



BRI WYCENY® Bernadeta Żylińska

ul. Kornela Ujejskiego 67A

85-168 Bydgoszcz

tel. 660-796-397 lub 510-958-179

e-mail: rzeczoznawca@briwyceny.pl

Sygn. akt XI GU 1426/21

OPERAT SZACUNKOWY

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NUMER 3-3A,
POŁOŻONEJ W WAŁCZU, PRZY UL. GENERAŁA LEOPOLDA OKULICKIEGO 10-14,
DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ O NUMERZE KO1W/00035489/9



Opracowała: **mgr Bernadeta Żylińska**
rzeczoznawca majątkowy - świadectwo nr 6032

Bydgoszcz, sporządzono dnia: 06 marca 2025 roku

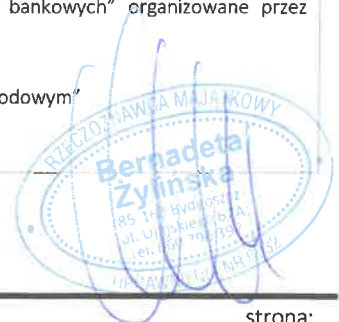


SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. LOKALIZACJA	7
5.3. OPIS DZIAŁEK I STAN ZAGOSPODAROWANIA	9
5.4. OPIS BUDYNKU	10
5.5. OPIS LOKALU	10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	15
7. WYBÓR SPOSOBU WYCENY	15
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	16
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	16
7.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY SZACOWANIA	16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	22
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	26
9.1. ŹRÓDŁA INFORMACJI DLA POTRZEB WYCENY	26
9.2. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	26
9.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH	27
9.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	31
9.5. OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK I OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU	32
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	32
11. WARUNKI I OGRANICZENIA, OBSZARY RYZYKA	34
11.1. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	34
11.2. WARUNKI I OGRANICZENIA	34
12. ZAŁĄCZNIKI	35

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

POŁOŻENIE LOKALU	województwo: zachodniopomorskie, powiat: wałecki, gmina: Wałcz, miejscowość: Wałcz (miasto), ul. Generała Leopolda Okulickiego 10-14, lokal mieszkalny nr 3-3A (3 kondygnacja)	
OPIS LOKALU	Lokal mieszkalny nr 3-3A o powierzchni użytkowej 136,09m ² , znajdujący się na 3 kondygnacji (2 piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym. Lokal składa się z 2 kuchni, 2 łazienek, 2 przedpokoi, 4 pokoi, spiżarni, schowka. Do lokalu przynależą pomieszczenia piwniczne o powierzchniach: 9,73 m ² , 2,80 m ² , 1,68m ² , 6,25 m ² . Lokal stanowi przedmiot prawa własności jako odrębna nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KO1W/00035489/9, przez Sąd Rejonowy w Wałczu. Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek z szacowanym lokalem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (bezpośrednio). Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz, przyjętym uchwałą nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 czerwca 2018r., nieruchomość położona jest na terenie zabudowy usługowej (U).	
CEL WYCENY	Opracowanie sporządzono na potrzeby postępowania upadłościowego, prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej Karolinę Nowacką (numer licencji: 912), o sygn. akt XI GU 1426/21.	
METODYKA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
WYNIK WYCENY	WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU	WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 48/600
	258 400 zł <small>/słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych /</small>	20 672 zł <small>/słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote/</small>
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ	03 stycznia 2025 roku	
SPORZĄDZIŁA	<p>mgr Żylińska Bernadeta, rzeczoznawca majątkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> - państwowe uprawnienia zawodowe nr 6032 - rzeczoznawca majątkowy Recognised European Valuer REV/PL/PFVA/2027/7 - analityk rynków finansowych i papierów wartościowych - biegły sądowy w dziedzinie szacowania nieruchomości oraz wyceny przedsiębiorstw - członek Polskiego Stow. Rzeczoznawców Majątkowych Oddział w Szczecinie <p>ukończone szkolenia specjalistyczne (wybrane):</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności bankowych” organizowane przez Związek Banków Polskich. - „Wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych” - „Szacowanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym” 	



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, tj. **lokal mieszkalny numer 3-3A**, o powierzchni użytkowej **136,09m²**, wraz z udziałem wynoszącym 815/10000 części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu pod budynkiem (nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr KO1W/00017560/9). Do lokalu przynależą pomieszczenia piwniczne o powierzchniach: 9,73 m², 2,80 m², 1,68m², 6,25 m². Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr **KO1W/00035489/9**, w Sądzie Rejonowym w Wałczu. Nieruchomość położona jest w Wałczu, przy ul. Generała Leopolda Okulickiego 10-14 i stanowi własność osób fizycznych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu. Wycenę sporządzono według stanu na dzień oględzin, tj. 03 stycznia 2025 roku.

2. CEL WYCENY

Opracowanie sporządzono na potrzeby postępowania upadłościowego, prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej Karolinę Nowacką (numer licencji: 912), o sygn. akt XI GU 1426/21.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. PODSTAWA FORMALNA

- Podstawę formalną stanowi zlecenie wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania wartości udziału 48/600 części prawa własności lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą nr KO1W/00035489/9.
- Autorem opracowania jest Żylińska Bernadeta, posiadająca uprawnienia w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju, świadectwo nr 6032 wydane w dniu 07.07.2014 roku.
- Autor opracowania posiada polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego w PZU S.A., nr polisy: 1021362844. Polisa stanowi załącznik do opracowania.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.2024 poz. 1061 ze zm.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2024 poz. 1568).

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2024 poz. 794);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832 ze zm.)

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta lokalu – KO1W/00035489/9;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz;
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika Krzysztofa Dąbrowskiego z dnia 18 października 2021 roku;
- Wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinku I Wydział Cywilny z dnia 16 kwietnia 2024 roku (sygnatura akt: I C 172/22);
- Akt notarialny z dnia 09 listopada 2005 roku;
- Oględziny nieruchomości;
- Akty notarialne nieruchomości podobnych;
- Własne analizy rynku

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- | | |
|--|-----------------------|
| • data sporządzenia operatu: | 06 marca 2025 roku |
| • data, na którą określono wartość: | 03 stycznia 2025 roku |
| • data, na którą określono stan nieruchomości: | 03 stycznia 2025 roku |
| • data wizji lokalnej na nieruchomości: | 03 stycznia 2025 roku |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Ustalenie stanu prawnego oraz prowadzenie obsługi prawnej czynności związanych z dysponowaniem nieruchomością leżą po stronie Zleceniodawcy. Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.

KSIĘGA WIECZYSTA

Dla wycenianego prawa urzędowo księgę wieczystą nr **KO1W/00035489/9** w Sądzie Rejonowym w Wałczu. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej lokalu stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi wieczystej stwierdzono **brak wzmianek** oraz wpisy następującej treści:

<p>DZIAŁ I – O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</p>	<p>LOKAL</p> <p>POŁOŻENIE: ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ</p> <p>ULICA: GEN. LEOP. OKULICKIEGO 10-14, 3-3A</p> <p>PRZEZNACZENIE LOKALU: LOKAL MIESZKALNY</p> <p>OPIS LOKALU: KUCHNIA - 2, ŁAZIENKA - 2, PRZEDPOKÓJ - 2, POKÓJ - 4, BALKON - 1, SPIŻARKA - 1, SCHOWEK - 1</p> <p>OPIS POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH: PIWNICA NR 1 O POW. 9,73 M2 - 1, PIWNICA NR 2 O POW. 2,80 M2 - 1, PIWNICA NR 3 O POW. 1,68 M2 - 1, PIWNICA NR 4 O POW. 6,25 M2 – 1</p> <p>KONDYGNACJA: 3,0</p> <p>PRZYŁĄCZENIE: / 00017560 /</p> <p>ODRĘBNOŚĆ: TAK</p> <p>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU WRAZ Z POW. POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH: 156,5500 M²</p> <p><u>KOMENTARZ DO MIGRACJI</u></p> <p>W ŁAMIE 4 UJAWNIONO WPIS: LOKAL W KLATCE SCHODOWEJ NR 14 W ŁAMIE 6 ZSUMOWANO POWIERZCHNIĘ MIESZKANIA : 136,09 M2 ORAZ PIWNIC: 9,73 M2, 2,80 M2, 1,68 M2 I 6,25 M2 W ŁAMIE 8 DO WNIOSKU Z DNIA 15 LISTOPADA 2005 R. DZKW 4258/05 WPISANO: NA WNIOSEK ZAWARTY W UMOWIE USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY Z DNIA 9 LISTOPADA 2005 R. NR REP. "A" 11284/2005 KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZA BOGUSŁAWA TARKI W WAŁCZU, ZAŚWIADCZENIA STAROSTWA POWIATOWEGO W WAŁCZU Z DNIA 25 KWIETNIA 2005 R. NR AB 7356-1/31/105/2005 KARTA NR 5-10</p>
<p>DZIAŁ I SP SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</p>	<p>LP.1. UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</p> <p>WIELKOŚĆ UDZIAŁU: 815 / 10000</p> <p>NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ, Z KTÓREJ WYODRĘBNIONO LOKAL: 00017560</p>
<p>DZIAŁ II WŁASNOŚĆ</p>	<p>WŁAŚCICIELE</p> <p>LP.1.</p> <p>UDZIAŁ: 52/100</p> <p>OSOBA FIZYCZNA: ELŻBIETA SZCZEPAŃSKA</p> <p>LP.2.</p> <p>UDZIAŁ: 48/100</p> <p>OSOBA FIZYCZNA: JERZY DĄBROWSKI</p>

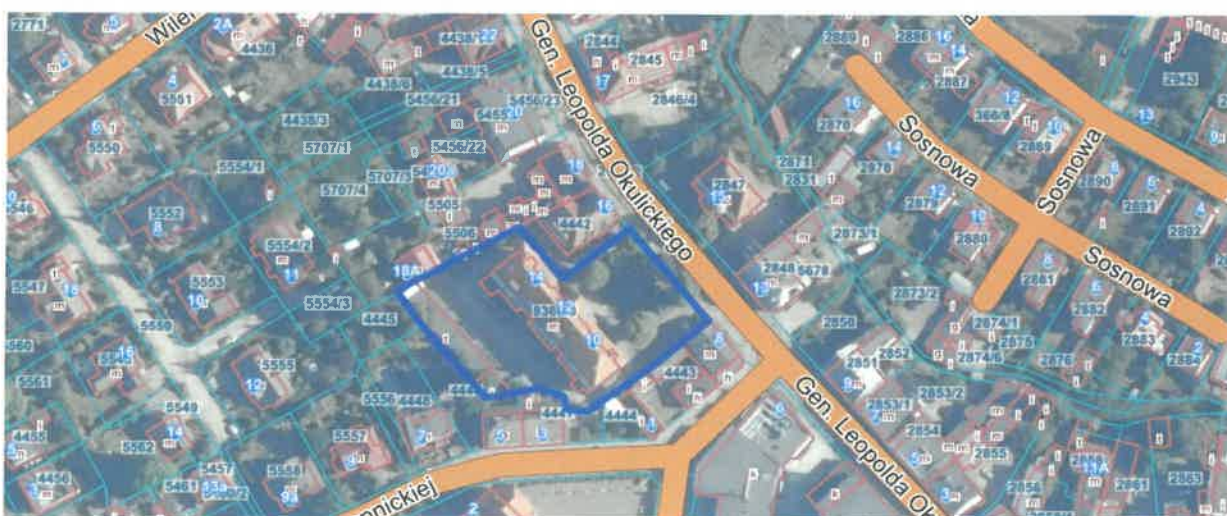
DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV HIPOTEKA	BRAK WPISÓW

Pełną treść wpisów przedstawiono na załączonym wydruku z księgi wieczystej. W wycenie nie uwzględnia się innych obciążeń nie uwzględnionych (nie ujawnionych) w Księdze Wieczystej.

