spis spraw związanych z własnością

Brak wpisów

c) Dział II: Własność

Właściciele:

- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Milejowie Sp. z o.o. – udział 1/1
- Dokumenty będące podstawą wpis: umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa 16552/2012 z dnia 28-06-2012r.

d) Dział III: Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

- *prawo osobiste: prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Gminy Milejów*
- *prawo na rzecz Gminy Milejów z siedzibą w Milejowie*

e) Dział IV:
Brak wpisów

Dane z rejestru gruntów:
Na podstawie danych z rejestru gruntów ustalono, iż działki położone są w obrębie 0017 Milejów Osada, jednostka ewidencyjna 061004_2 Milejów, powiat łęczyński, woj. lubelskie.

I. Charakter władania:
Własność – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Milejowie Sp. z o.o. – udział 1/1

Nr działki i ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
192	ul. Wesoła	Tereny mieszkaniowe	B	0,11	0,11	LU1A/00152185/8 AN 16552/2012
193/2	ul. Wesoła	Tereny mieszkaniowe	B	0,07	0,07	LU1A/00152185/8 AN 16552/2012

Zapisy w w/w księdze wieczystej oraz w rejestrze gruntów pod względem powierzchni i położenia poszczególnych działek są zgodne. Treści wypisów i ksiąg wieczystych stanowią załącznik do operatu.
W operacie nie określono wpływu wpisanego w dziale III księgi wieczystej prawa osobistego na wartość nieruchomości z uwagi na cel wyceny, oraz niezbędną do sprzedaży zgodę udziałowca - Gminy Milejów.

2. Opis wycenianej nieruchomości
Powiat łęczyński położony jest we wschodniej Polsce, w centralnej części woj. lubelskiego. Stanowi część Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego. Stolicą powiatu jest ok. 20 tys. miasto Łęczna, położone w odległości ok. 25 km od stolicy województwa – Lublina, 55 km od wschodniej granicy państwa i ok. 15 km od Świdnika, gdzie znajduje się Port Lotniczy Lublin. W skład powiatu wchodzi 6 gmin: 1 gmina wiejsko-miejska – Łęczna, 5 gmin wiejskich – Cyców, Ludwin, Milejów, Puchaczów, Spiczyn.

Teren ten posiada wyjątkowo dogodne warunki do rozwoju turystyki i biznesu związanego z obsługą ruchu turystycznego. Główną atrakcją przyrodniczą i rekreacyjną jest Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie, stanowiące część objętego patronatem UNESCO Transgranicznego Rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie". Wyjątkowe bogactwo przyrody sprawiło, iż na terenie powiatu utworzono Nadwieprzański Park Krajobrazowy oraz Park Krajobrazowy „Pojezierze Łęczyńskie". Powiat Łęczyński leży również w bezpośrednim sąsiedztwie Poleskiego Parku Narodowego. Znajdziemy tu także wiele zabytków, miejsc pamięci narodowej i stanowisk archeologicznych.

Bardzo duże znaczenie dla gospodarki powiatu posiadają występujące tu bogate złoża węgla kamiennego. W Bogdance znajduje się najnowocześniejsza i najbardziej efektywna kopalnia kamiennego w Polsce – Lubelski Węgiel " Bogdanka" S.A.. Głównym źródłem przychodów spółki jest produkcja i sprzedaż węgla energetycznego. W 2015 r. w wyniku skutecznego wezwania firmy Enea S.A. (producent, dystrybutor i sprzedawca energii elektrycznej w Polsce) do zakupu akcji kopalni, stała się ona dominującym udziałowcem Bogdanki. Dobra kondycja ekonomiczna kopalni oraz wielu firm współpracujących, przekłada się na jeden z najniższych poziomów bezrobocia w woj. lubelskim (5%) oraz stosunkowo wysokie miesięczne dochody mieszkańców powiatu (przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto – 5772,29 zł).

Dumą mieszkańców powiatu, ale również województwa jest Wschodnie Centrum Leczenia Oparzeń i Chirurgii Rekonstrukcyjnej, mieszczące się w szpitalu powiatowym w Łęcznej, do którego przyjeżdżają pacjenci z całej Polski.

Teren powiatu łęczyńskiego pokryty jest siecią szkieletową wybudowaną w ramach projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej". Powiat w 100% pokryty jest również bezprzewodową siecią internetową LTE z Centrum Zarządzania Siecią w Łęcznej, zbudowaną dzięki współpracy lokalnych samorządów z terenu powiatów: łęczyńskiego, włodawskiego i świdnickiego.

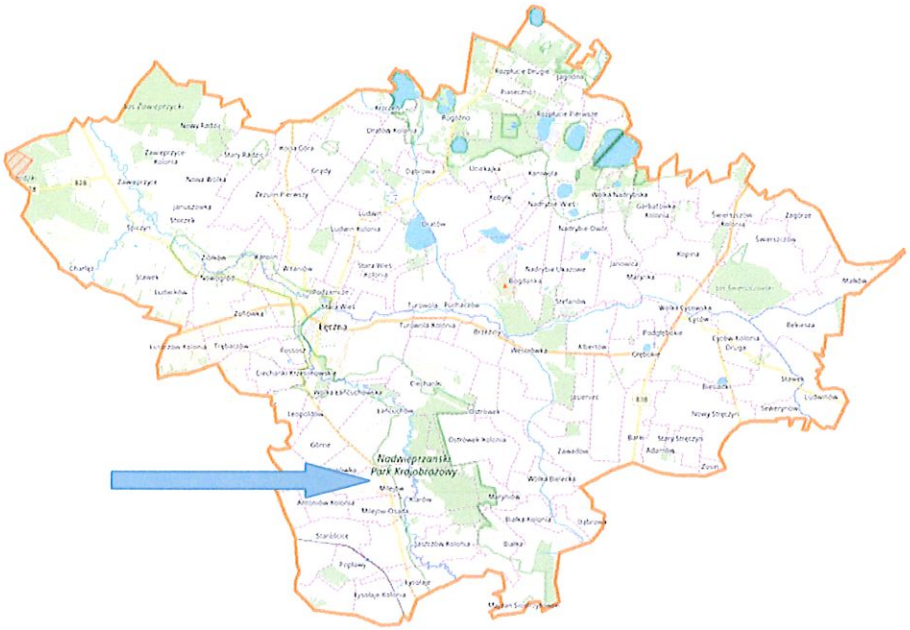
Stosunkowo urodzajne gleby oraz klimat charakteryzujący się jedną z najwyższych w kraju liczbą pogodnych dni, stwarzają dogodne warunki dla rolnictwa. Na terenach wiejskich rozwija się agroturystyka.

Powierzchnia powiatu – 636,6 km²
Liczba mieszkańców – 57 331 osoby (w tym 18 820 osób to mieszkańcy miasta Łęczna)
Gęstość zaludnienia – 90 os/km²

Struktura ekonomiczna

W systemie REGON zarejestrowanych jest 3279 podmiotów gospodarczych, w tym 3098 w sektorze prywatnym, a 165 w sektorze publicznym. Najwięcej w sekcji G (gł. handel detaliczny) – 878 podmiotów i w sekcji F (gł. roboty budowlane specjalistyczne) – 414 podmiotów. W sekcji B – Górnictwo i wydobywanie zarejestrowane są 22 podmioty. Najwięcej osób zatrudnionych jest w sektorze przemysłu i budownictwa (8218). Kopalnia w Bogdance to największy pracodawca, zatrudniający ok. 5 tys. osób. Wysoka jest też liczba osób zatrudnionych w rolnictwie (7793). Na 63664 ha powierzchni powiatu aż 47686 ha stanowią użytki rolne. Znaczna część gospodarstw zajmuje się produkcją warzyw i owoców (m.in. truskawki, pomidory). Dużą popularnością cieszy się rolnictwo ekologiczne oraz szkółkarstwo. Do pracy w górnictwie oraz w rolnictwie przygotowują m.in. szkoły ponadgimnazjalne znajdujące się na terenie powiatu – Zespół Szkół Górniczych w Łęcznej, Zespół Szkół Rolniczych w Kijanach.

