

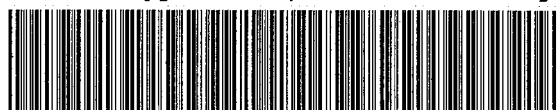


WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

2

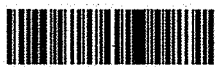
Sygnatura operatu szacunkowego



WN-DJ-100-SWN-RZM001-01-20

OPERAT SZACUNKOWY

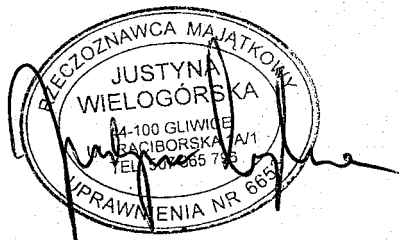
określający wartość nieruchomości
położonej w powiecie gliwickim, w gminie Toszek,
w obrębie Toszek, przy ul. Marii Konopnickiej 61,
objętej KW nr GL1G/00137472/5



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecznik majatkowy

tel. 507 365 796
e-mail: j.wielogorska@wycena.com.pl



Podpis i pieczęć
rzecznik majatkowego

GLIWICE, 10.07.2020 r.

1. Przedmiot i zakres wyceny**1.1. Przedmiot wyceny**

Adres nieruchomości	
powiat	gliwicki
gmina	Toszek
miejsowość	Toszek
ulica	Marii Konopnickiej
nr	61
kod pocztowy	44-180

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana
obręb	Toszek
działka (działki nr)	141
powierzchnia działki (ek)	1.940 m ²
charakter budynku	budynek oznaczony w dokumentacji ewidencyjnej numerem 400i (niemieszkalny) sposób użytkowania budynku: mieszkalno-gospodarczy
pow. zabudowy budynku	159 m ²
powierzchnia użytkowa budynku (mieszkalna)	ok. 88,00 m ² (określona na potrzeby wyceny na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy majątkowego, nie stanowi inwentaryzacji budowlanej)

Nr księgi wieczystej

GL1G/00137472/5

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych**1.2. Zakres wyceny**

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości
 Obszar wyceniany: całość nieruchomości
 Składniki wyceniane: grunt wraz z zabudowaniami

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości dla celu sporządzenia opisu i oszacowania przez Komornika Sądowego

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	10.07.2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	10.07.2020 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	23.06.2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	23.06.2020 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominik Pycha
4.2. Podstawa formalna wyceny	Postanowienie z dnia 17.06.2020 r.
4.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości
4.4. Źródła danych o nieruchomości	Oględziny nieruchomości Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl)



	Portal internetowy: http://mapy.geoportal.gov.pl/ Portal internetowy: https://toszek.e-mapa.net/ Wypis z rejestru gruntów Wypis z kartoteki budynków Kopia mapy ewidencyjnej Kopia mapy zasadniczej
4.6. Podstawy metodologiczne	S. Żróbek: <i>Wycena wartości rynkowej nieruchomości</i> , Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001 R. Cymerman, A. Hopfer.: <i>Wycena nieruchomości. Zasady i procedury</i> , wyd. PFSRM, Warszawa 2005 J. Dydenko: <i>Szacowanie nieruchomości</i> , wyd. Dom Wydawniczy ABC, Kraków 2006 J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński: <i>Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości</i> , PFSRM, Warszawa 2002 Z. Kędzior, K. Karcz: <i>Badania marketingowe w praktyce</i> , wyd. PWE, Warszawa 1996. H. Mruk (red.): <i>Analiza rynku</i> , wyd. PWE, Warszawa 2003 M. Roszkiewicz: <i>Metody ilościowe w badaniach marketingowych</i> , wyd. PWN, Warszawa 2002 B. Hopfer: <i>Podejście porównawcze. Konspekt wykładu</i> , b.m.i.d.w. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej

GL1G/00137472/5

Sąd prowadzący KW

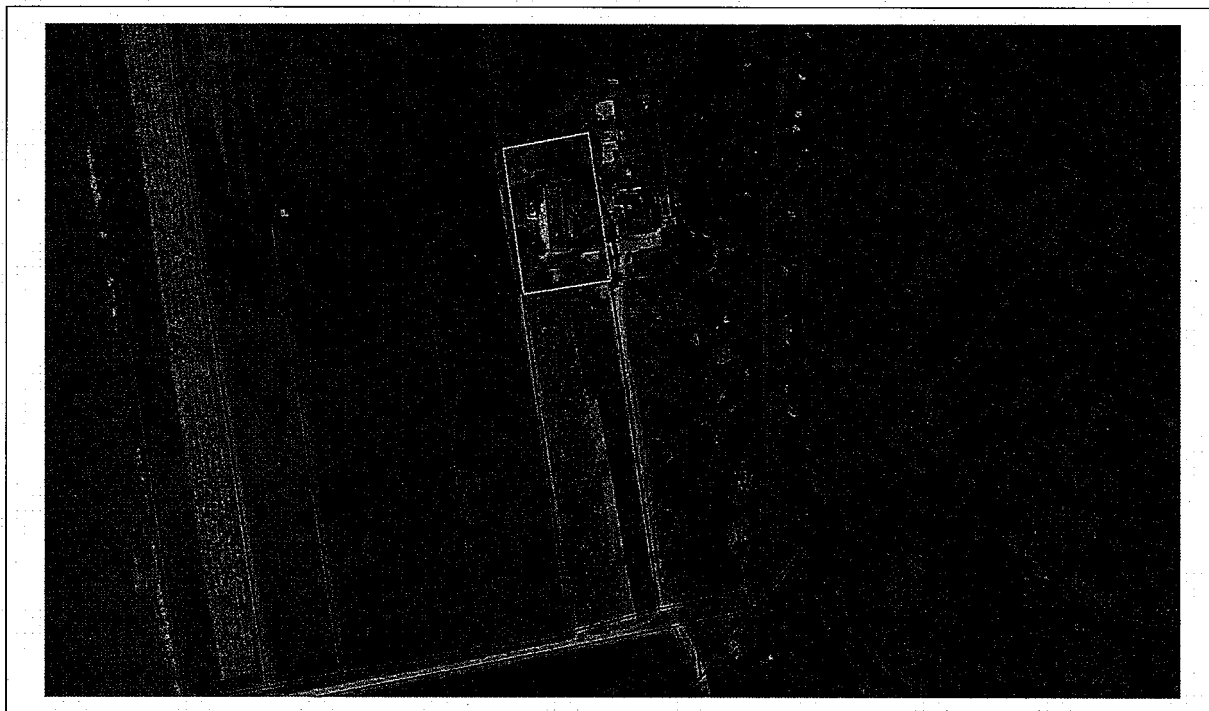
Sąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa Działki ewidencyjne Lp. 1. Numer działki: 141 Identyfikator działki: 240507_4.0014.AR_8.141 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0014, Toszek Położenie: śląskie, gliwicki, Toszek, Toszek Ulica: Marii Konopnickiej 61 Sposób korzystania: Br - grunty rolne zabudowane Przyłączenie: GL1G / 00030586 / 7, 0,1940 ha Obszar całej nieruchomości: 0,1940 ha
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	1/1 Tomasz Łukasz Szychliński, Zdzisław, Krystyna, 81090600635
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: wszczęto postępowanie egzekucyjne z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie o sygnaturze km 245/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominika Pyche z Kancelarii Komorniczej w Gliwicach.