UWAGA: stwierdzono niezgodność wpisów ujawnionych w dziale II KW z aktualnym stanem prawnym. Zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinku I Wydział Cywilny z dnia 16 kwietnia 2024 roku (sygnatura akt: I C 172/22) uznano za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Krzysztofa Dąbrowskiego czynność prawną w postaci umowy darowizny z dnia 16 marca 2017 roku, na mocy której dłużnik Krzysztof Dąbrowski darował Jerzemu Dąbrowskiemu wolny od obciążeń udział wynoszący 48/600 części lokalu mieszkalnego nr 3-3A. W związku z powyższym, udział w wysokości 48/600 prawa własności lokalu mieszkalnego nr 3-3A przysługuje Panu Krzysztofowi Dąbrowskiemu.

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Uwarunkowania prawne i techniczne: nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek z wycenianym lokalem (dz. nr 8366/9 z obrębu 0001 Miasta Wałcz) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. **Generała Leopolda Okulickiego**. Dojazd odbywa się drogą utwardzoną asfaltem.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

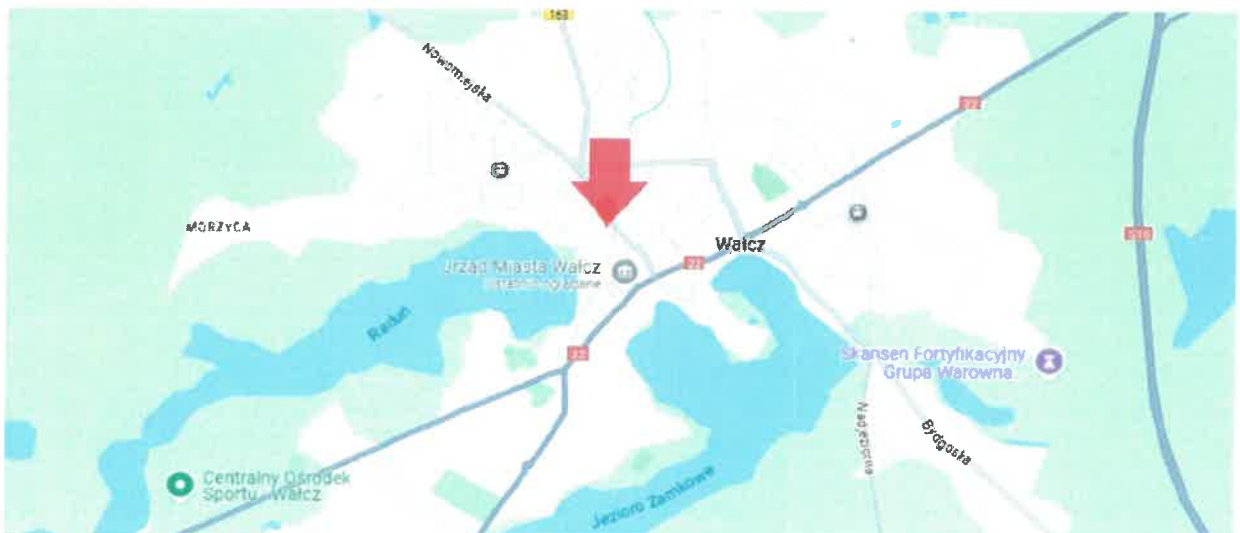
5.2. LOKALIZACJA

Szacowana nieruchomość położona jest przy ul. Generała Leopolda Okulickiego w Wałczu.

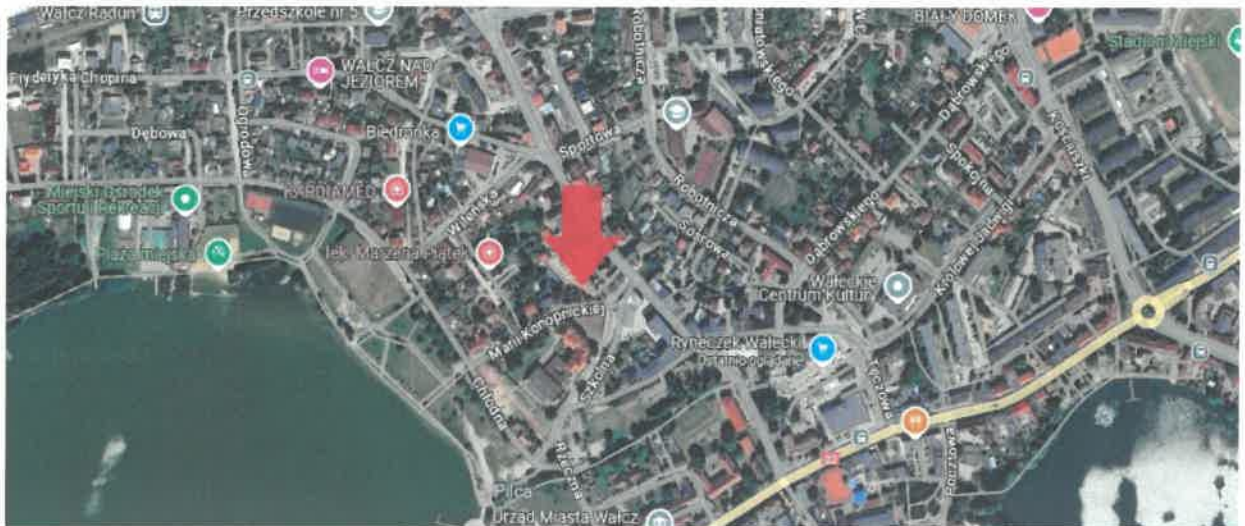
Wałcz to miasto w województwie zachodniopomorskim, siedziba władz powiatu wałeckiego oraz wiejskiej gminy Wałcz. Jest powiatowym ośrodkiem administracyjnym, gospodarczym i kulturalnym, siedzibą urzędów i instytucji lokalnych. Według danych GUS z 2023 roku Wałcz liczył 23 691 mieszkańców. Wałcz usadowiony jest nad jeziorami: Raduń oraz Jezioro Zamkowym. Przez miasto przepływa rzeka Pilca. Na terenie miasta ok. 11,2% stanowią jeziora i rzeki, których powierzchnia łącznie wynosi 427 ha. Przez Wałcz prowadzą drogi krajowe: nr 10 (jako droga ekspresowa S10 – obwodnica dwujezdniowa, o dwóch pasach ruchu, długości 17,8 km, omija miasto od północy) od granicy w Lubieszynie do Płońska, oraz nr 22 z Kostrzyna do okolic Braniewa, a także wojewódzkie: nr 163 z Kołobrzegu i nr 178 do Obornik Wlkp. Miasto ma dworzec kolejowy, przez który przechodzi linia kolejowa nr 403 biegnąca w kierunku Piły. Przez Wałcz kursują pociągi regionalne relacji Piła Główna – Szczecin Główny – Piła Główna oraz pospieszne do Warszawy i Szczecina.

Przedmiotowy lokal znajduje się przy **ul. Generała Leopolda Okulickiego**, w centralnej części miasta, w odległości ok. 500 metrów (7 minut pieszo) od Urzędu Miasta. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty użyteczności publicznej oraz punkty handlowo-usługowe (sklepy, market, szkoła, siłownia, placówki medyczne itp.). W odległości ok. 400 -500 metrów znajduje się jezioro Raduń oraz Jezioro Zamkowe.

Lokalizację nieruchomości wycenianej, na tle nieruchomości porównawczych oceniono jako „**dobrą**” (ocena 2 w skali ocen od 1 do 2).