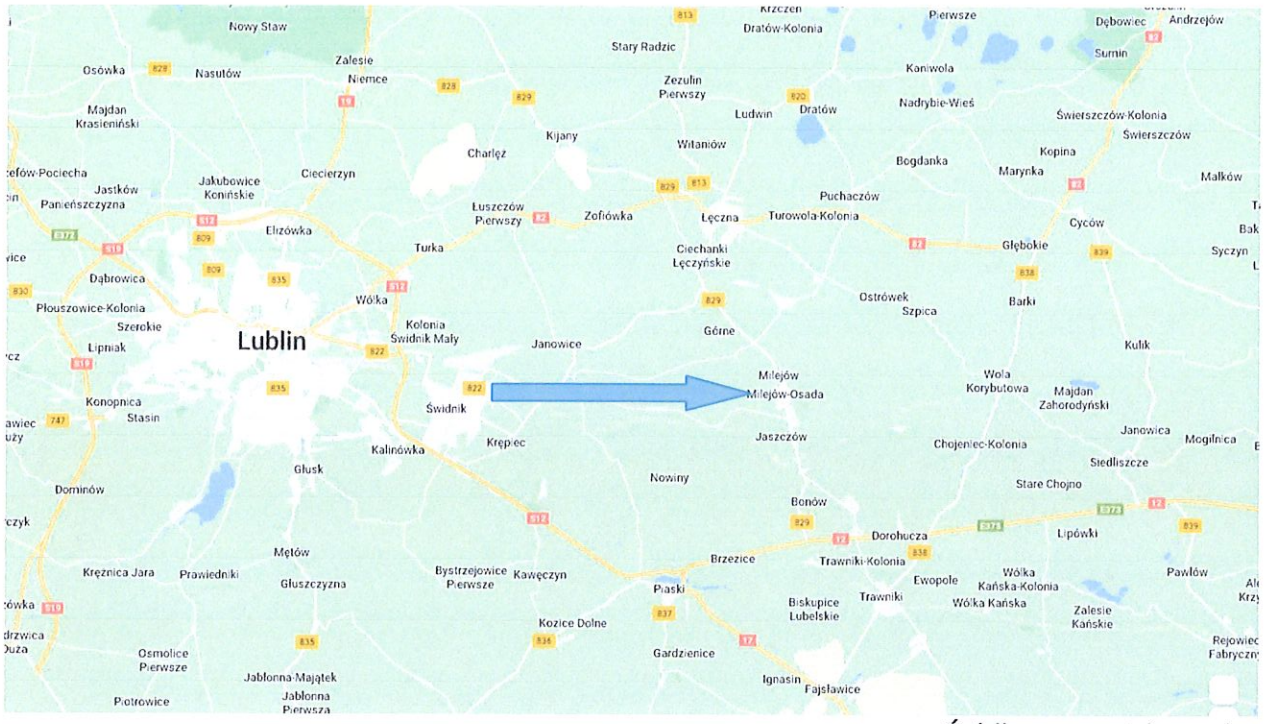
Infrastruktura techniczna
– droga krajowa Nr 82 Lublin – Włodawa
– siedem dróg wojewódzkich: Nr 813 Międzyrzec Podlaski – Łęczna, Nr 820 Sosnowica – Łęczna, Nr 828 Jawidz – Niemce, Nr 829 Łucka – Łęczna – Biskupice, Nr 838 Głębokie – Dorohucza, Nr 839 Cyców – Siedliszcze, Nr 841 Cyców – Chełm
– pozostałe drogi to drogi gminne i powiatowe.
– dwie linie kolejowe: PKP Lublin – Chełm z jedną stacją w miejscowości Jaszczów oraz trakcja towarowa kopalni „Bogdanka" wykorzystywana do przewozu węgla.Większość miejscowości w powiecie jest zwodociągowana. Długość sieci wodociągowej wynosi 895,2 km, kanalizacyjnej – 202 km, gazowej – 270,26 km.
Dumą mieszkańców powiatu jest nowoczesny stadion Górniczego Klubu Sportowego „Górnik Łęczna" oraz oddany do użytku w 2009 r. Szpital Powiatowy w Łęcznej. Na terenie powiatu funkcjonuje 10 oczyszczalni ścieków i trzy składowiska odpadów komunalnych, gdzie śmieci są wywożone w sposób zorganizowany: w Starej Wsi, w Kolonii Dratów i w Wólce Cycowskiej.



Źródło: https://pl.wikipedia.org

b) Lokalizacja szczegółowa

Gmina Milejów ma 8 971 mieszkańców, z czego 51,4% stanowią kobiety, a 48,6% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców zmalała o 3,5%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy gminy Milejów zawarli w 2021 roku 34 małżeństw, co odpowiada 3,8 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa lubelskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,4 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 28,5% mieszkańców gminy Milejów jest stanu wolnego, 58,3% żyje w małżeństwie, 3,6% mieszkańców jest po rozwodzie, a 8,8% to wdowy/wdowcy. Gmina Milejów ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -87. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -9,66 na 1000 mieszkańców gminy Milejów. W 2021 roku urodziło się 63 dzieci, w tym 54,0% dziewczynek i 46,0% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 387 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,68 i jest znacznie większy od średniej dla województwa oraz większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2021 roku 39,4% zgonów w gminie Milejów spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 19,8% zgonów w gminie Milejów były nowotwory, a 4,0% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Milejów przypada 16.65 zgonów. Jest to znacznie więcej od wartości średniej dla województwa lubelskiego oraz znacznie więcej od wartości średniej dla kraju. W 2021 roku zarejestrowano 108 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 104 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Milejów 4. W tym samym roku 2 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 2. 59,7% mieszkańców gminy Milejów jest w wieku produkcyjnym, 17,7% w wieku przedprodukcyjnym, a 22,6% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

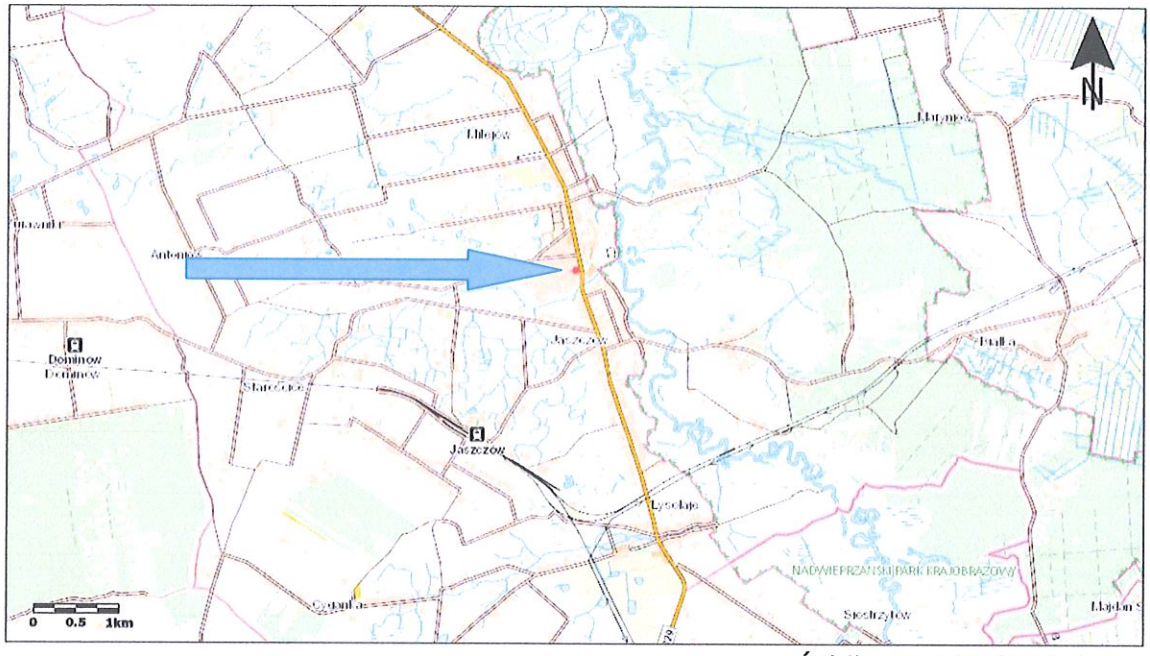


Źródło: geoportal.gov.pl

W gminie Milejów w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 558 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 421 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 49 nowych podmiotów, a 24 podmioty zostały wyrejestrowane. Na przestrzeni lat 2009-2021 najwięcej (71) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (41) w roku 2020. W tym samym okresie najwięcej (44) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2015 roku, najmniej (20) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Milejów najwięcej (16) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (538) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 3,6% (20) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 26,0% (145) podmiotów, a 70,4% (393) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Milejów najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Budownictwo (24.2%) oraz Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (20.9%).

Milejów — wieś w Polsce położona w Obniżeniu Dorohuckim, w województwie lubelskim, w powiecie łęczyńskim, w gminie Milejów. Miejscowość leży przy drodze wojewódzkiej nr 829. Wieś szlachecka położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie lubelskim województwa lubelskiego.

Położenie działek na tle gminy Milejów oraz okolicznych miejscowości:



Źródło: geoportal.gov.pl

c) Stan zagospodarowania przedmiotu wyceny



Źródło: geoportal.gov.pl

Dostępność komunikacyjna nieruchomości

Dojazd i dojście do nieruchomości odbywa się drogą utwardzoną asfaltową od ulicy Wesołej, w odległości ok 300 m od drogi wojewódzkiej prowadzącej do miasta powiatowego – Łęcznej, ulicę

Partyzancką. Odległość od Łęcznej ok 10km, od Miasta Lublin ok 27 km. Dojazd i dojście do przedmiotowych działek drogą utwardzoną asfaltową, wjazd bezpośredni z drogi publicznej.

Bezpośrednie otoczenie

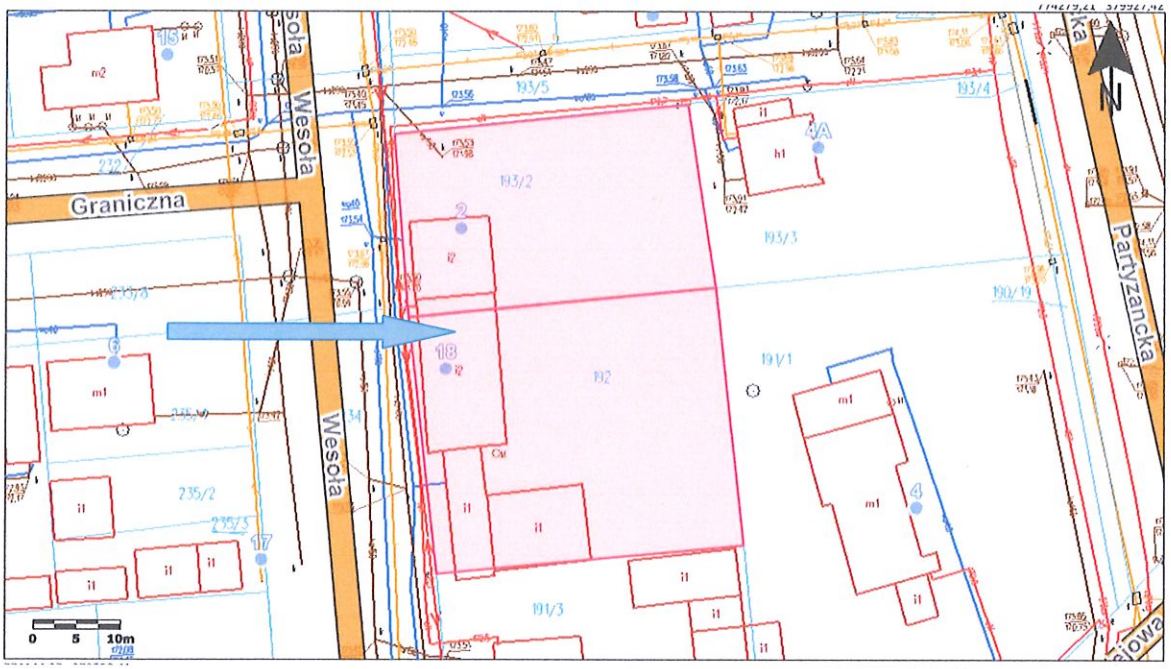
Otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w dalszej odległości tereny usługowo-handlowe zlokalizowane głównie wzdłuż ulicy Partyzanckiej.