	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Lp. 1. ING Bank Śląski Spółka Akcyjna, Katowice, 271514909
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów

5.1.2 Dane katastru nieruchomości**Ne jednostki rejestrowej: G115**

Udział Forma władania		Dane osoby fizycznej/instytucji				
1/1 gr. 7.2. własność		Szychliński Tomasz Łukasz (Zdzisław, Krystyna) PESEL: 81090600635 Adres: Niemcy, ul. Am Reitplatz 4, 41372 Niederkruchten				
Arkusz	Nr działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Rodzaj użytku	Pow. użytku [ha]	KW
8	141	ul. Marii Konopnickiej 61	0.1940	RIVb Br-RIVb	0.0151 0.1789	GL1G/00137472/5
Identyfikator: 240507_4.0014.AR_8.141						
Uwagi: Ostrzeżenie! Niezgodność zapisów użytków gruntowych na działce.						
Działka zabudowana budynkami: 400, 401						
Razem powierzchnia: 0,1940 ha						
Słownie: jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści metrów kwadratowych						
UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.						
Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 0.6290 (sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych)						

5.2. Mapa terenu nieruchomości z zaznaczeniem granic nieruchomości

5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

X

istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

X

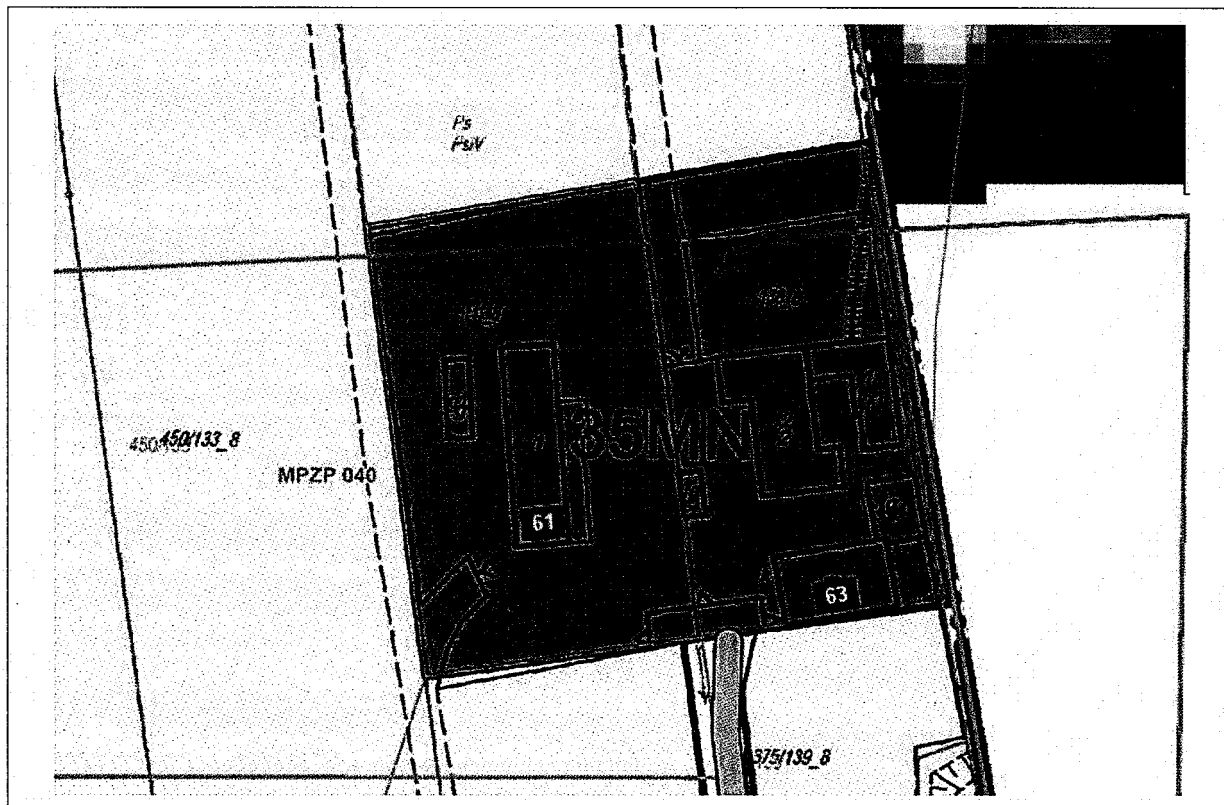
Dane mpzp

Uchwała nr XV/242/2019 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów położonych w sołectwach Boguszyce, Ciochowice, Kotliszowice, Kotulin, Ligota Toszecka, Paczyna, Paczynka, Pisarzowice, Płużniczka, Pniów, Sarnów, Wilkowiczki oraz w mieście Toszek

5.3.1. Przeznaczenie dominujące wg ww. dokumentu planistycznego

35MN – obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

5.3.2. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości w mpzp



5.3.3. Opis przeznaczenia nieruchomości

Przeznaczenie podstawowe:

- ✓ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:
 - zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
 - miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
 - urządzenia infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- ✓ budynki gospodarcze,
- ✓ ciągi komunikacji,
- ✓ zieleń urządzona,
- ✓ obiekty małej architektury.