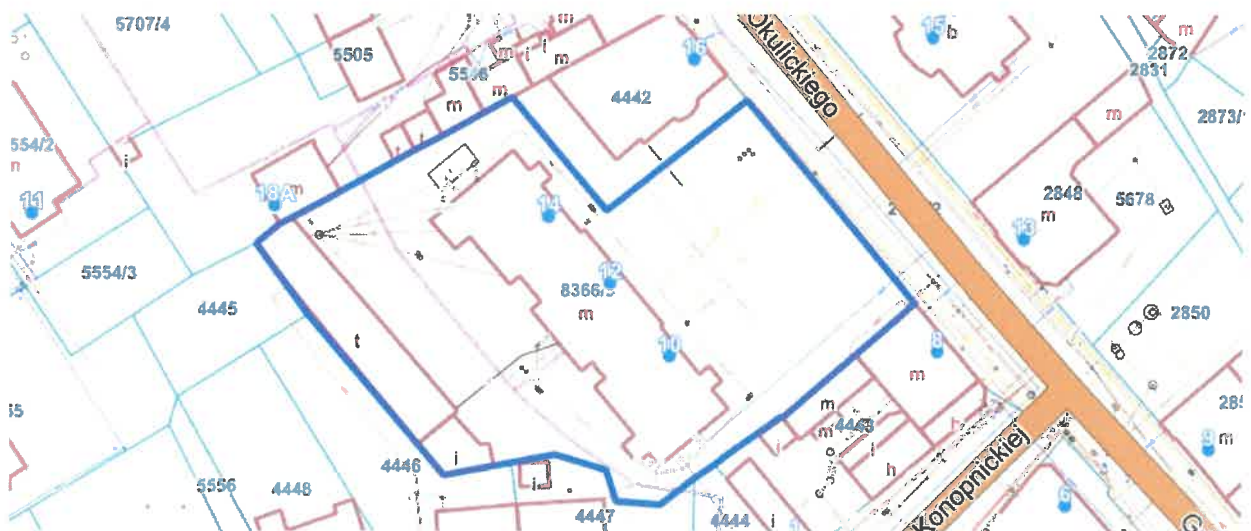
Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

5.3. OPIS DZIAŁEK I STAN ZAGOSPODAROWANIA

Nieruchomość gruntową stanowi **działka ewidencyjna nr 8366/9** z obrębu 0001 - Wałcz. Działka obejmuje obszar gruntu kształcie nieregularnym, lecz korzystnym pod względem istniejącej zabudowy. Powierzchnia nieruchomości wynosi **0,3292 ha**. Teren zabudowany jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym mieści się wyceniane prawo oraz budynkami garażowymi. Zabudowa nieruchomości pochodzi z lat przedwojennych. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie z sieci miejskiej: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, ciepłownicza, gazowa. Teren wokół budynku zagospodarowany na przeciętnym poziomie: utwardzone ciągi komunikacyjne, zieleń niska, nasadzenia. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Generała Leopolda Okulickiego. Dojazd odbywa się drogą utwardzoną asfaltem. W okolicy przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niską oraz obiekty handlowe i usługowe.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

5.4. OPIS BUDYNKU

Szacowany lokal mieści się na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, oznaczonym nr 10-14. Budynek został wzniesiony w 1916 roku w technologii tradycyjnej murowanej. Fundamenty z cegły i kamienia. Ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej. Elewacja pokryta tynkiem cienkowarstwowym. Więźba dachowa drewniana. Dach stromy, kryty dachówką karpiowką. Drzwi wejściowe do budynku z profili aluminiowych, częściowo przeszklone. Schody na klatce schodowej konstrukcji drewnianej, z balustradą drewnianą.

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 35%.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0%.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 35%.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 35%.

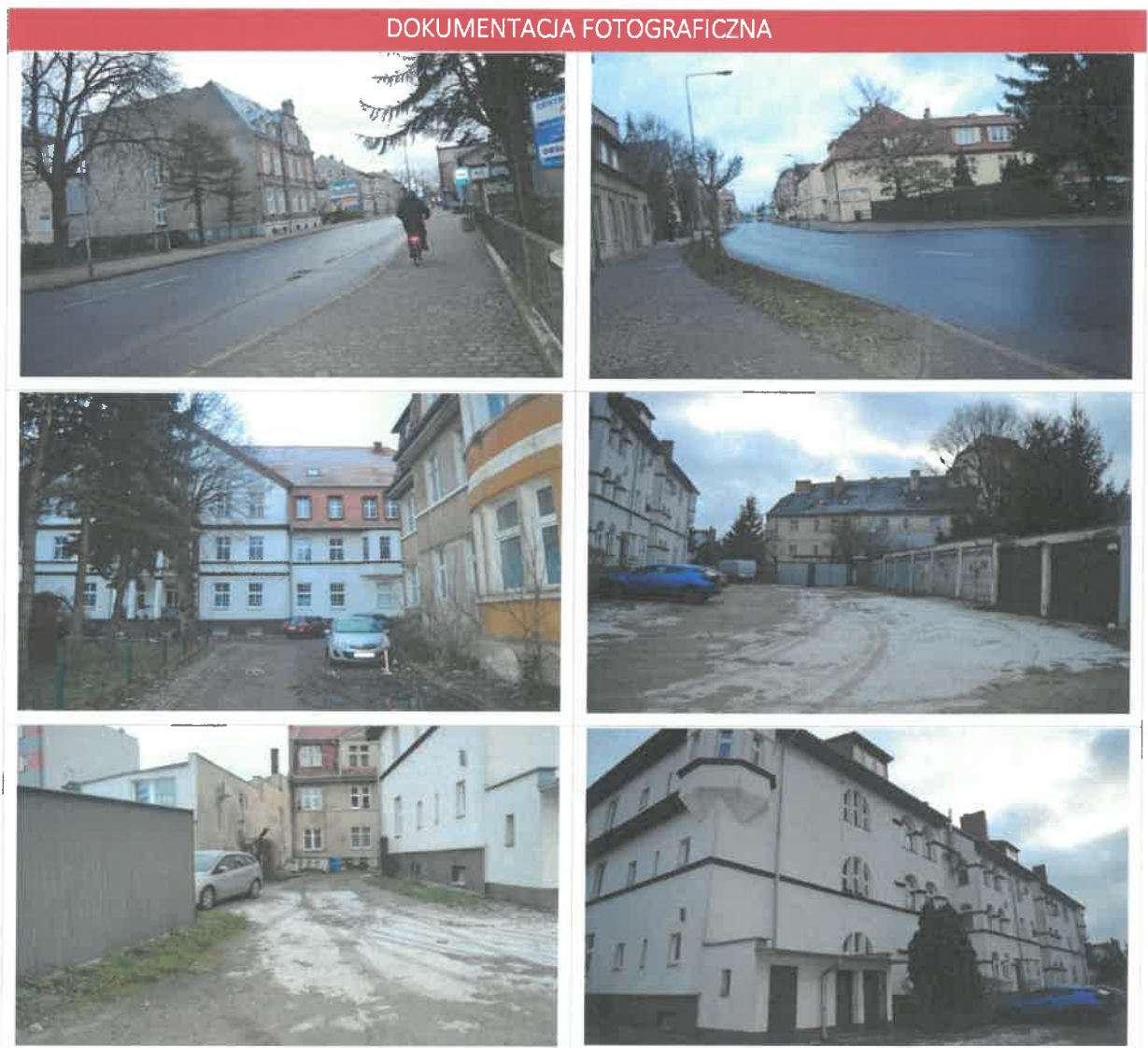
Biorąc pod uwagę wiek oraz stopień zużycia technicznego budynku, jego **stan techniczny oceniono jako „przeciętny”** (ocena 1 w skali ocen od 1 do 2).

5.5. OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny nr 3-3A znajduje się na 2 piętrze (3 kondygnacji). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **136,09m²** i przyjęta została na podstawie danych z księgi wieczystej (komentarza do migracji). Mieszkanie – zgodnie z działem I-O księgi wieczystej, składa się z następujących pomieszczeń: 2 kuchnie, 2 łazienki, 2 przedpokoje, 4 pokoje, spiżarnia, schowek. W trakcie oględzin nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy uzyskał dostęp wyłącznie do części pomieszczeń, stanowiących przechodnie mieszkanie, tj.: kuchni, spiżarni, schowka, łazienki, 2 pokoi, o powierzchni łącznej: 62,65m² (udostępniona część mieszkania zgodnie z aktem notarialnym z dnia 09 listopada 2005 roku przysługuje właścicielom udziału wynoszącego łącznie 48/100). Z uwagi na mało korzystny układ funkcjonalny pomieszczeń (podział na mieszkania, w tym lokal przechodni), w procesie wyceny zastosowano współczynnik korekcyjny K, obniżający wartość rynkową nieruchomości).

Wnętrza lokalu (udostępnionej części) wykończone i wyposażone na niskim poziomie, elementy wyposażenia (ceramika i armatura łazienkowa, stała zabudowa, AGD itp.) w stanie technicznym średnim, wykazujące oznaki wieloletniego użytkowania, odbiegające standardem od rozwiązań stosowanych obecnie. Podłogi wyłożone płytami pilśniowymi, panelami, okładziną PVC. Na ścianach powłoki malarskie, tapety. Widoczne miejscowe ubytki, zabrudzenia i pęknięcia warstw wykończeniowych. Stolarka okienna PVC, stolarka drzwiowa drewniana. Grzejniki żeliwne, starszego typu. Piec gazowy do wymiany. **Standard i wyposażenie pomieszczeń w stanie aktualnym na dzień wyceny oceniono jako „stabe”** (ocena 1 w skali ocen 1 do 2).

Z uwagi na fakt, iż Rzecznawca Majątkowy uzyskał dostęp wyłącznie do części pomieszczeń i na tej podstawie dokonał oceny standardu i wyposażenia całego lokalu, w przypadku, gdy standard pozostałych - niedostępnych pomieszczeń rażąco odbiega od założeń, Rzecznawca Majątkowy zastrzega sobie prawo do zmiany przyjętej oceny oraz skorygowania wyniku szacowania.









6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM /STUDIUM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku tracą ważność.

Nieruchomość leży na terenie nieobjętym zasięgiem MPZP. Zgodnie ze **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz**, przyjętym uchwałą nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 czerwca 2018r., nieruchomość położona jest na terenie zabudowy usługowej (U).



Źródło: <https://mwalcz.e-mapa.net/wykazplanow/>

7. WYBÓR SPOSOBU WYCENY

7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wybór określonej wartości: **wartość rynkowa**. Zgodnie z Art. 152, Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

W związku z rodzajem nieruchomości i dostępnością danych rynkowych oraz uwzględniając obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a także z uwagi na cel wyceny do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej, będącej przedmiotem prawa własności, zastosowano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r., następującą procedurę szacowania:

- **podejście:** porównawcze
- **metoda:** porównywania parami.

7.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym - metodą porównywania parami, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu).

Podejście porównawcze zgodnie z algorytmem przedstawionym powyżej polega na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o analizę cen nieruchomości porównywalnych, które były wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. Jest najbardziej obiektywnym odzwierciedleniem faktycznego poziomu cen nieruchomości na konkretnym rynku lokalnym.

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilkunastu do kilkudziesięciu danych należy wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na zróżnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane zróżnicowanie.
2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.
3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach.

Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.

4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. Podstawy teoretyczne: w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.
6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.
7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.
8. Po nadaniu wszystkim cechą rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi wiązane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału [-1;1]. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.
11. Najmniejszą liczbę $\rho^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i X_j ($k \neq j$) są niezależne, to:

$$P \{ \rho_{kj} > \rho^*(\alpha) \} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika p. W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co

najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.

13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.
14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.
15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu ceteris paribus. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułomkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną.

Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.

17. Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi ceny skorygowanych Cs_{ij} .

18. Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne – we wskazanych wyżej artykułach.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI, OBSZARU I OKRESU ANALIZY

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowego prawa dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako rynek lokali mieszkalnych położonych na terenie miasta oraz gminy Wałcz, w budynkach wielorodzinnych niskich (max. 3 kondygnacje nadziemne), wzniesionych przed rokiem 1990. Analiza została przeprowadzona na danych obejmujących okres 24 miesięcy do dnia wyceny.

RYNEK MIESZKANIOWE W POLSCE – 2024/2025 (OPRACOWANO NA PODSTAWIE ANALIZ JLL.PL, CID.PL)

Ceny mieszkań na koniec 2024 roku kształtowały się dość stabilnie. Średnie ceny, które pozostały w ofercie na koniec września 2024 r. wzrosły nieznacznie na wszystkich rynkach poza Krakowem. Kwartalne zmiany średnich cen wahały się w przedziale od -0,8% do 2,0%. W 12-miesięcznym okresie największy wzrost miał miejsce w Łodzi (15,1%). Podobnie, na poziomie 14,0% wzrosły ceny w przypadku Trójmiasta, a o 11,5% w Warszawie. Na pozostałych rynkach roczny wzrost średnich cen wyniósł od 7,0% we Wrocławiu do 9,2% w Poznaniu. Rok 2025 rozpoczyna się pod znakiem dynamicznych zmian na rynku nieruchomości. Po gwałtownych wzrostach cen nieruchomości w latach 2021-2023 oraz umiarkowanej korekcie w 2024 roku, początek 2025 roku wskazuje na stabilizację cen. Eksperci przewidują, że średnie ceny za metr kwadratowy będą wzrastać w tempie zbliżonym do inflacji, co oznacza, że nieruchomości pozostaną atrakcyjną inwestycją dla tych, którzy szukają ochrony kapitału. W dużych miastach takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław ceny mogą nieznacznie wzrosnąć ze względu na ograniczoną podaż gruntów budowlanych i wysokie zapotrzebowanie na mieszkania. W mniejszych miastach i na obrzeżach aglomeracji możemy zaobserwować lekkie spowolnienie tempa wzrostu cen. Kluczowe znaczenie dla rynku nieruchomości będą miały decyzje Narodowego Banku Polskiego dotyczące stóp procentowych.

PREFERENCJE NABYWCÓW MIESZKAŃ, TRENDY MIESZKANIOWE

Mieszkania dwupokojowe to niezmiennie najbardziej poszukiwane lokum - ok. 40% klientów deklaruje chęć nabycia takiego mieszkania. Na kolejnym miejscu znajdują się mieszkania 3-pokojowe, najczęściej poszukiwane przez rodziny, a także stosunkowo często przez pary. Najmniejszych mieszkań tzn. kawalerek, poszukuje najmniejsza grupa potencjalnych nabywców. Wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2% tylko umocniło trwający od lat trend. Początek 2023 roku przyniósł natomiast zauważalny spadek średniej powierzchni mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym. Według analizy banku PKO BP miało to silny związek z popytem inwestycyjnym na małe lokale oraz wzrostem cen za metr kwadratowy, zwłaszcza w dużych miastach. Wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2% wzmocniło tę tendencję poprzez zapisy maksymalnych kwot w warunkach kredytowych. Należy jednak pamiętać, że poszczególne metropolie mają swoją specyfikę, jeśli chodzi o preferencje kupujących mieszkania. Coraz większe znaczenie zyskują nieruchomości ekologiczne. Inwestorzy i deweloperzy coraz częściej wprowadzają technologie sprzyjające oszczędzaniu energii, takie jak panele fotowoltaiczne, pompy ciepła czy systemy inteligentnego zarządzania budynkiem. Unia Europejska wspiera ten trend poprzez regulacje i dofinansowania, co sprawia, że zielone budownictwo staje się standardem na rynku mieszkaniowym (pierwotnym).

TREND CZASOWY

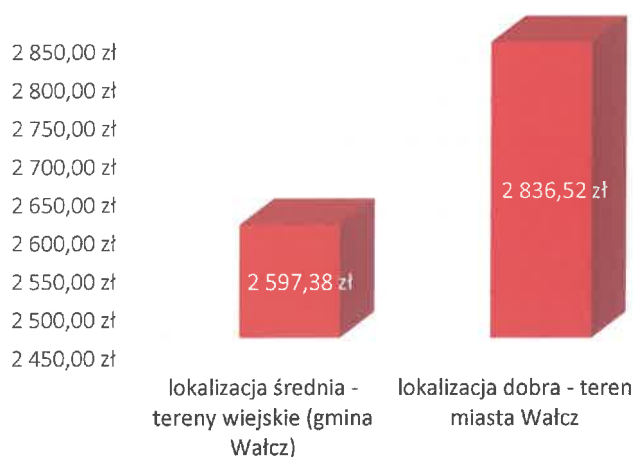
Rok 2024 na rynku nieruchomości w Polsce upłynął pod znakiem rosnących cen, dynamicznych zmian na rynku kredytów hipotecznych oraz ewolucji preferencji zakupowych. Po gwałtownych wzrostach cen nieruchomości w ostatnich latach (głównie od roku 2021), początek 2025 roku wskazuje na stabilizację. Rynek nieruchomości jednak wciąż pozostaje jednym z najbardziej dynamicznych sektorów polskiej gospodarki, odzwierciedlającym zarówno

trendy globalne, jak i lokalne potrzeby mieszkańców. Niewątpliwie największy wpływ na kształtujące się ceny będą mieć dalsze decyzje rządowe, dotyczące finansowania i regulacji rynku mieszkaniowego. Oczekuje się, iż w 2025 roku może nastąpić stabilizacja cen, szczególnie w sytuacji obniżek stóp procentowych. Biorąc pod uwagę dynamicznie zmieniającą się sytuację gospodarczą oraz niepewne prognozy na rynku kredytów hipotecznych, na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe **do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku.**

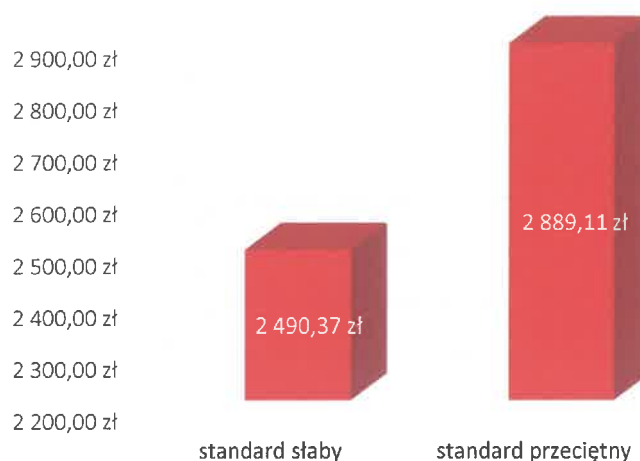
W wyniku analizy lokalnego rynku do wycen przyjęto **bazę 10 transakcji** kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. **Wszystkie z przyjętych nieruchomości znajdują się w budynkach wielorodzinnych niskich (do 3 kondygnacji nadziemnych), wzniesionych przed rokiem 1990.** W ostatecznie przyjętej i badanej próbie transakcji uwzględniono lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej od ok. 54 m² do ok. 130 m². Średnia powierzchnia lokali z tego zbioru wyniosła ok. 80 m². Średnia skorygowana na datę wyceny cena 1m² lokali mieszkalnych o cechach podobnych do lokalu wycenianego na analizowanym terenie ukształtowała się na poziomie **2 788,69 zł/m²**. Biorąc pod uwagę dość duże zróżnicowanie cen transakcyjnych przeprowadzono wnikliwą analizę w celu określenia wag cech rynkowych, które mają największy wpływ na wahania cen nieruchomości lokalowych.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż największy wpływ na kształtujące się ceny jednostkowe lokali miała ich **lokalizacja** oraz **poziom wykończenia i wyposażenia**. Najwyższe ceny jednostkowe osiągały lokale położone w granicach miasta, urządzone na przeciętnym poziomie, bez koniecznych nakładów finansowych.

lokalizacja a średnia cena 1m² nieruchomości skorygowana do stanu 'ceteris paribus' względem cech

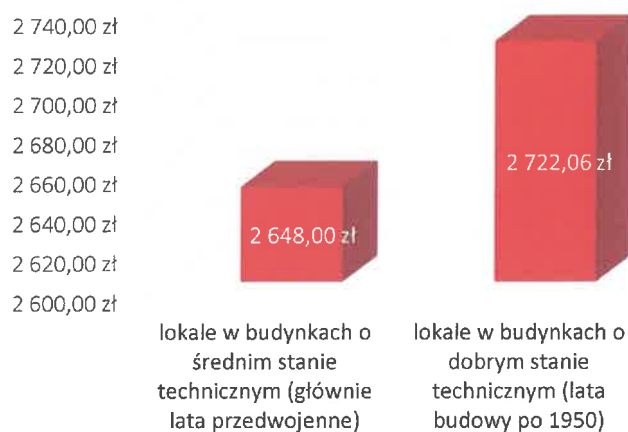


standard a średnia cena 1m2 nieruchomości skorygowana
do stanu 'ceteris paribus' względem cech



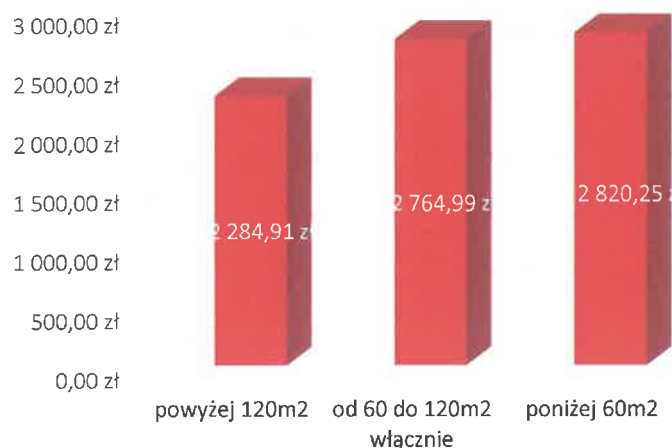
Kolejną istotną cechą był **stan techniczny budynku**. Wyższe ceny jednostkowe dotyczyły lokali położonych w budynkach o dobrym stanie technicznym, wzniesionych po roku 1950.

stan techniczny a średnia cena 1m2 nieruchomości
skorygowana do stanu 'ceteris paribus' względem cech



Analiza rynku wykazała także wyraźną zależność pomiędzy cenami jednostkowymi lokali, a ich **powierzchnią**. Najniższe ceny jednostkowe dotyczyły lokali o bardzo dużej powierzchni użytkowej - powyżej 120 m².

powierzchnia a średnia cena 1m² nieruchomości
skorygowana do stanu 'ceteris paribus' względem cech



9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU

9.1. ŹRÓDŁA INFORMACJI DLA POTRZEB WYCENY

Potrzebne dane do wyznaczania nieruchomości zebrano w Urzędzie Miasta w Wałczu, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie banku danych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym z biur nieruchomości.