Stan czynników środowiskowych wokół wycenianej nieruchomości jest neutralny dla jej wartości.

Uzbrojenie terenu pełne:

sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć telekomunikacyjna, sieć gazowa w drodze gminnej ul. Wesołej.

Działka zabudowana, w całości ogrodzona z betonowych płyt systemowych, brama wjazdowa z profili stalowych oraz blachy stalowej ocynkowanej. Wjazd oraz plac postojowy od strony ul Wesołej utwardzony z kostki brukowej, plac manewrowy utwardzony prowizorycznie żużlem.



Źródło: geoportal.gov.pl

Opis działek:

wyceniane działki o numerach 192 i 193/2 tworzą jedną całość gospodarczą i funkcjonalną, przylegają do siebie dłuższą granicą. Obie działki zabudowane. Kształt działek regularny wielokąt w kształcie prostokąta. Teren równy. Nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem do ul Wesołej.

c) Stan techniczno-użytkowy zabudowy

1. Budynek administracyjno biurowy:

Opis budynku wykonany jest na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę oraz informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej.

Dane ogólne:

Murowany budynek administracyjno-biurowy, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w całości podpiwniczony, wybudowany w 1990r. Przeszedł później gruntowny remont obejmujący: naprawę i remont stropodachu, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont wnętrza: malowanie, remont łazienek i pomieszczeń socjalnych, wyrównanie ścian, położeniem okładzin podłogowych – glazury w pomieszczeniach mokrych, wykładziny w pomieszczeniach biurowych, docieplenie zewnętrznym styropianem wraz z tynkiem strukturalnym i powłoką malarską, wymianą systemu rynnowego, remontem schodów zewnętrznych czy też zamontowaniem instalacji klimatyzacyjnej, wykonaniem odwodnienia wraz z opaską i chodnikiem z kostki brukowej, wymianą instalacji c.o. i elektrycznej.

Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa budynku – 139 m^2

Powierzchnia zabudowy – 82 m^2

Zewnętrzna elewacja:





Widok na wnętrze budynku:









Instalacje wewnątrz:

- wodna – z sieci gminnej,
- kanalizacyjna – z sieci gminnej
- elektryczna – sieciowa,
- telekomunikacyjna – sieciowa
- c.o. i c.c.w. - piec na paliwo stałe
- wentylacyjna – grawitacyjna
- klimatyzacyjna





Ocena zużyć:

1. Zużycie funkcjonalne

Wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena użyteczności) a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne. Zużycie funkcjonalne określono metodą wizualną na 20%.

2. Zużycie środowiskowe

Wynika z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości. Stan czynników środowiskowych wokół wycenianej nieruchomości jest neutralny dla jej wartości. Zużycie środowiskowe przyjęto określono metodą wizualną na 20%.

3. Zużycie techniczne

Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, sposobu użytkowania i warunków prowadzonej gospodarki remontowej, wad projektowych. Średni wskaźnik zużycia technicznego określono na podstawie metody liniowej wg poniższej zależności jak dla obiektów dla prawidłowej gospodarce remontowej:

$$S_{zt} = \frac{t \cdot (t+T)}{2 \cdot T^2} \cdot 100\ [\%]$$

gdzie:
S_{zt} – stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w %,
t – wiek obiektu w latach,
T – przewidywany okres trwałości w latach.

Przyjęto stopień zużycia technicznego wynoszący 30%.

2. Budynek gospodarczy - warsztatowo-magazynowy:

Opis budynku wykonany jest na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę oraz informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej.

Dane ogólne:

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły białej, o jednej kondygnacji nadziemnej, dach o konstrukcji stropodachu wsparty na stalowych szynach, wybudowany w 1990r. Podłogi, posadzki wylewane – cementowe. Bramy wjazdowe oraz stolarka okienna stalowa, nieocieplone. Budynek nieotynkowany, nie docieplony.
Instalacje: c.o., wodno-kanalizacyjna, telefoniczna, elektryczna. Budynek w przeciętnym stanie technicznym, widoczne ubytki i pęknięcia ścian, stropu. Budynek w mojej ocenie nadaje się do remontu .





Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa budynku – 140 m²

Powierzchnia zabudowy – 165 m²

Ocena zużyć:

1. Zużycie funkcjonalne

Wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena użyteczności) a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne. Zużycie funkcjonalne określono metodą wizualną na 35%.

2. Zużycie środowiskowe

Wynika z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości. Stan czynników środowiskowych wokół wycenianej nieruchomości jest neutralny dla jej wartości. Zużycie środowiskowe przyjęto określono metodą wizualną na 30%.

3. Zużycie techniczne

Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, sposobu użytkowania i warunków prowadzonej gospodarki remontowej, wad projektowych. Średni wskaźnik zużycia technicznego określono na podstawie metody liniowej wg poniższej zależności jak dla obiektów dla prawidłowej gospodarce remontowej:

$$S_{zt} = \frac{t \cdot (t+T)}{2 \cdot T^2} \cdot 100\ [\%]$$

gdzie:

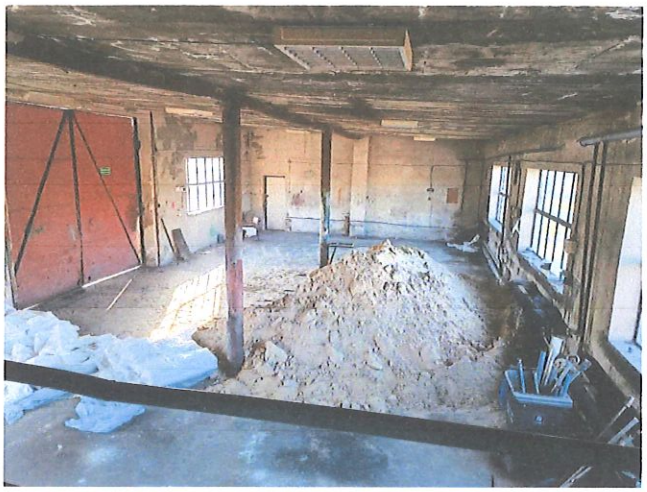
S_{zt} – stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w %,

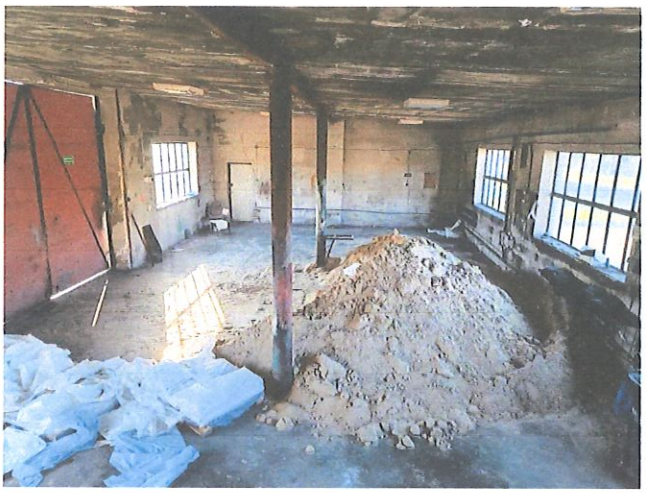
t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości w latach.

Przyjęto stopień zużycia technicznego wynoszący 60%.

Widok na wnętrze budynku:





3. Budynek gospodarczo-magazynowy:

Opis budynku wykonany jest na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę oraz informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej.

Dane ogólne:

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły białej, o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia, wybudowany w 1990r. Dach o konstrukcji drewnianej kryty eternitem. Budynek stanowi łącznik pomiędzy budynkiem warsztatowo-magazynowym a stalowym magazynem. Podłogi, posadzki wylewane – cementowe. Bramy wjazdowe oraz stolarka stalowa, nieocieplone. Budynek otynkowany, nie docieplony.

Instalacje: elektryczna, wodna. Budynek w bardzo złym stanie technicznym, widoczne ubytki i pęknięcia ścian, wymiany wymaga konstrukcja dachu wraz z poszyciem, część ściany zachodniej zawaliła się a jej fragmenty wpadły do środka budynku tym samym stwarzając zagrożenie dla osób korzystających z budynku. Budynek w mojej ocenie nadaje się w chwili obecnej do wyburzenia.





Parametry budynku:
Powierzchnia użytkowa budynku – 54 m²
Powierzchnia zabudowy – 69 m²

Instalacje: wodna, elektryczna,

Ocena zużyć:

1. Zużycie funkcjonalne

Wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena użyteczności) a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne. Zużycie funkcjonalne określono metodą wizualną na 100%.

2. Zużycie środowiskowe

Wynika z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości. Stan czynników środowiskowych wokół wycenianej nieruchomości jest neutralny dla jej wartości. Zużycie środowiskowe przyjęto określono metodą wizualną na 35%.