5.3.4. Inne zapisy istotne dla sprzedaży nieruchomości

Obszar nieruchomości objęty jest rentą planistyczną z tytułu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 31. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: 30%.

2. Stawki, o których mowa w ust. 1 stanowią podstawę pobierania jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 36. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:>

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym

ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;

2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;

3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2019 r. poz. 299 i 303) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich⁵) (Dz. U. z 2018 r. poz. 1936 oraz z 2019 r. poz. 1824). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

5.4. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości zostaje określony jako funkcja mieszkalna.

5.5. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

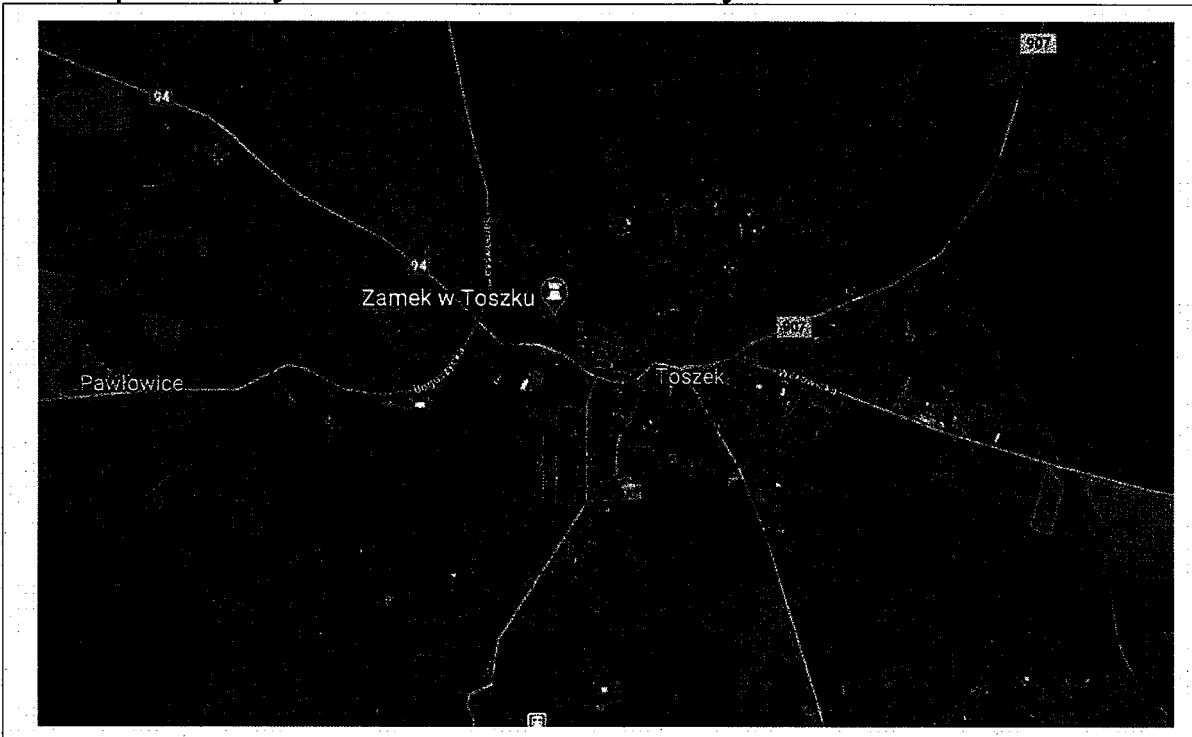
5.5.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Powiat: gliwicki
 Miasto: Toszek
 Charakter miejscowości: miasto w powiecie gliwickim
 Liczba ludności: 3.596

5.5.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	Toszek
Długość geograficzna	50.463289 N
Szerokość geograficzna	18.533779 E
Lokalizacja ogólna	przeciętna