9.2. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

LP.	DATA	POŁOŻENIE	POW. [M ²]	CENA	CENA W PRZELICZENIU NA JEDNOSTKĘ	ZMIANA CEN W SKUTEK UPŁYWU CZASU	CENA ZAKTUALIZOWANA NA DZIEŃ WYCENY
1	03.04.2023	Wałcz, ul. Poniatowskiego	116,80	372 500 zł	3 189,21 zł	1,000	3 189,21 zł
2	17.05.2023	Wałcz, ul. T. Kościuszki	130,37	320 000 zł	2 454,55 zł	1,000	2 454,55 zł
3	29.05.2023	Wałcz, ul. Królowej Jadwigi	86,91	310 000 zł	3 566,91 zł	1,000	3 566,91 zł
4	21.07.2023	Chwiram, gm. Wałcz	54,24	160 000 zł	2 949,85 zł	1,000	2 949,85 zł
5	16.08.2023	Wałcz, ul. 1 Maja	56,83	165 000 zł	2 903,40 zł	1,000	2 903,40 zł
6	15.12.2023	Rudki, gm. Wałcz	63,30	160 000 zł	2 527,65 zł	1,000	2 527,65 zł
7	09.02.2024	Wałcz, ul. Robotnicza	54,85	150 000 zł	2 734,73 zł	1,000	2 734,73 zł
8	15.05.2024	Wałcz, ul. Bydgoska	65,30	185 185 zł	2 835,91 zł	1,000	2 835,91 zł
9	07.08.2024	Wałcz, Osiedle Dolne Miasto	69,50	130 000 zł	1 870,50 zł	1,000	1 870,50 zł
10	26.09.2024	Wałcz, ul. T. Kościuszki	98,10	280 000 zł	2 854,23 zł	1,000	2 854,23 zł

Cena maksymalna w badanym zbiorze	$C_{max} =$	3 566,91	3 967,18
Cena minimalna w badanym zbiorze	$C_{min} =$	1 870,50	1 154,68
Cena średnia w badanym zbiorze	$C_{sr} =$	2 788,69	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych			Teoretyczne z modelu
	$C_{max}/C_{sr} =$	1,2791	1,4226
	$C_{min}/C_{sr} =$	0,6707	0,4141
	DC =	1 696,40	2 812,50 zł

9.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH I OCENA WIELKOŚCI WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH; USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN

Ustalono cechy rynkowe, które w ocenie Rzeczoznawcy Majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy jak poniżej:

mediana ze skali ocen	1,5	1,5	1,5	2		
gradacja ocen	2	2	2	3		
WYCENIANA	2	1	1	1		
NIERUCHOMOŚCI OCENIANE-PODOBNE						
LP	DATA TRANSAKЦИИ	POŁOŻENIE	LOKALIZACJA	STAN TECH. BUDYNKU	STANDARD LOKALU	POWIERZCHNIA
1	03.04.2023	Wałcz, ul. Poniatowskiego	2	2	1	2
2	17.05.2023	Wałcz, ul. T. Kościuszki	2	2	1	1
3	29.05.2023	Wałcz, ul. Królowej Jadwigi	2	1	2	2
4	21.07.2023	Chwiram, gm. Wałcz	1	2	1	3
5	16.08.2023	Wałcz, ul. 1 Maja	2	1	2	3
6	15.12.2023	Rudki, gm. Wałcz	1	1	2	2
7	09.02.2024	Wałcz, ul. Robotnicza	2	1	2	3
8	15.05.2024	Wałcz, ul. Bydgoska	2	1	1	2
9	07.08.2024	Wałcz, Osiedle Dolne Miasto	2	2	1	2
10	26.09.2024	Wałcz, ul. T. Kościuszki	2	1	2	2
Współczynnik rho			0,439394	0,318182	0,393939	0,293939
Waga cechy			31%	22%	27%	20%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			istotna	istotna	istotna	istotna

Gdzie:

	NAZWA CECHY	WARTOŚĆ	OPIS
1.	LOKALIZACJA	DOBRA	Teren miasta Wałcz, dobra dostępność komunikacyjna, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych itp.
		ŚREDNIA	Tereny podmiejskie (gmina Wałcz), średnia dostępność komunikacyjna, ograniczony dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych itp. w sąsiedztwie
2.	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	DOBRA	Lokale położone w budynkach o dobrym stanie technicznym, wzniesionych po roku 1950
		PRZECIĘTNA	Lokale położone w budynkach o przeciętnym stanie technicznym, głównie z lat przedwojennych
3.	STANDARD, WYPOSAŻENIE	PRZECIĘTNA	Lokale wyposażone na przeciętnym poziomie, elementy wyposażenia w dobrym/średnim stanie technicznym - z normalnymi oznakami użytkowania, wnętrza wymagające nakładów finansowych jedynie w ograniczonym zakresie – do odświeżenia
		SŁABA	Lokale wyposażone na niskim poziomie, elementy wyposażenia w średnim/słabym stanie technicznym - z widocznymi oznakami wieloletniego użytkowania, wnętrza wymagające przeprowadzenia bieżących remontów i napraw
4.	WIELKOŚĆ LOKALU	DOBRA	Poniżej 60 m ²
		ŚREDNIA	Od 60 do 120 m ² włącznie
		SŁABA	Powyżej 120 m ²

Zgodnie z założeniami teoretycznymi, określenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparte o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech. W związku z powyższym, celem ustalenia wpływu poszczególnych cech nieruchomości na zróżnicowanie cen transakcyjnych posłużono się proponowaną przez Radosława Gacę metodą obliczeniową sprowadzającą cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*, w oparciu o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych.

Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana.

Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen

odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej.

Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną.

Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

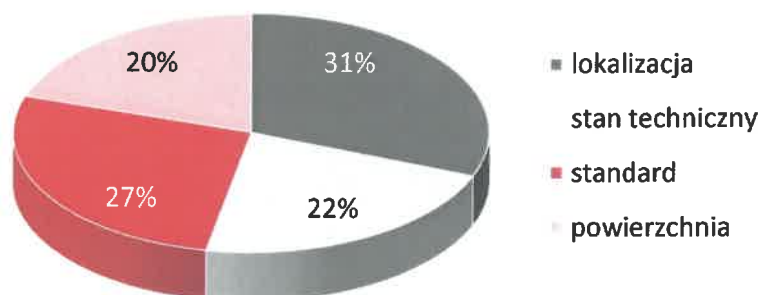
$$Cs_{ij} = Ca_i - \Delta C^a \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Po sprowadzeniu cech do stanu ceteris paribus otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji – wagi cech rynkowych:

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika powyżej progu.	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
LOKALIZACJA	0,43939	0,2360	0,4394	30,40%	31%	871,88 zł
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	0,31818		0,3182	22,01%	22%	618,75 zł
STANDARD LOKALU	0,39394		0,3939	27,25%	27%	759,38 zł
POWIERZCHNIA	0,29394		0,2939	20,33%	20%	562,50 zł
					100%	

W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,236 (rho krytyczne dla n=10 i alfa=0,25).

Podsumowując, do obliczenia wartości lokalu przyjęto następujące wagi cech:



WYZNACZENIE TEORETYCZNEGO ROZSTĘPU CEN

Jak wynika z dokonanych ustaleń w przypadku ceny minimalnej i maksymalnej w badanej bazie, nie wszystkie stany cech znajdowały się na poziomie odpowiednio najniższym i najwyższym. Powyższe powoduje, że w dalszej części wyceny koniecznym staje się określenie teoretycznego rozstępu cenowego oraz teoretycznych granic przedziału zmienności dla współczynników korygujących uwzględniających opisaną wyżej okoliczność.

Empiryczny rozstęp cenowy:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,696,40 \text{ zł}$$

gdzie:

ΔC – zakres przedziału cenowego,

C_{\max} – cena maksymalna,

C_{\min} – cena minimalna.

Teoretyczny rozstęp cenowy:

Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left(1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i}\right)$$

Gdzie:

C_{m-t} – teoretyczna cena maksymalna (minimalna)

C_{m-e} – empiryczna cena maksymalna (minimalna)

ΔC_e – empiryczny rozstęp cenowy

k_{mi} – maksymalne (minimalne) wartości cech

k_{ei} – wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie

w_i – wagi cech

Teoretyczna cena maksymalna: 3 967,18 zł/m²

Teoretyczna cena minimalna: 1 154,68 zł/m²

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,812,50 \text{ zł}$$

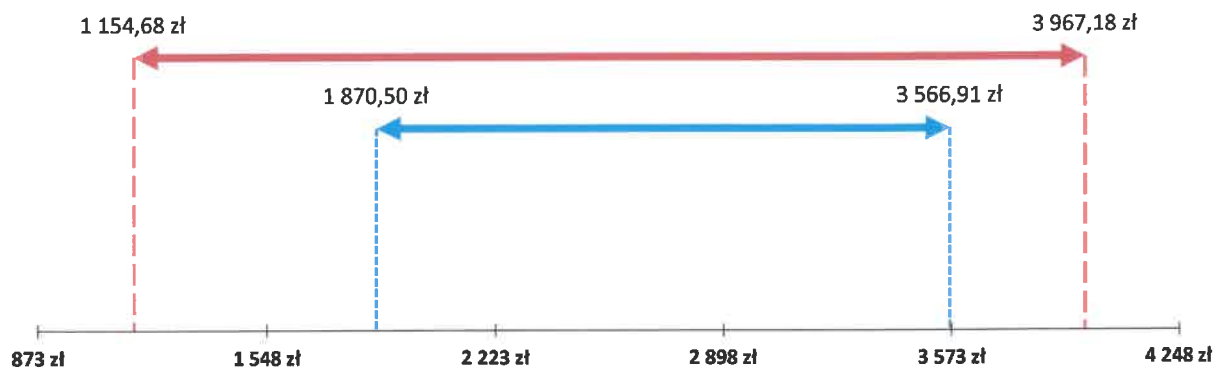
gdzie:

ΔC – zakres przedziału cenowego,

C_{\max} – cena maksymalna,

C_{\min} – cena minimalna.