3. Zużycie techniczne

Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, sposobu użytkowania i warunków prowadzonej gospodarki remontowej, wad projektowych. Średni wskaźnik zużycia technicznego określono na podstawie metody liniowej wg poniższej zależności jak dla obiektów dla prawidłowej gospodarce remontowej:

$$S_{zt} = \frac{t \cdot (t+T)}{2 \cdot T^2} \cdot 100\ [\%]$$

gdzie:
S_{zt} – stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w %,
t – wiek obiektu w latach,
T – przewidywany okres trwałości w latach.

Przyjęto stopień zużycia technicznego wynoszący 100%.

4. Budynek magazynowy:

Opis budynku wykonany jest na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę oraz informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej.

Dane ogólne:

Budynek magazynowy wybudowany w 1960r., o konstrukcji stalowej szkieletowej, ściany z blachy trapezowej ocynkowanej, nieocieplonej, pokrycie z eternitu. Słupy na fundamencie betonowym. Stolarka okienna stalowa oszklona. Brama na profilach wypełniona blachą trapezową. Budynek w średnim stanie technicznym wymagający remontu.





Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa budynku – 90 m²

Powierzchnia zabudowy – 101 m²

Ocena zużyć:

1. Zużycie funkcjonalne

Wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena użyteczności) a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne. Zużycie funkcjonalne określono metodą wizualną na 30%.

2. Zużycie środowiskowe

Wynika z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości. Stan czynników środowiskowych wokół wycenianej nieruchomości jest neutralny dla jej wartości. Zużycie środowiskowe przyjęto określono metodą wizualną na 30%.

3. Zużycie techniczne

Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, sposobu użytkowania i warunków prowadzonej gospodarki remontowej, wad projektowych. Średni wskaźnik zużycia technicznego określono na podstawie metody liniowej wg poniższej zależności jak dla obiektów dla prawidłowej gospodarce remontowej:

gdzie:

S_{zt} – stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w %,

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości w latach.

Przyjęto stopień zużycia technicznego wynoszący 60%.

5. Budowle, place i podjazdy

Teren wycenianej nieruchomości w przeważającej powierzchni jest prowizorycznie utwardzony żużlem oraz wjazd z kostki brukowej. Od strony ulicy Wesołej w ubiegłym roku wykonano parking wraz z miejscami do postoju. Parking utwardzono kostką brukową. W tym samym czasie wykonano bramę wjazdową otwierana zdalnie. Nieruchomość w całości ogrodzona z przęseł betonowych na słupkach betonowych, brama wjazdowa spawana z profili stalowych pokryta blachą trapezową. W północno

wschodniej części działek posadowiona jest wiata na profilach stalowych gdzie trzymane są plastikowe śmietniki.

Widok na place i podjazdy:







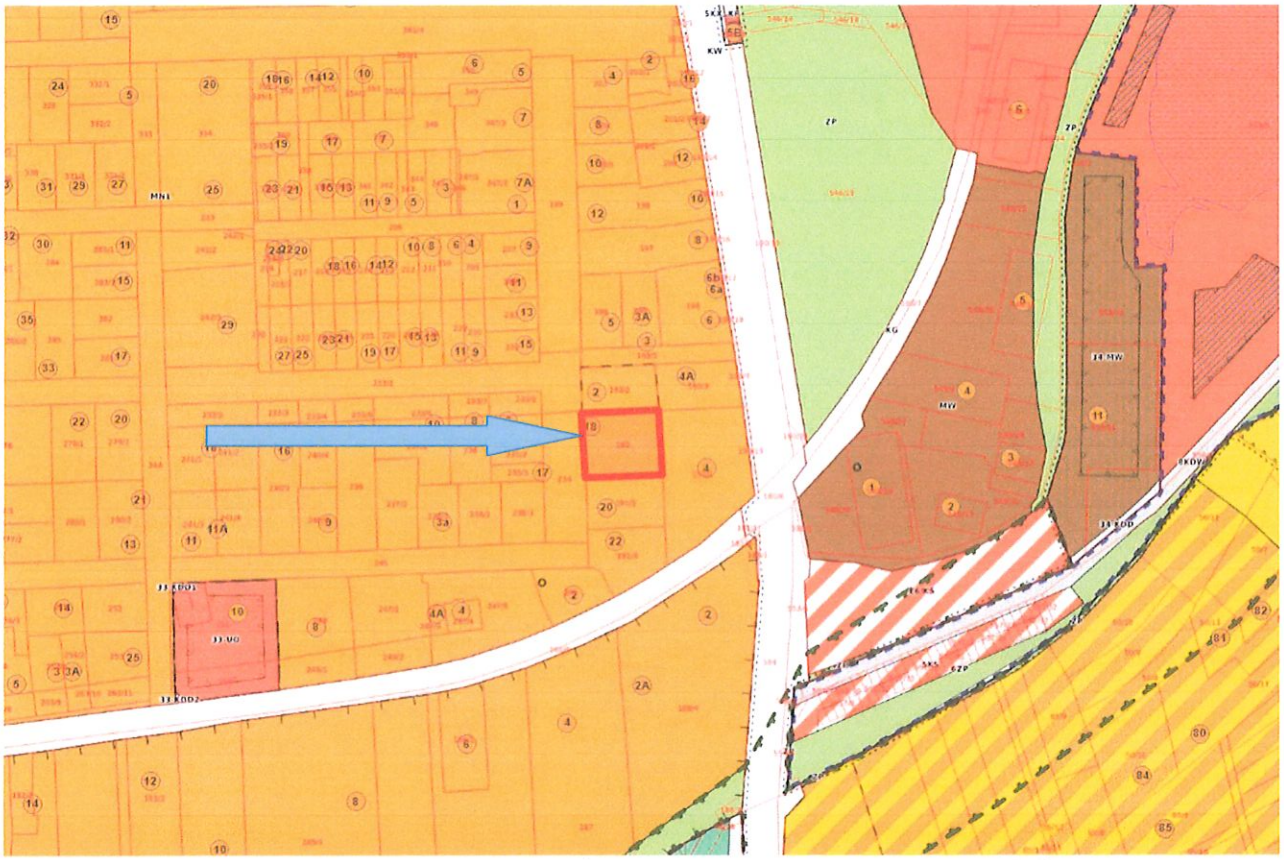


VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie 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 przedmiotowa nieruchomość obowiązuje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego. MPZP uchwalono na podstawie Uchwały Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23-12-2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów. Plan zmieniony uchwałami nr VIII/86/11 z dnia 2011-12-08, nr IX/115/12 z dnia 2012-01-31 oraz nr XXXI/189/21 z dnia 2021-06-29. Zgodnie z planem działki leżą na terenach oznaczonych symbolami:

- **działka nr 193/2 – MN1 - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (100%);**
- **działka nr 192 – MN1 - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (100%);**



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_milejow

Szczegółowe ustalenia z MPZP dla wycenianego terenu:

„4. MN1, MN2, MN3 i MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi o ustaleniach:

1) realizacja i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących lub bliźniaczych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;

2) dopuszczenie realizacji i utrzymanie budynków garażowych (gospodarczych), infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych i oczek wodnych, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;

3) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową zrealizowaną na działkach bez udziału funkcji mieszkaniowej z prawem do rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu na warunkach jak dla terenów usługowych określonych w §18;

4) dopuszcza się podział na nowo wydzielone działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m2, pod zabudowę wolnostojącą i 600 m2 dla zabudowy bliźniaczej. W miejscowościach Jaszczów, Milejów i Milejów Osada dopuszcza się podział na nowo wydzielone działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800 m2 pod zabudowę wolnostojącą i 600 m2 dla zabudowy bliźniaczej;

5) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

6) udział powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,05;

8) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) wysokości do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także dla wież, masztów, kominów i innych budowli,
b) ilość kondygnacji do 3 nadziemnych,
c) dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45º; bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
9) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 10);
10) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
11) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych; w przypadku lokalizowania usług dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc parkingowych w obrębach Milejów, Milejów Osada i Jaszczów z uwzględnieniem miejsc na ogólnodostępnych parkingach zlokalizowanych w pasach drogowych dróg przyległych, łącznie z miejscami parkingowymi w granicach własnej nieruchomości;
12) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych (komercyjnych i publicznych, za wyjątkiem stacji paliw):
a) w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
b) w przypadku realizacji wolnostojących budynków usługowych dopuszcza się wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu oraz ustala się dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
c) powierzchnia użytkowa wykorzystywana na funkcję usługową nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej ustalonej dla obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego;
13) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym obowiązek wyznaczenia na parkingach lokalizowanymi poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, a dla większych parkingów 1 stanowisko na każde rozpoczęte 12 stanowisk postojowych."

VII. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Określenie rodzaju szacowanej wartości

Ze względu na cel wyceny, wymagane jest określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Stosownie do 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.

Nieruchomość podobna została zdefiniowana w art. 4 pkt 16) ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem pod tym pojęciem 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.

2. Wybór sposobu szacowania

Uwzględniając przesłanki określone *w art. 154 ust 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami,* w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianych nieruchomości, ich przeznaczenie, sposób użytkowania, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz

dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej oszacowano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami.**

Podejście porównawcze stosowane jest w wycenie wartości rynkowej. Polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Tak uzyskaną wartość koryguje się, uwzględniając cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen wynikające z upływu czasu i okresu dzielącego wyceny. Podejście to stosuje się, jeśli znane są ceny nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości, warunki zawarcia transakcji a także cechy tych nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach i nieznanej wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych , które były przedmiotem obrotu rynkowego.