5.5.3. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości

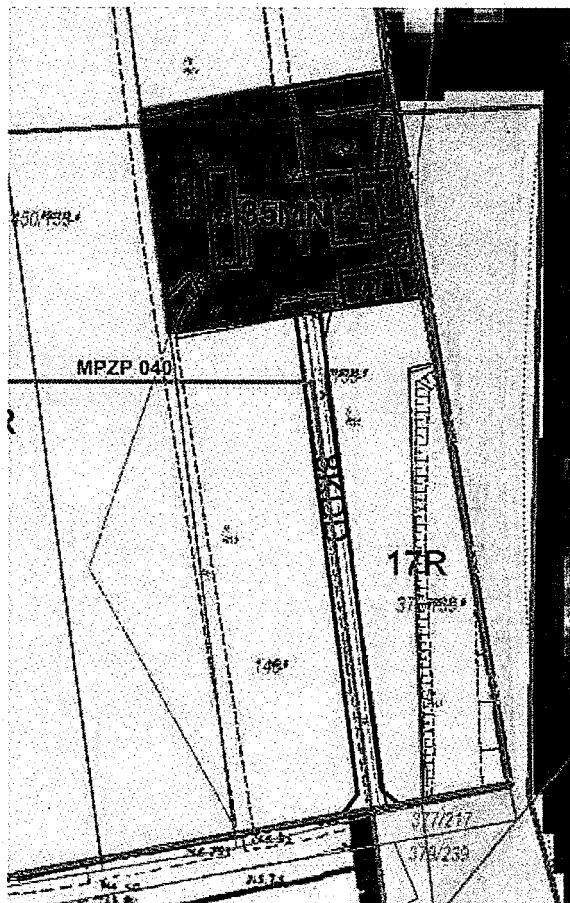


5.5.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Oznaczenie drogi	ul. Marii Konopnickiej
Utrudnienia w dojeździe	brak formalnego dojazdu
Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej ul. Marii Konopnickiej (działki nr 378/217) odbywa się urządzonym zjazdem z drogi gruntowej biegnącej po działce nr 140 będącej własnością tego samego właściciela oraz po nieruchomości sąsiedniej od strony zachodniej – działce nr 450/133 wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego we własności osoby fizycznej. Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny posiada

również dostęp do drogi publicznej ul. Marii Konopnickiej pośrednio przez urządzoną drogę szutrową wydzieloną z części działki nr 140 oraz działki sąsiadującej od strony wschodniej o numerze 375/139, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego we własności osoby fizycznej. Droga ta została oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako droga publiczna klasy dojazdowej – symbol w planie 8KDD. W chwili wyceny brak urządnego zjazdu na nieruchomość.

Mapa z fragmentem załącznika graficznego do mpzp:



5.6. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa, tereny rolne
od strony północnej	tereny rolne
od strony południowej	tereny rolne
od strony wschodniej	zabudowa mieszkaniowo - zagrodowa
od strony zachodniej	tereny rolne

5.7. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Budynek posiada instalację elektryczną (nieczynną). Woda ze studni, znajdującej się na nieruchomości doprowadzona do budynku za pomocą hydroforu (nieczynna). Brak kanalizacji – wychodek na zewnątrz.

5.8. Stan zagospodarowania nieruchomości

Rodzaj zabudowy	wolnostojąca
Utworzenia	brak
Ogrodzenie	częściowe
Zieleń urządzone	pozostała część nieruchomości



5.9. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	budynek oznaczony w dokumentacji ewidencyjnej jako niemieszkalny (400i), faktyczny sposób użytkowania budynku: mieszkalno-gospodarczy
Charakter budynku	wolnostojący
Liczba kondygnacji	1,0 (budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym)
Podpiwniczenie	brak
Technologia budowy	budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murewanej, jednokondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym, z dachem dwuspadowym krytym papą
Rok budowy	nieznany, prawdopodobnie budynek przedwojenny
Stan techniczny budynku	<u>stan techniczny do remontu</u> – w elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienienia. Wymagany jest kapitalny remont. <u>Istniejący obiekt jest w złym stanie technicznym. Ściany zewnętrzne oraz elementy konstrukcyjne ścian, stropu oraz konstrukcji dachu posiadają uszkodzenia i odkształcenia. Elementy konstrukcyjne takie jak strop, dach, wykazują ugięcia i braki. Ubytki w ścianach zewnętrznych. Stan techniczny elementów wykończeniowych ze względu na długotrwałą przerwę w użytkowaniu oraz brak jakichkolwiek napraw i modernizacji wymaga wymiany. Stan techniczny całego budynku jest zły więc przeprowadzenie jakichkolwiek robót związanych z przebudową, rozbudową czy nadbudową budynku może okazać się nieekonomiczne, jednak ze względu na brak informacji o wydanej decyzji o rozbiórce, w niniejszej wycenie określono, że budynek znajduje się w stanie do kapitalnego remontu.</u>
Uwaga	Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych
Powierzchnia użytkowa mieszkalna	ok. 88,00 m ² (określona na potrzeby wyceny na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy majątkowego, nie stanowi inwentaryzacji budowlanej)
Garaż	nie ujawniony w dokumentacji ewidencyjnej, murewany, wolnostojący, jednostanowiskowy, z bramą drewnianą, znajdujący się w złym stanie technicznym – w elementach konstrukcji występują znaczne uszkodzenia i ubytki
Budynki gospodarcze	murewany budynek gospodarczy, wolnostojący, jednokondygnacyjny, znajdujący się w złym stanie technicznym o powierzchni zabudowy wynoszącej 29 m ² , oznaczony w dokumentacji ewidencyjnej numerem 401
Jakość dojazdu	dostateczna - droga gruntowa w dobrym stanie
Uwagi	brak formalnego dojazdu
Estetyka zabudowy	przeciętna
Stan użytkowy budynku	budynek niezamieszkały

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości.

Definicja wartości rynkowej (WR) nieruchomości wg art 151 uogn: „**wartość rynkowa** w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Definicja sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości wg MSW 3.4.: „Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

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

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z § 4.4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

6.4. Szczególne uwarunkowania wyceny

6.4.1. Uwarunkowania wyceny wynikające z przepisów prawa

Ustawa Kodeks postępowania cywilnego stanowi:

„Art. 948. § 1. Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się.

§ 2. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

§ 3. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot

egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna."

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości:

„§ 7.1. Biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika.

§ 3. 1. W opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej. 2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania. 3. W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4. Opis nieruchomości rolnych w sposób przejrzysty wskazuje w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw.

§ 5. Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości."

6.4.2. Uwarunkowania wyceny dotyczące określonej wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 948. § 2. k.p.c.:

W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. (...).

Należy zwrócić uwagę, że przedmiot oszacowania w postępowaniu egzekucyjnym nie jest tożsamy z nieruchomością, mogą w jego skład wchodzić różne składniki a budowle mogą stanowić zarówno część składową nieruchomości (jeśli są trwale fizycznie lub funkcjonalnie z nią związane) albo nie stanowić jej części składowej (jeśli są związane nietrwale lub nie są z nią związane funkcjonalnie). Artykuł mówi o podaniu osobno wartości nieruchomości a osobno wartości budowli w związku z tym dotyczy jedynie takich budowli, które nie stanowią części składowych gruntu (nieruchomości) czyli nie dotyczy sieci i budowli infrastrukturalnych, utwardzeń, ogrodzeń, kominów itp. które stanowią składnik nieruchomości i są szacowane razem z nią.