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 1696,4 zł
 Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony = 2812,5 zł



ZAKRESY POPRAWEK KWOTOWYCH

Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

RODZAJ CECHY	WAGA	WARTOŚĆ POPRAWEK PROCENTOWYCH I KWOTOWYCH W STOSUNKU DO RÓŻNICY OCEN			
LOKALIZACJA	31%	różnica ocen	0		1
		kwotowo	0,00		871,88
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	22%	różnica ocen	0		1
		kwotowo	0,00		618,75
STANDARD LOKALU	27%	różnica ocen	0		1
		kwotowo	0,00		759,38
POWIERZCHNIA	20%	różnica ocen	0	1	2
		kwotowo	0,00	281,25	562,50
SUMA	100%				2 812,50

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

9.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

LP.	POŁOŻENIE	Stan techniczny budynku	STANDARD LOKALU	POWIERZCHNIA
1.	Wałcz, ul. Poniatowskiego – lokalizacja dobra	stan techniczny dobry (lata 50-te)	standard niski	116,80 m ²
2.	Wałcz, ul. T. Kościuszki – lokalizacja dobra	stan techniczny dobry (lata 50-te)	standard niski	130,37 m ²
3.	Wałcz, ul. Królowej Jadwigi – lokalizacja dobra	stan techniczny średni (lata przedwojenne)	standard przeciętny	86,91 m ²
4.	Chwiram, gm. Wałcz – lokalizacja średnia	stan techniczny dobry (lata 80-te)	standard niski	54,24 m ²

5.	Wałcz, ul. 1 Maja – lokalizacja dobra	stan techniczny średni (lata przedwojenne)	standard przeciętny	56,83 m ²
6.	Rudki, gm. Wałcz – lokalizacja średnia	stan techniczny średni (lata przedwojenne)	standard przeciętny	63,30 m ²
7.	Wałcz, ul. Robotnicza – lokalizacja dobra	stan techniczny średni (lata przedwojenne)	standard przeciętny	54,85 m ²
8.	Wałcz, ul. Bydgoska – lokalizacja dobra	stan techniczny średni (lata przedwojenne)	standard niski	65,30 m ²
9.	Wałcz, Osiedle Dolne Miasto – lokalizacja dobra	stan techniczny dobry (lata 80-te)	standard niski	69,50 m ²
10.	Wałcz, ul. T. Kościuszki – lokalizacja dobra	stan techniczny średni (lata przedwojenne)	standard przeciętny	98,10 m ²

9.5. OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK I OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU

Data transakcji	Położenie	Cena zaktualizowana na dzień wyceny	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skoryg.
			LOKALIZACJA	STAN TECH.	STANDARD	POW.		
03.04.2023	Wałcz, ul. Poniatowskiego	3 189,21 zł	0,00 zł	-618,75 zł	0,00 zł	-281,25 zł	-900,00 zł	2 289,21 zł
17.05.2023	Wałcz, ul. T. Kościuszki	2 454,55 zł	0,00 zł	-618,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	-618,75 zł	1 835,80 zł
29.05.2023	Wałcz, ul. Królowej Jadwigi	3 566,91 zł	0,00 zł	0,00 zł	-759,38 zł	-281,25 zł	-1 040,63 zł	2 526,28 zł
21.07.2023	Chwiram, gm. Wałcz	2 949,85 zł	871,88 zł	-618,75 zł	0,00 zł	-562,50 zł	-309,38 zł	2 640,48 zł
16.08.2023	Wałcz, ul. 1 Maja	2 903,40 zł	0,00 zł	0,00 zł	-759,38 zł	-562,50 zł	-1 321,88 zł	1 581,52 zł
15.12.2023	Rudki, gm. Wałcz	2 527,65 zł	871,88 zł	0,00 zł	-759,38 zł	-281,25 zł	-168,75 zł	2 358,90 zł
09.02.2024	Wałcz, ul. Robotnicza	2 734,73 zł	0,00 zł	0,00 zł	-759,38 zł	-562,50 zł	-1 321,88 zł	1 412,85 zł
15.05.2024	Wałcz, ul. Bydgoska	2 835,91 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-281,25 zł	-281,25 zł	2 554,66 zł
07.08.2024	Wałcz, Osiedle Dolne Miasto	1 870,50 zł	0,00 zł	-618,75 zł	0,00 zł	-281,25 zł	-900,00 zł	970,50 zł
26.09.2024	Wałcz, ul. T. Kościuszki	2 854,23 zł	0,00 zł	0,00 zł	-759,38 zł	-281,25 zł	-1 040,63 zł	1 813,60 zł
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU (WR)								
Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{pŚr} = SC_p/n$		1 998,38 zł				
Ilość umownych jednostek porównawczych		P		136,09				
Współczynnik korekcyjny		K *		0,95				
WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		$WR = C_{pŚr} \times P \times K$		258 400 zł				
słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych								

Zgodnie z treścią Noty Interpretacyjnej nr 1: „Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku

uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli”. Zgodnie z powyższym, dla potrzeb wyznaczenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu przyjęto współczynnik korekcyjny K na poziomie 0,95, obniżający wartość rynkową z uwagi na mało korzystny układ funkcjonalny pomieszczeń (podział na mieszkania, w tym lokal przechodni).

Przyjęto wartość lokalu:

W = 258 400 zł

/słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych /

9.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU PRZYSŁUGUJĄCEGO DŁUŻNIKOWI

Wartość udziału w wysokości 48/600 wyznaczono w następujący sposób:

$W_{48/600} = 258\,400 \text{ zł} * 48/100 = 20\,672 \text{ zł}$

Przyjęto wartość udziału:

W_{48/600} = 20 672 zł

/słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote/

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 3-3A, położonego w Wałczu, przy ul. Generała Leopolda Okulickiego 10-14, wyznaczona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, na potrzeby postępowania upadłościowego, prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej Karolinę Nowacką (numer licencji: 912), o sygn. akt XI GU 1426/21, wynosi:

WARTOŚĆ LOKALU	<p>258 400 zł</p> <p>/słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych /</p>
WARTOŚĆ UDZIAŁU 48/600	<p>20 672 zł</p> <p>/słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote/</p>

Wyznaczona wartość uwzględnia m.in. aktualnie kształtujące się ceny w obrocie tego typu prawami, położenie, stan techniczny i standard oraz wyposażenie, powierzchnię. Z tego też względu otrzymany wynik należy uznać za możliwy do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

11. WARUNKI I OGRANICZENIA

11.1. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Określona wartość wycenianego prawa mieści się w przedziale jaki zanotowano w obrocie tego typu prawami na analizowanym rynku. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11.2. WARUNKI I OGRANICZENIA

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, t.j. do **05 marca 2026 roku**, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. Powierzchnię oraz stan prawny przyjęto na podstawie księgi wieczystej oraz załączonego aktu notarialnego.
5. Z uwagi na fakt, iż Rzeczoznawca Majątkowy uzyskał dostęp wyłącznie do części pomieszczeń i na tej podstawie dokonał oceny standardu i wyposażenia całego lokalu, w przypadku, gdy standard pozostałych - nieudostępionych pomieszczeń rażąco odbiega od założeń, Rzeczoznawca Majątkowy zastrzega sobie prawo do zmiany przyjętej oceny oraz skorygowania wyniku szacowania.
6. Zawarte w opracowaniu informacje oceny standardu i stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej. Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji prawnej nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie

oceniano również niewidocznych części obiektów. Nie można zatem udokumentować, że nieruchomości nie ma żadnych wad.

7. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomości nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
8. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
9. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).
10. Operat 35 ponumerowanych stron oraz załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja formalno-prawna:

- EWKW;
- Wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinku I Wydział Cywilny z dnia 16 kwietnia 2024 roku (sygnatura akt: I C 172/22);
- Akt notarialny z dnia 09 listopada 2005 roku;
- Polisa OC rzeczoznawcy;
- Oświadczenie RODO

Operat zawiera 35 ponumerowanych stron oraz załączniki.

OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZIŁA:

Żylińska Bernadeta



06 marca 2025 roku

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

Lokal

						Nr podstawy wpisu	1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ			1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		GEN. LEOP. OKULICKIEGO	10-14	3-3A	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			KUCHNIA - 2, ŁAZIENKA - 2, PRZEDPOKÓJ - 2, POKÓJ - 4, BALKON - 1, SPIŻARKA - 1, SCHOWEK - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA NR 1 O POW. 9,73 M2 - 1, PIWNICA NR 2 O POW. 2,80 M2 - 1, PIWNICA NR 3 O POW. 1,68 M2 - 1, PIWNICA NR 4 O POW. 6,25 M2 - 1				
Kondygnacja			3,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00017560 /				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			156,5500 M2				

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		W ŁAMIE 4 UJAWNIONO WPIS: LOKAL W KLATCE SCHODOWEJ NR 14 W ŁAMIE 6 ZSUMOWANO POWIERZCHNIĘ MIESZKANIA : 136,09 M2 ORAZ PIWNIC: 9,73 M2, 2,80 M2, 1,68 M2 I 6,25 M2 W ŁAMIE 8 DO WNIOSKU Z DNIA 15 LISTOPADA 2005 R. DZKW 4258/05 WPISANO: NA WNIOSEK ZAWARTY W UMOWIE USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY Z DNIA 9 LISTOPADA 2005 R. NR	

REP. "A" 11284/2005 KANCELARII NOTARIALNEJ
NOTARIUSZA BOGUSŁAWA TARKI W WAŁCZU,
ZAŚWIADCZENIA STAROSTWA POWIATOWEGO
W WAŁCZU Z DNIA 25 KWIETNIA 2005 R. NR AB
7356-1/31/105/2005 KARTA NR 5-10

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	PLAN I OPIS LOKALU; 5-10 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00004258/05/, 2005-11-15 08:34:00, 2005-12-02 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 5-10 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00004258/05/, 2005-11-15 08:34:00, 2005-12-02 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			3
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Treść prawa	WŁAŚCICIEL LOKALU 3-3A W KLATCE SCH. NR 14 MA UDZIAŁ WYNOSZĄCY 815/10.000 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GRUNTU I WSPÓLNYCH CZĘŚCI BUDYNKU, OPISANYCH W KW. NR 17560			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	815 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00017560 /	---	

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			
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 11287/2005, 2005-11-09, BOGUSŁAW TARKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WAŁCZU; 3-4 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00004258/05/, 2005-11-15 08:34:00, 2005-12-02 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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.	3	52 /100	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA SZCZEPAŃSKA, STANISŁAW, WANDA, 72051003585				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	48 /100	---	8, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JERZY DĄBROWSKI, JAN, JADWIGA, 53073100496				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU , 3377/2013, 2013-05-09, BOGUSŁAW TARKA, WAŁCZ; 16-19 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00001880/13/001, 2013-05-10 12:59:32, 2013-05-15-13.15.14.697343, NIE, 16-19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	UMOWA DAROWIZNY , 1166/2017, 2017-03-16, GRZEGORZ MICHALSKI, WAŁCZ; 36-39 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00001285/17/001, 2017-03-16 13:59:00, 2017-04-13-11.23.11.590145, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 990/2017, 2017-03-02, GRZEGORZ MICHALSKI, WAŁCZ; 27-28 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00001285/17/001, 2017-03-16 13:59:00, 2017-04-13-11.23.11.590145, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Sygnatura akt: I C 172/22



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Szczecinek, dnia 16 kwietnia 2024r.