3. Procedura szacowania

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, zastosowano następującą procedurę:

- dokonano wizji lokalnej nieruchomości , przeanalizowano stan nieruchomości,
- określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości gruntowych i określono ich wagi procentowe,
- opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybrano do porównań trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- zbadano trend czasowy,
- utworzono pary porównawcze nieruchomości gruntowych, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczono poprawki, stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi,
- określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- określono wartość nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_N = W_{1m^2} * P$$

gdzie:

W_N – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości
W_{1m^2} – wartość $1m^2$ powierzchni wycenianej nieruchomości
P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

W przypadku nieruchomości zabudowanej jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni użytkowej lub powierzchni zabudowy budynku.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

IX. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

Oszacowanie nieruchomości, z uwagi na różne funkcje oraz stan techniczny budynków, znajdujących się na gruncie, podzielono na dwa etapy:

A. w pierwszym etapie oszacowano wartość budynku administracyjno-biurowego wraz z hipotetycznie wydzieloną częścią gruntu,

B. w drugim etapie oszacowano wartość dwóch budynków gospodarczych o funkcji magazynowo-warsztatowej wraz z hipotetycznie wydzieloną częścią gruntu – nie obliczano wartości trzeciego budynku z uwagi na fakt iż oceniono jego całkowite zużycie techniczne oraz potrzebę jego wyburzenia.

A. OSZACOWANIE BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-BIUROWEGO

Parametry budynku:
Powierzchnia użytkowa budynku – 139 m^2
Powierzchnia zabudowy – 82 m^2
Budynek w dobrym stanie technicznym, systematycznie remontowany.

1. Analiza rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości dla potrzeb niniejszej wyceny przedstawiono analizę i charakterystykę lokalnego rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. Przez rynek lokalny rozumie się obrót prawami własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem lub zespołem budynków gospodarczych o funkcji administracyjno-biurowej, usługowej, rejestrowany przez ostatnich 24 miesięcy przed dniem wyceny, na terenie Gminy Milejów. Celem analizy jest identyfikacja trendów występujących na rynku lokalnym i określenie atrybutów mających największy wpływ na wartość powyższego rodzaju nieruchomości.

Przeanalizowano transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami gospodarczymi nie obciążone służebnościami i innymi ograniczeniami w użytkowaniu, będące przedmiotem prawa własności.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych transakcji stwierdzono, że rynek lokalny jest słabo rozwinięty a liczba transakcji jest nieznaczna. Można uznać, że jest to rynek mało aktywny jeśli chodzi o liczbę transakcji prawa własności powyższego typu nieruchomości. Stąd też rozszerzono zakres rynku o budynki o funkcji handlowo-usługowej, uznane za najbardziej zbliżone przeznaczeniem oraz sposobem korzystania do funkcji administracyjno-biurowej. Rozszerzono także obszar na sąsiednie gminy.

Na analizowanym rynku nieruchomości zachodziły zmiany cen nieruchomości w czasie. Widoczne jest to głównie w 2023 okresie, kiedy ceny większości nieruchomości wzrosły o kilka lub kilkanaście procent. W bieżącym roku ceny nieruchomości ustabilizowały się, nastąpiła stagnacja na rynku. Tym samym brak jest widocznego wzrostu cen w czasie w związku z tym odstąpiono od aktualizacji cen trendem czasowym (współczynnik zmiany cen w czasie V_t).

Jako jednostkę porównawczą przyjęto metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku, co pozwoliło na pełną analizę transakcji i przyczyniło się do uzyskania większej pewności osiągniętego wyniku.

W procesie wyceny nie uwzględniono transakcji nieruchomościami, których cena znacząco odbiegała od pozostałych, a więc odrzucono nieruchomości osiągające ceny najbardziej skrajne i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa (np. nabyte w drodze przetargu).

Badany rynek jest jednolity pod względem położenia i czynników środowiskowych, stanu zagospodarowania otoczenia, zaplecza bytowego i komunikacji. W analizowanym obszarze i okresie badania rynku miało miejsce 3 transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o konstrukcji murowanej i porównywalnym standardzie wykończenia, najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej.

Wybrane nieruchomości posiadają kilka jednakowych lub bardzo podobnych cech do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny takich jak stan prawny – własność, położenie na terenie Gminy Milejów i gmin sąsiednich, funkcję – usługowo-handlową, administracyjno-biurową, dostęp do mediów. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych oscylowały w przedziale (1162/2039) zł/m^2.

Średnia cena jednego m^2 gruntu w badanym okresie na analizowanym rynku mieściła się w granicach 1662 zł/m^2, przy czym największy wpływ na wartość gruntów zabudowanych budynkiem murowanym, miały poniższe cechy:

- lokalizacja/otoczenie – działki położone w centrum miejscowości lub blisko centrum, przy głównych szlakach komunikacyjnych, dobrze eksponowane osiągają ceny wyższe niż działki położone na peryferiach miejscowości, w miejscach słabo eksponowanych i mniej atrakcyjnych dla inwestorów,

- stan techniczny budynku – budynki nowe, wykończone, lub wyremontowane osiągają wyższe ceny od budynków kilku lub kilkunastoletnich, które wymagają odświeżenia lub remontu,

- powierzchnia użytkowa budynku – budynki o powierzchni od 50 do 150 m^2 są najpopularniejsze i tym samym osiągają najwyższe ceny jednostkowe za metr użytkowy, budynki mniejsze lub większe są mniej atrakcyjne,

- wielkość działki – działki o większej powierzchni powyżej 1000 m^2 do 2000 m^2 są bardziej atrakcyjne dla inwestorów i pozwalają dowolnie zagospodarować teren inwestycyjny od działek małych lub średnich lub bardzo dużych,

- dostęp komunikacyjny – działki z dogodnym dostępem komunikacyjnym, do drogi publicznej asfaltowej osiągają ceny wyższe od nieruchomości z dostępem słabym lub przeciętnym, do drogi z ubytkami lub słabo oznakowanej.

Wynik analizy rynku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Data transakcji	Obręb / nr działki	Gmina	Cena trans. w zł	Cena 1 m^2	Pow. użytk. m^2	Pow. działki m^2	Stan techniczny
1	13-09-2024	Uciekajka dz. 9/2	Ludwin	79000	1162	68	503	Słaby, budynek z lat 70-tych, handlowo-usługowy
2	19-07-2024	Turowola dz. 599	Puchaczów	475001,4	2039	233	1700	Dobry, budynek usługowy, parterowy z lat 2000-tych

3	29-04-2024	Milejów Osada dz. 349, 350	Milejów	650000	1786	364	1100	Średni, parterowy budynek handlowo-usługowy, z lat 80-tych
		Cena średnia			**1662**			

2. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Wybór cech rynkowych i określenie wpływu cech (wag) na ceny.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w podejściu porównawczym należy w wyniku analizy rynku ustalić cechy rynkowe nieruchomości, które mają wpływ na ceny transakcyjne, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Cechy rynkowe, na podstawie, których porównuje się nieruchomość wycenianą z nieruchomościami podobnymi, to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Ilość cech rynkowych może być tu ograniczona do cech, które w konkretnym przypadku w pełni charakteryzują wycenianą nieruchomość (pomija się te cechy, które są wspólne dla nieruchomości wycenianych i nieruchomości przyjętych do porównania).

Po analizie rynku lokalnego na podstawie dostępnych transakcji, wybrano tylko te cechy rynkowe nieruchomości, które wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych a w związku z tym na wartość nieruchomości.

Cechy rynkowe przedstawione zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cechy
1	**Lokalizacja i położenie**	Korzystna	Nieruchomość położona w centrum miejscowości, przy głównych drogach wojewódzkich czy krajowych, w miejscach atrakcyjnych komercyjnie dla potencjalnych inwestorów, poprzez specyficzne sąsiedztwo oraz potencjał rozwojowy.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w bliskiej odległości od od centrum, przy drogach głównych lub podrzędnych, w otoczeniu zabudowy komercyjnej usługowo-handlowej lub mieszkaniowej, mniej eksponowane i mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów.
		Mniej korzystna	Nieruchomość położona na terenach peryferyjnych miejscowości w znacznym oddaleniu od centrum, przy drogach lokalnych lub dojazdowych peryferyjnych, o mniejszym natężeniu ruchu bez możliwości eksponowania, teren mało atrakcyjny dla inwestorów.
2	**Stan techniczny budynku**	Korzystny	Stan dobry, na bieżąco remontowany i konserwowany, nie wymaga prac remontowych,
		Średnio korzystny	Stan średni, materiały wykończeniowe średniej jakości. Budynek kilkudziesięcioletni wymaga lekkich prac odświeżających.
		Mniej korzystny	Stan słaby, niektóre elementy wymagają remontu, wykończenia, naprawy lub odmalowania. Budynek kilkudziesięcioletni.
3	**Powierzchnia użytkowa budynku**	Korzystne	Powyżej 80-150 m^2
		Średnio korzystna	150-250 m^2

		Mniej korzystne	Poniżej 80 m² oraz powyżej 250 m²
4	Powierzchnia działki	Korzystna	Powyżej 1000 m² do 2000 m²
		Średnio korzystna	500 m² – 1000 m²
		Mniej korzystne	Poniżej 500 m² oraz powyżej 2000 m²
5	Dostęp komunikacyjny	Korzystny	Dobry, bezpośredni dostęp do drogi głównej utwardzonej asfaltowej, o nawierzchni bez ubytków
		Średnio korzystny	Przeciętny dostęp do drogi głównej utwardzonej, słabo oznakowanej, z ubytkami
		Mniej korzystny	Słaby dostęp do drogi głównej, dojazd drogą utwardzoną wewnętrzną w złym stanie technicznym nie utwardzonej lub utwardzonej prowizorycznie

3. Określenie trendu czasowego

Wskaźnik uwzględniający zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu stosuje się na podstawie m.in. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na analizowanym rynku nieruchomości nie ma zmian cen nieruchomości w czasie i w związku z tym nie wprowadza się poprawek do cen nieruchomości ze względu na trend czasowy. Mimo, że obserwowane są niewielkie wahania cen nieruchomości w badanym obszarze to jednak widoczna jest tendencja do równowagi. Z uwagi na zauważalną obecną stagnację na rynku nieruchomości, w procesie wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie zerowym.

4. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych można dokonać przy wykorzystaniu zasady „ceteris paribus" (pozostałe równe). Wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną (C_{max}) a ceną minimalną (C_{min}) ze zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. Różnica pomiędzy C_{max} a C_{min} w niniejszym operacie zwana jest **ΔC.**

Dla analizowanego zbioru określono następujący zakres cenowy

C_{min} – 1162 zł/m²
C_{max} – 2039 zł/m²
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 2039 zł/m² – 1162 zł/m² = 877 zł/m²

Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej i duże zróżnicowanie, nie było możliwości określenia wag cech rynkowych w sposób obliczeniowy. Wagi określono na podstawie analizy szerszego rynku lokalnego, własnych badań ankietowych pośród potencjalnych nabywców porównywalnych nieruchomości. Uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, opinie ekspertów od rynku nieruchomości oraz analizując oferty sprzedaży, w których sprzedający opisują nieruchomość podając ich zdaniem najważniejsze cechy.

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [w zł/m^2]	Zakres ocen
1.	Lokalizacja i położenie	25,00%	219,25	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
2.	Stan techniczny budynku	25,00%	219,25	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
3.	Powierzchnia użytkowa budynku	20,00%	175,40	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
4.	Powierzchnia działki	20,00%	175,40	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
5.	Dostęp komunikacyjny	10,00%	87,70	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
	Razem	100,00%	877,00	

5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Szczególnej analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych (numeracja na podstawie tabeli transakcji)

Nieruchomości porównawcze:

Lp.	Data transakcji	Obręb / nr działki	Gmina	Cena trans. w zł	Cena 1 m^2	Pow. użytk. m^2	Pow. działki m^2	Stan techniczny
1	13-09-2024	Uciekajka dz. 9/2	Ludwin	79000	1162	68	503	Słaby, budynek z lat 70-tych, handlowo-usługowy
2	19-07-2024	Turowola dz. 599	Puchaczów	475001,4	2039	233	1700	Dobry, budynek usługowy, parterowy z lat 2000-tych
3	29-04-2024	Milejów Osada dz. 349, 350	Milejów	650000	1786	364	1100	Średni, parterowy budynek

handlowo-usługowy, z lat 80-tych

Cechy i wagi cech nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Nr 1	Nieruchomość Nr 2	Nieruchomość Nr 3
1.	Lokalizacja i położenie	Średnio korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Korzystna
2.	Stan techniczny budynku	Korzystny	Mniej korzystny	Korzystny	Średnio korzystny
3.	Powierzchnia użytkowa budynku	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna	Korzystna
5.	Dostęp komunikacyjny	Korzystny	Mniej korzystny	Korzystny	Korzystny

6. Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział w %	Zakres kwoto-wy w zł/m²	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
					Nieruchomość Nr 1		Nieruchomość Nr 2		Nieruchomość Nr 3	
1.	Lokalizacja i położenie	25,00%	219,25	Korzystna	Mniej korzystna	+219,25	Korzystna	0	Korzystna	0
2.	Stan techniczny budynku	25,00%	219,25	Korzystny	Mniej korzystny	+219,25	Korzystny	0	Średnio korzystny	+109,63
3.	Powierzchnia użytkowa budynku	20,00%	175,40	Korzystna	Mniej korzystna	+175,40	Korzystna	0	Mniej korzystna	+175,40
4.	Powierzchnia działki	20,00%	175,40	Korzystna	Średnio korzystna	+87,70	Korzystna	0	Korzystna	0
5.	Dostęp komu-nikacyjny	10,00%	87,70	Korzystny	Mniej korzystny	+87,7	Korzystny	0	Korzystny	0
	Razem	100,00%	877,00	x	+789,30		0		+285,03	
Cena 1m² nieruch. porównawczych skorygowanych		x	x	x	1162		2039		1786	
Cena 1m² nieruch. porówn. po uwzgl. poprawek		x	x	x	**1951,3**		**2039**		**2071,03**	

Wartość 1 m^2 powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

W_{1m^2} = (1951,30 zł/m^2 + 2039 zł/m^2 + 2071,03 zł/m^2)/3 = 2020,44 zł/m^2

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności budynku o funkcji administracyjno-biurowej wraz z gruntem o powierzchni użytkowej wynoszącej 139 m^2 posadowionego na działce nr 193/2 o pow. 0,07 ha położonej w obrębie Milejów Osada gm. Milejów, wg stanu na dzień wizji lokalnej oraz cen na dzień wyceny wynosi:

$W_N = W\ 1m^2 * P$

W_N = 2020,44 zł/m^2 * 139 m^2 = 280 841,16 zł

przyjęto (wartość w pełnych tysiącach)

W_N = 281 000 zł

(Słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych)

B. OSZACOWANIE BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH

I. Parametry budynku warsztatowo-magazynowego:
Powierzchnia użytkowa budynku – 140 m^2
Powierzchnia zabudowy – 165 m^2
Budynek w przeciętnym stanie technicznym, wymagający remontu.

II. Parametry budynku gospodarczego:
Powierzchnia użytkowa budynku – 90 m^2
Powierzchnia zabudowy – 101 m^2
Budynek w średnim stanie technicznym, wymagający remontu.

1. Analiza rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości dla potrzeb niniejszej wyceny przedstawiono analizę i charakterystykę lokalnego rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. Przez rynek lokalny rozumie się obrót prawami własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem lub zespołem budynków gospodarczych o funkcji gospodarczo-przemysłowo-magazynowej oraz usługowej, rejestrowany przez ostatnich 24 miesięcy przed dniem wyceny, na terenie Gminy Milejów. Celem analizy jest identyfikacja trendów występujących na rynku lokalnym i określenie atrybutów mających największy wpływ na wartość powyższego rodzaju nieruchomości.

Przeanalizowano transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami gospodarczymi nie obciążone służebnościami i innymi ograniczeniami w użytkowaniu, będące przedmiotem prawa własności.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych transakcji stwierdzono, że rynek lokalny jest słabo rozwinięty a liczba transakcji jest nieznaczna. Można uznać, że jest to rynek mało aktywny jeśli chodzi o liczbę transakcji prawa własności powyższego typu nieruchomości. Stąd też rozszerzono zakres rynku o budynki o funkcji usługowo-przemysłowej, uznane za najbardziej zbliżone przeznaczeniem oraz sposobem korzystania do funkcji magazynowej. Ma to na celu identyfikację większej ilości transakcji z obszaru samej Gminy Milejów.

Na analizowanym rynku nieruchomości zachodziły zmiany cen nieruchomości w czasie. Widoczne jest to głównie w 2023 okresie, kiedy ceny większości nieruchomości wzrosły o kilka lub kilkanaście procent. W bieżącym roku ceny nieruchomości ustabilizowały się, nastąpiła stagnacja na rynku. Tym samym brak jest widocznego wzrostu cen w czasie w związku z tym odstąpiono od aktualizacji cen trendem czasowym (współczynnik zmiany cen w czasie V_t).

Jako jednostkę porównawczą przyjęto metr kwadratowy powierzchni zabudowy budynku, co pozwoliło na pełną analizę transakcji i przyczyniło się do uzyskania większej pewności osiągniętego wyniku.

W procesie wyceny nie uwzględniono transakcji nieruchomościami, których cena znacząco odbiegała od pozostałych, a więc odrzucono nieruchomości osiągające ceny najbardziej skrajne i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa (np. nabyte w drodze przetargu).

Badany rynek jest jednolity pod względem położenia i czynników środowiskowych, stanu zagospodarowania otoczenia, zaplecza bytowego i komunikacji. W analizowanym obszarze i okresie badania rynku miało miejsce 3 transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o konstrukcji murowanej i porównywalnym standardzie wykończenia, najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej.

Wybrane nieruchomości posiadają kilka jednakowych lub bardzo podobnych cech do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny takich jak stan prawny – własność, położenie na terenie Gminy Milejów, funkcję – gospodarczą lub magazynowo-przemysłową oraz usługową, dostęp do mediów. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych oscylowały w przedziale (452/721) zł/m^2.

Średnia cena jednego m^2 gruntu w badanym okresie na analizowanym rynku mieściła się w granicach 618 zł/m^2, przy czym największy wpływ na wartość gruntów zabudowanych, miały poniższe cechy:

- lokalizacja/otoczenie – działki położone w centrum miejscowości lub blisko centrum, przy głównych szlakach komunikacyjnych, dobrze eksponowane osiągają ceny wyższe niż działki położone na peryferiach miejscowości, w miejscach słabo eksponowanych i mniej atrakcyjnych dla inwestorów,

- stan techniczny budynku – budynki nowe, wykończone, lub wyremontowane osiągają wyższe ceny od budynków kilku lub kilkunastoletnich, które wymagają odświeżenia lub remontu,

- powierzchnia zabudowy budynku – budynki o powierzchni od 100 do 1000 m^2 są najpopularniejsze i tym samym osiągają najwyższe ceny jednostkowe za metr użytkowy, budynki mniejsze lub większe są mniej atrakcyjne,

- wielkość działki – działki o większej powierzchni powyżej 1000 m^2 do 2000 m^2 są bardziej atrakcyjne dla inwestorów i pozwalają dowolnie zagospodarować teren inwestycyjny od działek małych lub średnich lub bardzo dużych,

- dostęp komunikacyjny – działki z dogodnym dostępem komunikacyjnym, do drogi publicznej asfaltowej osiągają ceny wyższe od nieruchomości z dostępem słabym lub przeciętnym, do drogi z ubytkami lub słabo oznakowanej.