Podanie oddzielnej wartości budowli dotyczy jedynie budowli nie stanowiących jej części składowej, zlokalizowanych na nieruchomości ale nie związanych z nią w sposób trwały, które mogą być bez utraty swojej funkcjonalności oraz utraty funkcjonalności nieruchomości zdemontowane, przeniesione i zamontowane gdzie indziej, tzn. budowli, które pełnią samodzielną, nie związaną bezpośrednio z infrastrukturalną obsługą nieruchomości.

Dotyczy to takich budowli stanowiących układy techniczne jak: chłodnie, cementownie, węzły betoniarskie, baterie koksownicze, maszty nadawcze itp., które mogą być przeniesione w inne miejsce i tam pełnić swoją funkcję nie związaną bezpośrednio z nieruchomością, na której się aktualnie znajdują.

W związku z tym budowle takie mogą być przedmiotem oddzielnej od reszty nieruchomości sprzedaży i dlatego art. 948. § 2. k.p.c. wymaga odrębnego podania ich wartości.

W wypadku nieruchomości szacowanej nie występują na jej obszarze budowle nie stanowiące części składowej nieruchomości, które mogą być bez utraty swojej funkcjonalności oraz utraty funkcjonalności nieruchomości zdemontowane, przeniesione i zamontowane gdzie indziej. Nie istnieje w związku z tym konieczność osobnego podania ich wartości.

7. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: „Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCS) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

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

$$W(\text{zł/m}^2) = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W(\text{zł/m}^2)$ – wartość jednostkowa w zł/m²,

C_{sr} – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.4.:

„Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);”

Uwzględniając powyższe określa się rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek wtórny obrotu domami jednorodzinnymi;
- ✓ określenie obszaru rynku: obszar powiatu gliwickiego, gminy Toszek i Wielowieś;
- ✓ określenie okresu badania cen: od marca 2017 roku do daty wyceny – ostatecznie po przyjęciu kryteriów zawężających przyjęto transakcje do lutego 2020 roku.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 29 transakcji domami jednorodzinnymi na zdefiniowanym rynku lokalnym.

W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

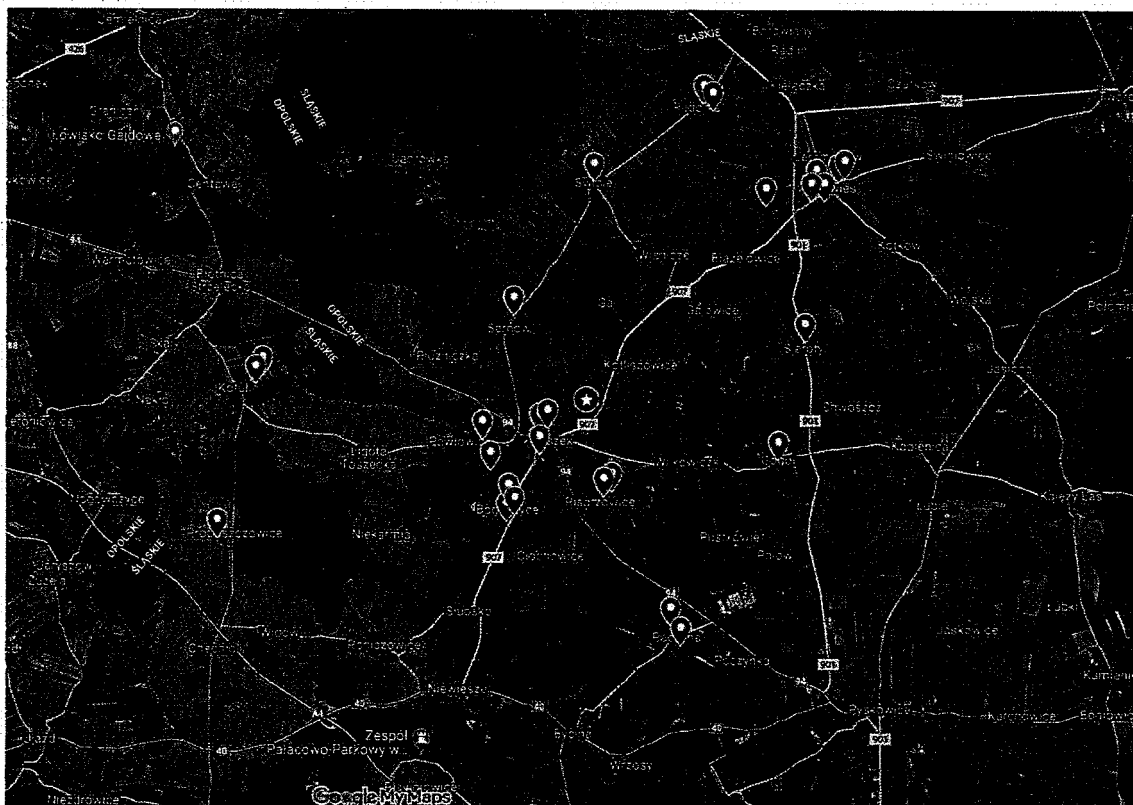
- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: powierzchnia całkowita, powierzchnia działki, lokalizacja ogólna, otoczenie, jakość dojazdu, stan techniczny budynku, typ zabudowy, ilość kondygnacji.