Sąd Rejonowy w Szczecinku I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Bartosz Kończak

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Samborska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2024r. w Szczecinku

sprawy z powództwa **Karoliny Nowickiej syndyka masy upadłości Krzysztofa Dąbrowskiego w Koninie**

przeciwko Jerzemu Dąbrowskiemu

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

- I. uznaje za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Krzysztofa Dąbrowskiego czynność prawną w postaci umowy darowizny z dnia 16 marca 2017r. zawartej przed notariuszem Grzegorzem Michalskim, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ul. Bankowej 9/1 w Wałczu, wpisanej do repertorium „A” pod numer 1166/2017, na mocy której dłużnik Krzysztof Dąbrowski darował Jerzemu Dąbrowskiemu wolny od obciążeń udział wynoszący 48/600 części w odrębnej nieruchomości lokalu mieszkalnego numer 3-3A, usytuowanym w budynku mieszkalnym numer 10-14 położonym w Wałczu, przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego, dla którego V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałczu prowadzi księgę wieczystą za numerem KO1W/00035489/9 wraz z przynależnym do niego udziałem we współwłasności wspólnych części budynku, gruntów i urządzeń;
- II. odstępuje od obciążania pozwanego Jerzego Dąbrowskiego kosztami niniejszego postępowania.

AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego listopada dwa tysiące piątego (09.11.2005) roku przed notariuszem Bogusławem Tarka, w jego Kancelarii Notarialnej przy ulicy Sądowej nr 1 w Wałczu stawali ac: —

1/ **Tomasz PARTYKA**, syn Józefa i Haliny, zamieszkały w Wałczu przy ulicy Obrońców Westerplatte nr 41, AFZ 531096, Pesel 63071904275, —

2/ **Jadwiga Helena DĄBROWSKA**, córka Jakuba i Ewy, zamężna, —
RH 5605667, Pesel 33092500482, NIP 765-136-71-36, —

3/ **Jan DĄBROWSKI**, syn Romana i Janiny, żonaty, AFS 270701, Pesel 28012800511, NIP 765-143-E4-80, —
oboje zamieszkali w Wałczu przy ulicy Gen. L.Okulickiego nr 14/3a. —

Tożsamość stawających ustalił notariusz na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wyszczególniono obok ich nazwisk. —

Stawający Tomasz Partyka oświadcza, że w czynności tej działa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa - Nadleśnictwa Wałcz, jako Nadleśniczy Nadleśnictwa Lasów Państwowych w Pile, z stanowisko Aktem Nominacyjnym Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile, z dnia 19 stycznia 2004 roku, wydanym za numerem DO-1130-2/2004, którego odpis okazał przy tym akcie. NIP Nadleśnictwa: 765-000-77-95. —

UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ
WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY

§ 1. Jak notariusz stwierdził, prawo własności nieruchomości położonej w Wałczu przy ulicy Gen. Okulickiego, obejmującej działkę gruntu numer 8366/9 o powierzchni 0,3292 ha (trzydzieści dwa ary i dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), stanowiącą teren zabudowy mieszkalnej, pozostaje wpisane w księdze wieczystej Kw Nr 17560, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałczu na rzecz Skarbu Państwa pod zarządem Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Wałcz. —
Działy III i IV wymienionej księgi wieczystej nie wykazują żadnych wpisów. —

Tomasz Partyka, w imieniu Skarbu Państwa Nadleśnictwa Wałcz oświadcza, że:
- na wymienionej działce gruntu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony numerem 10 - 14 (dziesięć - czternaście), obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, które mogą stanowić odrębną własność. —
- w budynku tym, na II piętrze, w klatce schodowej numer 14 (czternaście) usytuowany jest lokal mieszkalny oznaczony numerem 3 i 3a (trzy - trzy litera a), o łącznej powierzchni użytkowej 136,09 m², składający się z następujących pomieszczeń: dwie kuchnie, dwie łazienki, cztery pokoje, przedpokój, balkon, spiżarka, schowek, przedpokój, do którego przynależą cztery piwnice: - piwnica nr 1 - 9,73 m², piwnica nr 2 - 2,80 m², piwnica nr 3 - 1,68 m² i piwnica nr 4 - 6,25 m².

Jadwiga Helena Dąbrowska i Jan Dąbrowski, na zasadzie umowy najmu są najemcami części tego lokalu w ramach której przysługuje im prawo wyłącznego użytkowania sześciu pomieszczeń: kuchni o powierzchni 13,26 m², łazienki o powierzchni 5,48 m², spizarki o powierzchni 1,76 m², schowka o powierzchni 0,95 m², dwóch pokoi o powierzchni 16,90 m² i 24,30 m², o łącznej powierzchni tych pomieszczeń 62,65 m² oraz piwnicy oznaczonej numerem 4 o powierzchni 6,25 m². Pozostała część tego lokalu na którą składają się następujące pomieszczenia: kuchnia o powierzchni 7,50 m², łazienka o powierzchni 3,35 m², przedpokój o powierzchni 1,69 m², dwa pokoje o powierzchni 18,95 m² i 23,51 m² oraz balkon o powierzchni 5,74 m², o łącznej powierzchni tych pomieszczeń 60,74 m² wraz z przynależnymi do tego lokalu piwnicami o numerach 1,2,3 o powierzchni kolejno - 9,73 m², 2,80 m² i 1,68 m² jest użytkowana przez innego najemcę.

Przedpokój o powierzchni 12,70 m² pozostaje we wspólnym użytkowaniu najemców całego lokalu oznaczonego nr 3 - 3 a;

- lokale mieszkalne położone w wymienionych budynkach stanowią zasoby mieszkaniowe przeznaczone do sprzedaży osobom będącym najemcami mieszkań w rozumieniu przepisów art. 40 a ustawy z dnia 28 września 1991 r. - o lasach /Dz.U.nr 101, poz. 444/;

- w myśl wymaganych przepisów, Nadleśnictwo podało do publicznej wiadomości ogłoszenie o sprzedaży lokali w nieruchomości, zamieszczone w prasie lokalnej "Pojezierzu Wałeckim" oraz na tablicy ogłoszeń w Nadleśnictwie Wałcz.

§ 2. Przy akcie tym przedłożono:

- protokół uzgodnień warunków sprzedaży nieruchomości zawarty między stronami w dniu 25 października 2005 r.
- plan i opis techniczny lokalu numer 3 - 3A (trzy - trzy litera A), w klatce schodowej numer 14 (czternaście) przy ulicy Gen. Okulickiego w Wałczu oraz zaświadczenie wydane w dniu 25 kwietnia 2005 roku przez Starostwo Powiatowe w Wałczu za numerem AB.7356-1-31/105/2005, z którego wynika że lokal mieszkalny oznaczony numeracją 3 - 3A (trzy - trzy litera A) w budynku numer 10 - 14 (dziesięć - czternaście), w klatce schodowej nr 14 (czternaście) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym.
- wypis z rejestru gruntów - działki gruntu numer 8366/9 o powierzchni 0,3292 m², objętej Kw Nr 17560, wydany przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałczu.

§ 3. Tomasz Partyka, działając na podstawie art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.Nr 85, poz. 388 z 1994 r.), art. 40 a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U.Nr 85, poz. 435 z 2005 r.) zmienionej ustawą z dnia 07 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 157, poz. 435) oraz rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz.U.nr 52, poz. 327 z 1998 r.), w imieniu Skarbu Państwa

Nadleśnictwa Wałcz

3

1/ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer 3-3A (trzy - trzy litery A) w budynku numer 10 - 14, w klasie schodowej nr 14 (czternaście), przy ulicy Gen. Okulickiego w Wałcu, wylądowanego na II piętrze tego budynku, który to lokal obejmuje następujące pomieszczenia - dwa łazienki, dwie łazienki, dwa przedpokój, cztery pokoje, balkon, spiżarnia, schowek, o powierzchni użytkowej 136,09 m² oraz przynależne do tego lokalu cztery piwnice oznaczone numerami 1, 2, 3 i 4, o powierzchni 9,73 m², 2,80 m², 1,68 m² i 6,25 m². Do lokalu tego przynależy udział w nieruchomości wspólnej - gruncie i we współwłasności poszczególnych lokali wynoszący 815/10.000 części;

2/ sprzedaje Jadwidze Helenie i Janowi małżonkom Dąbrowskim ulamkowe 48/100 (czterdzieści osiem setnych) części tego lokalu wraz z ulamkową częścią udziału w nieruchomości wspólnej przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 3-3A.

Jadwiga Helena i Jan małżonkowie Dąbrowscy oświadczają, że udział do 48/100 części przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przynależnych do niego praw kupują do ich majątku wspólnego.

§ 4. Kupująca/cy/ zapewnia/ją/, że jest - są w posiadaniu nabytego udziału w lokalu. Wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytym udziałem przechodzą na kupujących z dniem dzisiejszym.

Strony ustalają, że w ramach nabytego udziału w lokalu, nabywcy Jadwiga Helena i Jan małżonkowie Dąbrowscy będą użytkowali pomieszczenia o powierzchni użytkowej 62,65 m², na którą składają się: kuchnia - 13,26 m², łazienka - 5,48 m², spiżarnia - 1,76 m², schowek - 0,95 m², pokój o powierzchni 16,90 m² i pokój o powierzchni 24,30 m² oraz jedno pomieszczenie przynależne - piwnicę nr 4 o powierzchni 6,25 m².