Wynik analizy rynku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Data transakcji	Obręb / nr działki	Gmina	Cena trans. w zł	Cena 1 m²	Pow. zabud. m²	Pow. działki m²	Stan techniczny
1	23-10-2023	Białka dz. 918/1	Milejów	33611	452	73	170	Słaby, budynek z lat 70-tych do generalnego remontu
2	17-07-2023	Milejów Osada dz. 546/8	Milejów	90000	682	132	517	Słaby, budynek z lat 70-tych do remontu
3	21-03-2023	Białka dz. 772, 773, 774	Milejów	61300	721	85	1430	Średni, budynek z lat 70-tych po remoncie
		Cena średnia			**618**			

2. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Wybór cech rynkowych i określenie wpływu cech (wag) na ceny.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w podejściu porównawczym należy w wyniku analizy rynku ustalić cechy rynkowe nieruchomości, które mają wpływ na ceny transakcyjne, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Cechy rynkowe, na podstawie, których porównuje się nieruchomość wycenianą z nieruchomościami podobnymi, to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Ilość cech rynkowych może być tu ograniczona do cech, które w konkretnym przypadku w pełni charakteryzują wycenianą nieruchomość (pomija się te cechy, które są wspólne dla nieruchomości wycenianych i nieruchomości przyjętych do porównania).

Po analizie rynku lokalnego na podstawie dostępnych transakcji, wybrano tylko te cechy rynkowe nieruchomości, które wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych a w związku z tym na wartość nieruchomości.

Cechy rynkowe przedstawione zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cechy
1	**Lokalizacja i położenie**	Korzystna	Nieruchomość położona w centrum miejscowości, przy głównych drogach wojewódzkich czy krajowych, w miejscach atrakcyjnych komercyjnie dla potencjalnych inwestorów, poprzez specyficzne sąsiedztwo oraz potencjał rozwojowy.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w bliskiej odległości od od centrum, przy drogach głównych lub podrzędnych, w otoczeniu zabudowy komercyjnej usługowo-handlowej lub mieszkaniowej, mniej eksponowane i mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów.
		Mniej korzystna	Nieruchomość położona na terenach peryferyjnych miejscowości w znacznym oddaleniu od centrum, przy drogach lokalnych lub dojazdowych peryferyjnych, o mniejszym

			natężeniu ruchu bez możliwości eksponowania, teren mało atrakcyjny dla inwestorów.
2	**Stan techniczny budynku**	Korzystny	Stan dobry, na bieżąco remontowany i konserwowany, nie wymaga prac remontowych,
		Średnio korzystny	Stan średni, materiały wykończeniowe średniej jakości. Budynek kilkudziesięcioletni wymaga lekkich prac odświeżających.
		Mniej korzystny	Stan słaby, niektóre elementy wymagają remontu, wykończenia, naprawy lub odmalowania. Budynek kilkudziesięcioletni.
3	**Powierzchnia zabudowy budynku**	Korzystne	Powyżej 100-300 m^2
		Średnio korzystna	300-1000 m^2
		Mniej korzystne	Poniżej 100 m^2 oraz powyżej 1000 m^2
4	**Powierzchnia działki**	Korzystna	Powyżej 1000 m^2 do 2000 m^2
		Średnio korzystna	2000 m^2 – 5000 m^2
		Mniej korzystne	Poniżej 1000 m^2 oraz powyżej 5000 m^2
5	**Dostęp komunikacyjny**	Korzystny	Dobry, bezpośredni dostęp do drogi głównej utwardzonej asfaltowej, o nawierzchni bez ubytków
		Średnio korzystny	Przeciętny dostęp do drogi głównej utwardzonej, słabo oznakowanej, z ubytkami
		Mniej korzystny	Słaby dostęp do drogi głównej, dojazd drogą utwardzoną wewnętrzną w złym stanie technicznym nie utwardzonej lub utwardzonej prowizorycznie

3. Określenie trendu czasowego

Wskaźnik uwzględniający zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu stosuje się na podstawie m.in. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na analizowanym rynku nieruchomości nie ma zmian cen nieruchomości w czasie i w związku z tym nie wprowadza się poprawek do cen nieruchomości ze względu na trend czasowy. Mimo, że obserwowane są niewielkie wahania cen nieruchomości w badanym obszarze to jednak widoczna jest tendencja do równowagi. Z uwagi na zauważalną obecną stagnację na rynku nieruchomości, w procesie wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie zerowym.

4. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych można dokonać przy wykorzystaniu zasady „ceteris paribus" (pozostałe równe). Wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną (C_{max}) a ceną minimalną (C_{min}) ze zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. Różnica pomiędzy C_{max} a C_{min} w niniejszym operacie zwana jest **ΔC.**

Dla analizowanego zbioru określono następujący zakres cenowy

C_{min} – 452 zł/m²
C_{max} – 721 zł/m²
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 491 zł/m² – 357 zł/m² = 269 zł/m²

Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej i duże zróżnicowanie, nie było możliwości określenia wag cech rynkowych w sposób obliczeniowy. Wagi określono na podstawie analizy szerszego rynku lokalnego, własnych badań ankietowych pośród potencjalnych nabywców porównywalnych nieruchomości. Uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, opinie ekspertów od rynku nieruchomości oraz analizując oferty sprzedaży, w których sprzedający opisują nieruchomość podając ich zdaniem najważniejsze cechy.

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [w zł/m²]	Zakres ocen
1.	Lokalizacja i położenie	25,00%	67,25	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
2.	Stan techniczny budynku	25,00%	67,25	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
3.	Powierzchnia zabudowy budynku	20,00%	53,80	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
4.	Powierzchnia działki	20,00%	53,80	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
5.	Dostęp komunikacyjny	10,00%	26,90	• Korzystne • Średnio korzystne • Mniej korzystne
	Razem	100,00%	269,00	

5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Szczególnej analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych (numeracja na podstawie tabeli transakcji)

Nieruchomości porównawcze:

Lp.	Data transakcji	Obręb / nr działki	Gmina	Cena trans. w zł	Cena 1 m²	Pow. zabud. m²	Pow. działki m²	Stan techniczny
1	23-10-2023	Białka dz. 918/1	Milejów	33611	452	73	170	Słaby, budynek z lat 70-tych do generalnego remontu
2	17-07-2023	Milejów Osada dz. 546/8	Milejów	90000	682	132	517	Słaby, budynek z lat 70-tych do remontu
3	21-03-2023	Białka dz. 772, 773, 774	Milejów	61300	721	85	1430	Średni, budynek z lat 70-tych po remoncie

Cechy nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Nr 1	Nieruchomość Nr 2	Nieruchomość Nr 3
1.	Lokalizacja i położenie	Średnio korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
2.	Stan techniczny budynku	Mniej korzystny	Mniej korzystny	Mniej korzystny	Korzystny
3.	Powierzchnia zabudowy budynku	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Mniej korzystna	Mniej korzystna	Korzystna
5.	Dostęp komunikacyj-ny	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny

6. Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej – budynki w średnim stanie:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział w %	Zakres kwoto-wy w zł/m²	Nieucho-mość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
					Nieruchomość Nr 1		Nieruchomość Nr 2		Nieruchomość Nr 3	
1.	Lokalizacja i położenie	25,00%	67,25	Średnio korzystna	Mniej korzystna	+33,63	Korzystna	-33,63	Mniej korzystna	+33,63
2.	Stan technicz-ny budynku	25,00%	67,25	Mniej korzystny	Mniej korzystny	0	Mniej korzystny	0	Korzystny	-67,25

3.	Powierzchnia zabudowy budynku	20,00%	53,80	Korzystna	Mniej korzystna	+53,80	Korzystna	0	Mniej korzystna	+53,80
4.	Powierzchnia działki	20,00%	53,80	Korzystna	Mniej korzystna	+53,80	Mniej korzystna	+53,80	Korzystna	0
5.	Dostęp komunikacyjny	10,00%	26,90	Korzystny	Korzystny	0	Korzystny	0	Korzystny	0
	Razem	100,00%	269,00	x	+141,23		+20,17		+20,18	
Cena 1m² nieruch. porównawczych skorygowanych		x	x	x	452		682		721	
Cena 1m² nieruch. porówn. po uwzgl. poprawek		x	x	x	**593,23**		**702,17**		**741,18**	

Wartość 1 m² powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W_{1\,m^2} = (593{,}23\ zł/m^2 + 702{,}17\ zł/m^2 + 741{,}18\ zł/m^2)/3 = 678{,}86\ zł/m^2$$

Uzyskaną wartość jednostkową skorygowano wskaźnikiem eksperckim k = 0,9 z uwagi na fakt, iż nieruchomości porównawcze dotyczyły typowo usługowych budynków, natomiast wyceniane budynki o głównej funkcji magazynowo-warsztatowej, które osiągają nieznacznie niższe ceny.