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Pow. użytkowa	Pow. działki(ek)	Cena	Cena jedn. [zł/m ²]
1	16.03.2017	gliwicki	Toszek	Kotulin	Kolejowa	134,00	1162	170 000 zł	1 269 zł
2	23.05.2017	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Wolna	160,00	2008	250 000 zł	1 563 zł
3	19.07.2017	gliwicki	Toszek	Toszek	Podwale	75,00	493	160 000 zł	2 133 zł
4	31.08.2017	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Główna	70,00	150	68 000 zł	971 zł
5	19.09.2017	gliwicki	Wielowieś	Radonia	Szkołna	60,00	1000	142 000 zł	2 367 zł
6	11.10.2017	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Kościelna	110,00	1199	220 000 zł	2 000 zł
7	09.11.2017	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Szafranka	110,00	965	170 000 zł	1 545 zł
8	04.12.2017	gliwicki	Toszek	Boguszyce	Wiejska	101,00	1326	230 000 zł	2 277 zł
9	24.01.2018	gliwicki	Wielowieś	Błazejowice	Wiejska	88,00	1840	140 000 zł	1 591 zł
10	25.01.2018	gliwicki	Toszek	Pawłowice	Wiejska	90,80	1040	65 000 zł	716 zł
11	22.03.2018	gliwicki	Wielowieś	Zacharzowice	Wiejska	100,00	1150	110 000 zł	1 100 zł
12	28.03.2018	gliwicki	Toszek	Kotulin	Kolejowa	170,00	1990	200 000 zł	1 176 zł
13	30.07.2018	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Polna	109,00	578	170 000 zł	1 560 zł
14	31.07.2018	gliwicki	Toszek	Toszek	Piastowska	98,00	250	205 000 zł	2 092 zł
15	25.09.2018	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Kościelna	120,00	581	102 000 zł	850 zł
16	02.11.2018	gliwicki	Toszek	Boguszyce	Osiedlowa	104,00	697	200 000 zł	1 923 zł
17	16.11.2018	gliwicki	Toszek	Sarnów	Wiejska	140,00	1361	140 000 zł	1 000 zł
18	20.11.2018	gliwicki	Toszek	Toszek	Górnośląska	150,00	900	270 000 zł	1 800 zł
19	17.12.2018	gliwicki	Toszek	Boguszyce	Ujazdowska	117,00	1406	160 000 zł	1 368 zł
20	02.01.2019	gliwicki	Toszek	Proboszczowice	Nogowczycka	90,00	526	199 000 zł	2 211 zł
21	22.02.2019	gliwicki	Toszek	Pisarzowice	Wiejska	48,00	1475	128 000 zł	2 667 zł
22	09.05.2019	gliwicki	Toszek	Paczyna	Kwiatowa	110,00	581	220 000 zł	2 000 zł
23	22.05.2019	gliwicki	Toszek	Pisarzowice	Wiejska	50,00	229	120 000 zł	2 400 zł
24	28.06.2019	gliwicki	Toszek	Paczyna	Klasztorna	128,00	842	160 000 zł	1 250 zł
25	12.11.2019	gliwicki	Wielowieś	Wielowieś	Główna	120,00	590	100 000 zł	833 zł
26	18.11.2019	gliwicki	Toszek	Boguszyce	Toszecka	100,00	1355	60 000 zł	600 zł
27	11.12.2019	gliwicki	Wielowieś	Świbie	Słoneczna	134,00	2020	334 000 zł	2 493 zł
28	30.12.2019	gliwicki	Wielowieś	Radonia	Stawowa	98,00	582	50 000 zł	510 zł
29	11.02.2020	gliwicki	Wielowieś	Sieroty	Poznańska	70,00	491	46 969 zł	671 zł

Na poniższej mapie przedstawiono położenie nieruchomości przyjętych do porównań względem nieruchomości szacowanej (oznaczonej na mapie gwiazdką koloru czerwonego)



8.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.”

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

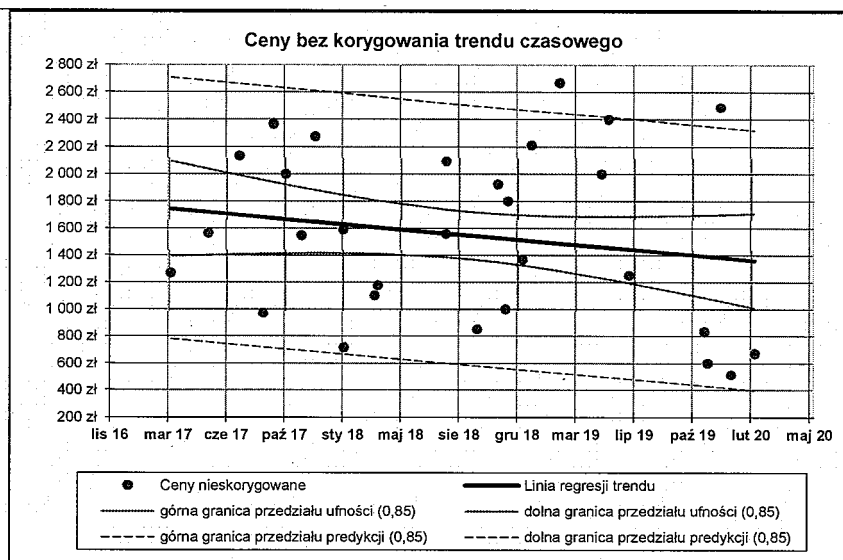
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

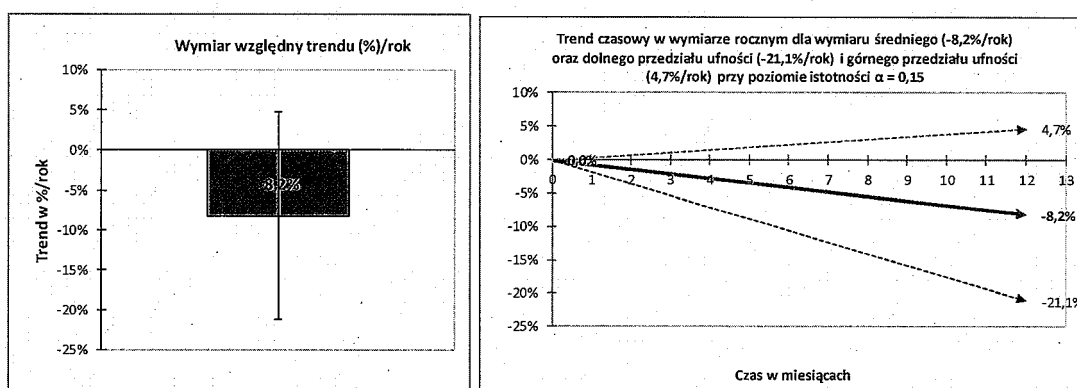
„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy nieruchomości podobnych obejmującej posiadaną bazę transakcyjną, można stwierdzić, że na terenie przyjętego rynku lokalnego nie występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości podobnych.