Przedpokój o powierzchni 12,70 m² będzie we wspólnym użytkowaniu właścicieli całego lokalu oznaczonego nr 3 - 3A;

§ 5. Wartość zbywanego udziału w nieruchomości określona została w oparciu o szacunek biegłego na kwotę 50.420,00 (pięćdziesiąt tysięcy czterysta dwadzieścia) złotych.

Cena sprzedaży, po uwzględnieniu przysługującej nabywcom ulgi zgodnie z art. 40 a pkt 4, 5, 6 i 7 ustawy o lasach (w brzmieniu nadanym nowelą z dnia 07 lipca 2005 roku powołaną w § 3 tego aktu) określona została na kwotę 2.521,00 (dwa tysiące pięćset dwadzieścia jeden) złotych.

Cała cena sprzedaży w kwocie 2.521,00 złotych została już zapłacona, co Nadleśniczy Nadleśnictwa Wałcz potwierdza.

§ 6. Zgodnie z art. 40a ust. 5b ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435) zmienionej ustawą z dnia 07 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315) organ, który udzielił bonifikaty, może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia zbył ten lokal lub wykorzystał na inne cele niż

mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

§ 7. Nadleśniczy Nadleśnictwa Wałcz zapewnia, że:
- Nadleśnictwo Wałcz jest podatnikiem podatku od towarów i usług,
- lokal mieszkalny wraz z przynależnymi do niego prawami jest towarem
używanym w rozumieniu przepisów art. 43 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca
2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U.nr 54, poz. 535) i zwolniony
jest od tego podatku.

§ 8. Wypisy tego aktu należy wydawać stronom w dowolnej ilości.
§ 9. Koszty tego aktu oraz koszty sądowe ponosi strona nabywająca.

§ 10. Na podstawie zaświadczenia o samodzielności lokalu, planu i opisu lokalu
oraz tego aktu kupujący wnoszą o dokonanie przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg
Wieczystych w Wałczu następujących czynności:
1/ o odłączenie z księgi wieczystej Kw Nr 17560 lokalu mieszkalnego numer
3-3A (trzy - trzy litera A) w budynku nr 10-14, w klatce schodowej nr 14
(czternaście), o powierzchni użytkowej 136,09 m² oraz przynależnych do tego
lokalu pomieszczeń - czterech piwnic o powierzchni kolejno - 9,73 m², 2,80 m²,
1,68 m² i 6,25 m² i założenie dłań nowej księgi wieczystej z wpisem prawa
własności na rzecz Jadwigi Heleny Dąbrowskiej, córki Jakuba i Ewy oraz
Jana Dąbrowskiego, syna Romana i Janiny, małżonków na prawie wspólności
ustawowej do 48/100 części oraz na rzecz Skarbu Państwa Nadleśnictwa
Wałcz - do 52/100 części, z wpisem praw przysługujących właścicielom
całego lokalu nr -3-3A do 815/10.000 części w nieruchomości wspólnej,
2/ o wpisanie prawa własności do 815/10.000 części w księdze wieczystej
Kw Nr 17560 na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego posiadającego oznaczenie
3-3A w klatce schodowej nr 14.

§ 11. Od dokonanej czynności notariusz pobrał:
580,00 złotych taksy notarialnej stosownie do § 3, 6, 12, 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedli-
wości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, w tym
za czynność podstawową - 400,00 zł, wnioszek - 100,00 zł i 6 wypisów - 80,00 zł.
127,60 złotych podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r.
o podatku od towarów i usług (Dz.U.nr 54, poz. 535) - 22 % od kwoty taksy notarialnej.
504,20 złotych podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 4, art. 7 ust. 1
pkt 1 lit. a, art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 pkt 5 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku
od czynności cywilnoprawnych (Dz.U.nr 86, poz. 959 z późn. zm.).
402,50 złotych opłaty sądowej na podstawie § 1, § 32 pkt 2 rozp. Min. Spraw. z 17.12.1996 r.
w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych i § 1 rozp. Min. Spraw.
z dnia 27.03.2002 r. w sprawie kosztów sądowych przy zakładaniu ksiąg wieczystych.

1.614,30 złotych razem.

Akt ten odczytano, przeczytano i podpisano: 1285 12005

osw. podam zgodność niniejszego wypisu z oryginałem aktu

Wypis wydano: Stronice

Wpisano a/ z § 12 taksy notarialnej 12005 zł

b/

Wałcz, dnia 09 listopada
dwa tysiąc dwie setki
roku

NOTARIUSZ

Bogusław Tarło



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1021362844

1 Okres ubezpieczenia: od 11.07.2024 r. do 10.07.2025 r.

2 Ubezpieczający: BRI WYCENY BERNADETA ZYLINSKA
Adres siedziby: KORNELA UJEJSKIEGO 67A, 85-168 BYDGOSZCZ
E-mail: BZYLINSKA@ONET.EU
Telefon: +48660796397
REGON: 301549026

3 Ubezpieczony: BRI WYCENY BERNADETA ZYLINSKA
Adres siedziby: KORNELA UJEJSKIEGO 67A, 85-168 BYDGOSZCZ
E-mail: BZYLINSKA@ONET.EU
Telefon: +48660796397
REGON: 301549026

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	250 000 EUR	250 000 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			

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN
Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61)			
		Podlimit:	10 000 PLN

6 Składka łączna: 3 134,68 PLN

Kwota w PLN	1 567,68	1 567,00
Termin płatności	28.06.24	30.12.24

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
41 1240 6960 3014 0110 0710 6687
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021362844

8 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.

2. Zakresem ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

9 Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie obowiązkowe
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

Ubezpieczenie dobrowolne
Klauzula Nr 61
Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.

2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zbitykowym lub unikatowym.

3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów.

10 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4. * 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, Alkor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alkor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

6. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

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, Alkor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

8. * 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 przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych

1021362844/pc:10000566500983/BE20 PIN: 8399





kontaktowych, zobowiązuje się uskułniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

- Przekazano informacje 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.
- Oświadczam, że otrzymałam/łem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- 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 GO 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, 01-065 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 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;
 - 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;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, 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.
- 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:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozprawy reklamacyjnej;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- 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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postarawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

11

Potwierdzam dane kontaktowe

BRI WYCENY BERNADETA ŻYLIŃSKA
E-mail: BZYLINSKA@ONET.EU
Telefon: +48660796397

Data zawarcia umowy: 14.06.2024 r.

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

Pisać i podpisać ubezpieczającego

BRI WYCENY BERNADETA ŻYLIŃSKA
Ubezpieczający

Pisać i podpisać ubezpieczającego do polisy

DAMIAN TRZCIŃSKI
ul. Cicha 16
85-235 Wądgoszcz
tel. 602 638 284
REGON: 142227470 NIP: 9671098410
Pisać i podpisać przedstawiciela PZU SA

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

1021362844/pc:100000566500983/BE20 PIN: 8399

801 102 102 pzu.pl

2/2



Informacja o przetwarzaniu danych osobowych dla kontrahentów BRI Wyceny B. Żylińska

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest BRI Wyceny Bernadeta Żylińska, ul. Ujejskiego 67 A , 85-168 Bydgoszcz zwana dalej Administratorem.
2. Z Administratorem można się kontaktować drogą pisemną na ww. adres oraz na adres email: rzeczoznawca@briwyceny.pl.
3. Państwa dane osobowe są przetwarzane:
 - a. jeśli są Państwo kontrahentami BRI Wyceny.– w celu wykonania umowy, której są Państwo stroną; w takim przypadku podstawą prawną przetwarzania danych jest przetwarzanie danych osoby będącej stroną umowy z Administratorem;
 - b. jeśli są Państwo przedstawicielami, pracownikami lub współpracownikami kontrahenta BRI Wyceny, a Państwa dane (tj.: podstawowe dane personalne – imię i nazwisko, dane podmiotu, w imieniu którego możecie Państwo występować, stanowisko służbowe, służbowe dane kontaktowe – numer telefonu, adres email) zostały udostępnione przez Państwa pracodawcę, zleceniodawcę lub bezpośrednio przez Państwa – w celu wykonania umowy zawartej pomiędzy BRI Wyceny, a Państwa pracodawcą lub zleceniodawcą; w takim przypadku podstawą przetwarzania danych jest prawnie uzasadniony interes BRI Wyceny jako administratora, polegający na wykonywaniu ww. umowy.
4. Dane osobowe wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości są przetwarzane w związku z obowiązkiem prawnym ciążącym na Administratorze wynikającym z Art. 155, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.0.65)
5. Państwa dane osobowe mogą być przetwarzane również w sytuacji gdy przetwarzanie jest niezbędne do realizacji celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora takich jak ustalenie, dochodzenie lub obrona roszczeń w związku z wykonywaniem umowy zawartej pomiędzy BRI Wyceny, a kontrahentem.
6. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do wykonania umowy zawartej pomiędzy BRI Wyceny, a kontrahentem. Konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia i wykonywania ww. umowy.
7. Obiorcą Państwa danych osobowych są podmioty świadczące usługi księgowo oraz usługi hostingu poczty elektronicznej dla Administratora. Odbiorcą danych wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości jest dostawca systemu on-line służącego do sporządzania i zarządzania wycenami.
8. Państwa dane osobowe są przetwarzane przez BRI Wyceny na czas wykonywania umowy, a także później, tj. do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy i w związku z realizacją 5-letniego obowiązku archiwizacyjnego dotyczącego dokumentów przechowywanych w celach podatkowych.
9. Posiadają Państwo prawo do: żądania dostępu do przekazanych danych osobowych, sprostowania danych osobowych, żądania usunięcia danych osobowych, ograniczenia przetwarzania danych osobowych, a także do przenoszenia danych osobowych – jeśli będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany. Jeśli Państwa dane osobowe są przetwarzane na podstawie pkt 3 lit b. powyżej, posiadają Państwo także prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych w związku z Państwa szczególną sytuacją. W celu wykonania tych uprawnień można skontaktować się z Administratorem drogą pisemną na adres jego siedziby lub drogą mailową na adres: rzeczoznawca@briwyceny.pl
10. Posiadają Państwo prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
11. W stosunku do przekazanych danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, w tym w oparciu o profilowanie.