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności budynków gospodarczych wraz z gruntem o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej **266 m² posadowionych na działkach nr 193/2 o pow. 0,07 ha oraz 192 o pow. 0,11 ha położonej w obrębie Milejów Osada gm. Milejów**, wg stanu na dzień wizji lokalnej oraz cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W\ 1m^2 * P$$

$$W_N = 678{,}86\ zł/m^2 * 266\ m^2 * 0{,}9 = 162\ 519{,}08\ zł$$

przyjęto (wartość w pełnych tysiącach)

$$W_N = 163\ 000\ zł$$

(Słownie: sto sześćdziesiąt trzy tysiące złotych)

C. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

$$W_N = 281\ 000\ zł + 163\ 000\ zł = 444\ 000\ zł$$

(Słownie: czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych)

XI. Analiza wyniku

Oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Milejów Osada gm. Milejów, składającej się z działek nr 193/2 o pow. 0,07 ha oraz 192 o pow. 0,11 ha a, wg stanu na dzień wizji lokalnej oraz cen na dzień wyceny wynosi:

W_N = 444 000 zł netto

(Słownie: czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych)

W_N = 546 120 zł brutto przyjęto 546 000 zł

(słownie: pięćset czterdzieści sześć tysięcy złotych)

Powyższa wartość uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja/położenie, dojazd do nieruchomości, zagospodarowanie działki, powierzchnię użytkową, uzbrojenie, stan techniczny, standard wykończenia oraz wielkość działki. Przedmiotowa nieruchomość wg stanu na dzień wizji charakteryzuje się zróżnicowanym stanem technicznym budynków (administracyjno biurowy w dobrym stanie, pozostałe w średnim i przeciętnym stanie technicznym), korzystną powierzchnią działki, średnio korzystną powierzchnią użytkową budynków, średnią lokalizacją oraz bardzo dobrym dojazdem do nieruchomości. Wyliczona cena jest bardzo prawdopodobną ceną, jaką potencjalni nabywcy mogliby zapłacić za tą nieruchomość w dniu wyceny. Obliczona wartość mieści się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną w zbiorze nieruchomości podobnych oraz jest nieznacznie wyższa od ceny średniej.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży na rynku wtórnym dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych stwierdzono, że ustalone w niniejszym operacie wartości są adekwatne do miejscowego rynku nieruchomości. Oszacowane wartości mogą zostać uznane za najbardziej prawdopodobne ceny nieruchomości możliwe do uzyskania w przypadku sprzedaży.

Dodatkowo autor pragnie podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość jest wartością szacunkową opartą wielokrotnie na uśrednianiu uzyskanych wyników. Jednak wyniki ewentualnej sprzedaży mogą różnić się od oszacowanej wartości (in minus, in plus) i ta kwota będzie ostateczną ceną za nieruchomość, na którą poza kwantyfikowanymi elementami, stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i nie dających się jednoznacznie oszacować. Elementy te wpływające na ostateczną cenę zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi mogliby kierować się poszczególni nabywcy, które mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autora niniejszego opracowania.

XII. DANE KOŃCOWE

1. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej.

2. Niniejszy operat sporządzono zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu i potwierdzeniu przez autora wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny, według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości.

3. Operatu nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba ze wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji.

5. Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.

6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne, prawne lub błędne dane dotyczące nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów.

7. Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna/sprzedaży, w szczególności podatku VAT.

2. Wykaz załączników

- Treść ksiąg wieczystych w KW nr LU1I/00152185/8
- Dane z rejestru gruntów
- Dane z kartoteki budynków
- Wyrys z mapy ewidencyjnej
- Wypis z MPZP Gminy Milejów
- Kopia polisy ubezpieczenia OC przedsiębiorcy



Lublin, dnia 6 grudnia 2024r.

Podpis autora

Starostwo Powiatowe w Łęcznej
ul. Aleja Jana Pawła II 95A
21-010 Łęczna
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **lubelskie**
Powiat : **łęczyński**
Jednostka ewidencyjna : **061004_2 Milejów**
Obręb : **0017 MILEJÓW OSADA**

Nr kancelaryjny : GK.6621.3697.2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.12.2024

Jednostka rejestrowa : **G.624**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	PRZEDSIĘBIORTWO GOSPODARKI KOMUNALNEJ W MILEJOWIE SP Z O.O. Z/S W MILEJOWIE Klarowska 23; 21-020 gmn. MILEJÓW;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
192		tereny mieszkaniowe	B	0,11	0,11	AN 16552/2012 LU1I/00152185/8
Id działki: **061004_2.0017.192**						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **061004_2.0017.192.1_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 2,0/ 1,0
Pow zabud. [m2]: 165
Adres budynku: MILEJÓW OSADA; WESOŁA 18

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 061004_2.0017.192; 061004_2.0017.193/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **061004_2.0017.192.2_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 69
Adres budynku: MILEJÓW OSADA

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 061004_2.0017.191/3; 061004_2.0017.192

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **061004_2.0017.192.3_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 101
Adres budynku: MILEJÓW OSADA

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 061004_2.0017.192

193/2		tereny mieszkaniowe	B	0,07	0,07	AN 16552/2012 LU1I/00152185/8

STAROSTA ŁĘCZYŃSKI
Aleja Jana Pawła II 95 A
21-010 Łęczna

.....

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.3697.2024

Województwo : **lubelskie**
Powiat : **łęczyński**
Jednostka ewidencyjna : **061004_2 Milejów**
Obręb : **0017 MILEJÓW OSADA**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 03.12.2024

Pozycja kartoteki budynków: **KB.624**

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	PRZEDSIĘBIORTWO GOSPODARKI KOMUNALNEJ W MILEJOWIE SP Z O.O. Z/S W MILEJOWIE Regon: 060692416 Klarowska 23; 21-020 gmn. MILEJÓW;	Własność	1/1

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
192;1	192	MILEJÓW OSADA; WESOŁA 18	Pozostałe budynki niemieszkalne	2/1	
	193/2				

Id budynku: **061004_2.0017.192.1_BUD**
Pow zabud. [m2]: 165

Nr jednostek rejestru gruntów: **G.624**
Nr jednostki rejestru budynków:
Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:

192;2	191/3	MILEJÓW OSADA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	
	192				

Id budynku: **061004_2.0017.192.2_BUD**
Pow zabud. [m2]: 69

Nr jednostek rejestru gruntów: **G.617, G.624**
Nr jednostki rejestru budynków:
Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:

192;3	192	MILEJÓW OSADA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	

Id budynku: **061004_2.0017.192.3_BUD**
Pow zabud. [m2]: 101

Nr jednostek rejestru gruntów: **G.624**
Nr jednostki rejestru budynków:
Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:

193/2;1	193/2	MILEJÓW OSADA; WESOŁA 2	Pozostałe budynki niemieszkalne	2/0	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1I/00152185/8**, STAN Z DNIA 2024-12-04 16:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**192**	1
Położenie *(numer porządkowy / gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MILEJÓW, OSADA MILEJÓW	
Sposób korzystania	ROLA, POD ZABUD.	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00134463 / , 0,1100 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**193/2**	1
Położenie *(numer porządkowy / gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MILEJÓW, OSADA MILEJÓW	
Sposób korzystania	DROGA	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00134463 / , 0,0700 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1800 HA**	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	SPOSÓB KORZYSTANIA: GRUNT ORNY, POD ZABUDOWANIA I DROGA	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA**; 5 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001190/96/, 1996-01-12 00:00:00, 1996-03-22 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1I/00152185/8**, STAN Z DNIA 2024-12-04 16:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1I/00152185/8**, STAN Z DNIA 2024-12-04 16:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI KOMUNALNEJ W MILEJOWIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,** MILEJÓW, 06069241600000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**PROTOKÓŁ ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA ZOGRANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA,** 16552/2012, 2012-06-28, JADWIGA PLUTA, LUBLIN; 51-59 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1S/00010954/12/001, 2012-07-06 09:51:59, 2012-10-22-13.38.17.645056, NIE, 51-59 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1I/00152185/8**, STAN Z DNIA 2024-12-04 16:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	4
Rodzaj wpisu	**PRAWO OSOBISTE**	
Treść wpisu	PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ GMINY MILEJÓW.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. **GMINA MILEJÓW**, MILEJÓW, 43101955000000	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**PROTOKÓŁ ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA ZOGRANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA**, 16552/2012, 2012-06-28, JADWIGA PLUTA, LUBLIN; 51-59 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1S/00010954/12/002, 2012-07-06 09:51:59, 2012-10-22-13.38.17.645056, NIE, 51-59 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1I/00152185/8**, STAN Z DNIA 2024-12-04 16:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**2**	---

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1048963781

1 **Okres ubezpieczenia: od 04.04.2024 r. do 03.04.2025 r.**

2 **Ubezpieczający: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO PRZEMYSŁAW GRZĄDKOWSKI**
Adres siedziby: AL. ARMII KRAJOWEJ 27 m. 4, 22-100 CHEŁM REGON: 385744713
E-mail: PGRZADKOWSKI@WP.PL Telefon: +48501479282

3 **Ubezpieczony: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO PRZEMYSŁAW GRZĄDKOWSKI**
Adres siedziby: AL. ARMII KRAJOWEJ 27 m. 4, 22-100 CHEŁM REGON: 385744713
E-mail: PGRZADKOWSKI@WP.PL Telefon: +48501479282

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR	50 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 229,21 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	229,21
Termin płatności	08.04.2024

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
59 1240 6960 3014 0110 2914 6218
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1048963781

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 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **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 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).
4. ☑ * 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 otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. 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 zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
6. ☐ * 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).
7. ☐ * 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.
8. ☐ * 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
9. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1048963781/pc:100000548956663/BE20 PIN: 7809

10

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 udzielenie 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.
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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania 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.
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 Polisą

1. 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.www.rf.gov.pl
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO PRZEMYSŁAW GRZĄDKOWSKI
E-mail: PGRZADKOWSKI@WP.PL
Telefon: +48501479282

Dodatkowych informacji udzieli:
Oddział PZU
ul. LUBELSKA 61, 22-100 CHEŁM
E-mail: kanafalski@agentpzu.pl
tel.: +48 696436231

Data zawarcia umowy: 25.03.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy Ubezpieczyciel/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/skłonna zapłacić.

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
Przemysław Grządkowski
22-100 Chełm, ul. Armii Krajowej 27/4
Tel. 501 479 282
NIP 5662061527 REGON 385744713

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
PRZEMYSŁAW GRZĄDKOWSKI
Ubezpieczający

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
Przemysław Grządkowski
22-100 Chełm, ul. Armii Krajowej 27/4
Tel. 501 479 282
NIP 5662061527 REGON 385744713

Pieczęć i podpis ubezpieczającego drugiego

Kamil Nafalski
Elektronicznie podpisany przez Kamil Nafalski
Data: 2024.03.25 11:11:56 +01'00'

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)