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend jest nieistotny, to znaczy wykazany jako niepewny na zadanym poziomie istotności ($\alpha=0,15$), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu.



Powyższe oznacza, zarówno liczba danych użytych do analizy trendu zmiany cen w czasie, z uwzględnieniem także obserwowanego zróżnicowania danych, są wystarczające do przeprowadzenia analizy kształtowania się, kierunku i siły trendu zmiany cen na rynku lokalnym.

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca **0,94** jest mniejsza niż wartość teoretyczna statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynoszącej **1,482**.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. **35,54%** i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu.

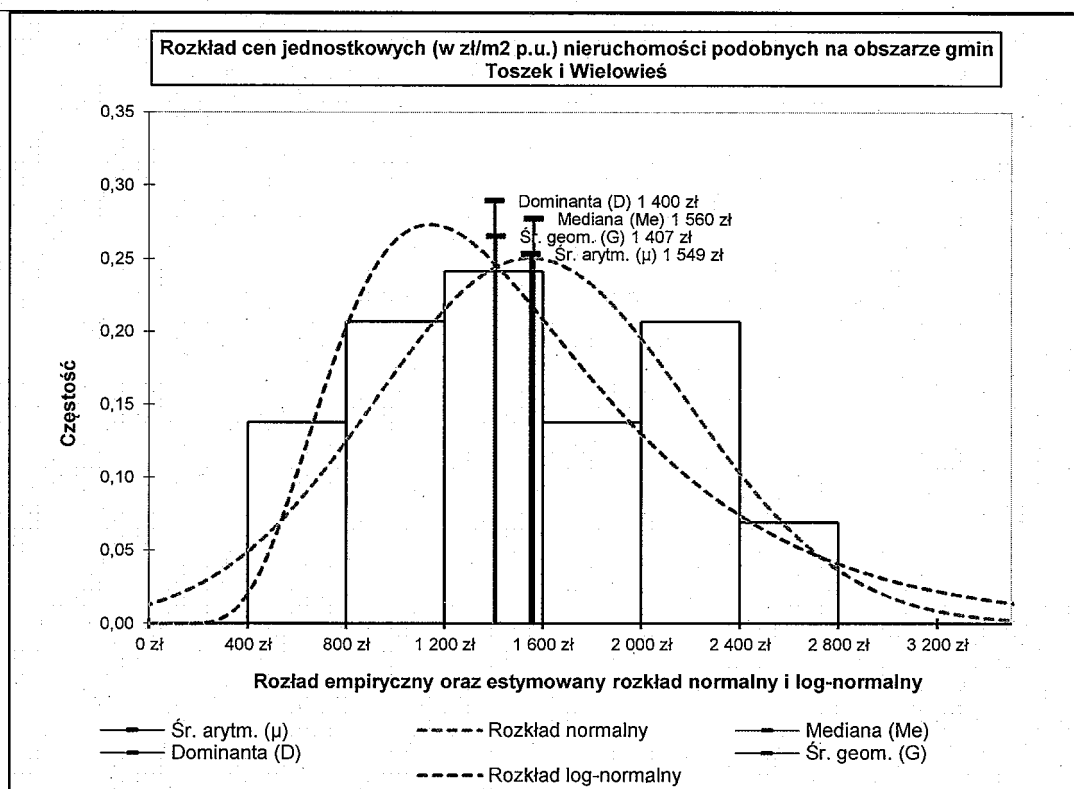
W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego zostały przyjęte bez potrzeby aktualizacji.

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_trend v. 1.0.4*

8.4. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen(...)”.

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	1 549,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	232,00 zł
4	Przedział ufności średniej $\pm$ %	15,0%
5	Przedział średniej od... do...	1 317,00 zł 1 781,00 zł
6	Mediana (Me)	1 560,00 zł
7	Dominanta (D)	1 400,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	1 407,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **1.549 zł/m²**, mediana cen wynosi **1.560 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **1.407 zł/m²** a dominanta wynosi **1.400 zł/m²**.

8.4.2. Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	637,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ) %	41,1%
11	Wartość minimalna	510,00 zł
12	Wartość maksymalna	2 667,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	2 157,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 41,1%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „mocno zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 510 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 2.667 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 2.157 zł/m^2 .

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subryniki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

8.4.3. Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	0,026
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	0,7%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	9,6%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	9,2%
18	Semiodchylenie standardowe dolne	321,00 zł
19	Semiodchylenie standardowe górne	313,00 zł
20	Semiodchylenie standardowe górne / dolne	0,975

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. 0,026 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,7%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **9,6%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **9,2%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **321 zł/m²** a górnej **313 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: 0,975. Oznacza to, że mamy do czynienia z **lekko lewoskośnym** rozkładem cen nieruchomości podobnych.

8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku ΔC jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

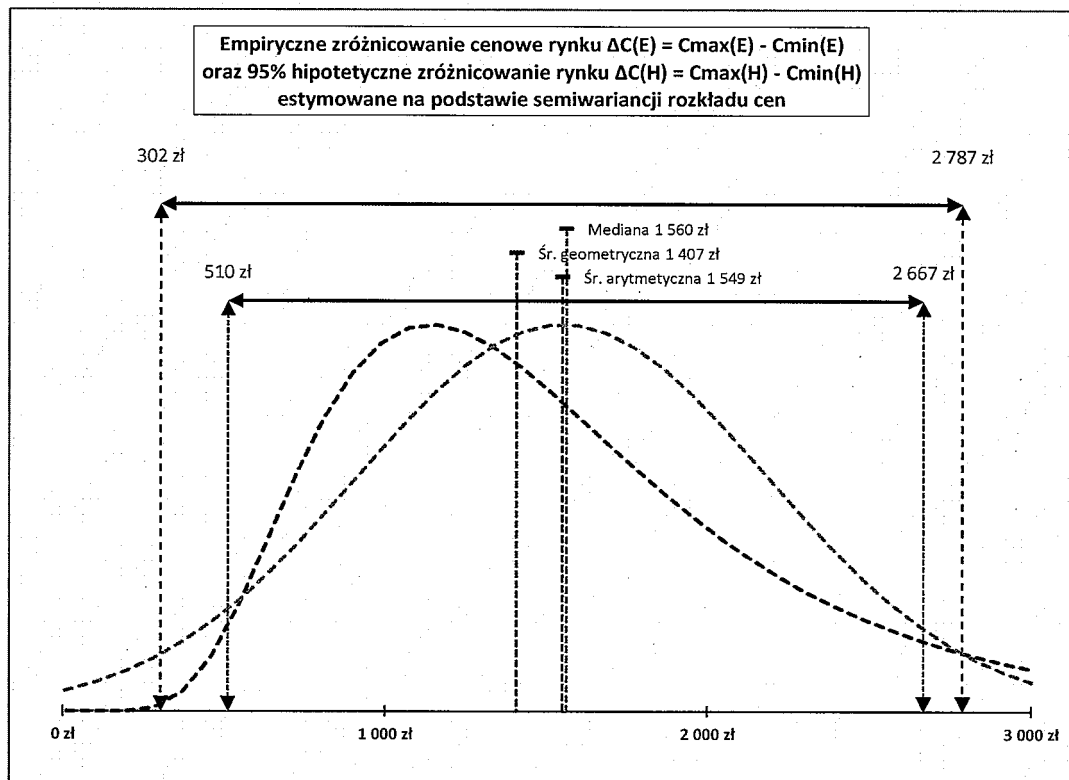
6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.(...)”

Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC .

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyłeń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej $C_{\min}$ dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej $C_{\max}$ dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	Wartość
21	Uwzględniona rozpiętość rynku	95,0%
22	Liczba semiodchył standardowych $\pm$	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	302,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	2 787,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	2 485,00 zł

Obliczone relacje empirycznej C_{emin}/C_{emax} i hipotetycznej C_{hmin}/C_{hmax} ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego $\Delta C(E)$ i hipotetycznego $\Delta C(H)$ zróżnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_histogram v. 2.0*.

8.5. Ustalenie cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych nieruchomości

Z Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.6.

„Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to itd. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.”

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku lokalnego.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. Powierzchnia użytkowa

Stopień	Opis
8 - najmniejsza	Powierzchnia użytkowa zabudowań poniżej 60 m ²
7 - bardzo mała	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 60 do 80 m ²
6 - mała	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 80 do 95 m ²
5 - pon. średniej	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 95 do 110 m ²
4 - średnia	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 110 do 125 m ²
3 - pow. średniej	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 125 do 150 m ²
2 - duża	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 150 do 175 m ²
1 - bardzo duża	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 175 do 200 m ²
0 - największa	Powierzchnia użytkowa zabudowań powyżej 200 m ²

2. Powierzchnia działki

Stopień	Opis
8 - największa	Powierzchnia gruntu powyżej 5000 m ²
7 - bardzo duża	Powierzchnia gruntu w przedziale od 5000 do 3500 m ²
6 - duża	Powierzchnia gruntu w przedziale od 3500 do 2500 m ²
5 - pow. średniej	Powierzchnia gruntu w przedziale od 2500 do 1500 m ²
4 - średnia	Powierzchnia gruntu w przedziale od 1500 do 1000 m ²
3 - pon. średniej	Powierzchnia gruntu w przedziale od 1000 do 750 m ²
2 - mała	Powierzchnia gruntu w przedziale od 750 do 500 m ²
1 - bardzo mała	Powierzchnia gruntu w przedziale od 500 do 250 m ²
0 - najmniejsza	Powierzchnia gruntu poniżej 250 m ²

3. Lokalizacja ogólna

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	W obrębie miasta powiatowego
3 - dobra	W obrębie miasta
2 - przeciętna	We wsi graniczącej z miastem/we wsi gminnej
1 - dostateczna	We wsi graniczącej z wsią gminną
0 - słaba	We wsi oddalonej od miasta/wsi gminnej

4. Lokalizacja szczegółowa

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	Otoczenie zieleni, cisza, czystość ulic i chodników, brak hałasu, uciążliwej produkcji, uciążliwego sąsiedztwa społecznego, sąsiedztwo bezpośrednie parku, lasu, zbiorników wodnych itp., niska sąsiednia zabudowa
3 - dobra	Otoczenie zieleni, czystość ulic i chodników, brak hałasu, uciążliwej produkcji, uciążliwego sąsiedztwa społecznego, bliska odległość parku, lasu itp., niska sąsiednia zabudowa
2 - przeciętna	Otoczenie nieuciążliwe, zabudowa sąsiednia w zadowalającym stanie, mieszana, ewentualne elementy zieleni urządzonej
1 - zła	Istniejąca zieleni słaba (nieliczna) lub nie urządzona, bliskość źródeł hałasu, zakładów produkcyjnych, dróg o podwyższonym natężeniu ruchu
0 - bardzo zła	Sąsiedztwo źródeł hałasu, produkcji, wysoka/blokowa zabudowa mieszkaniowa, słaba nieliczna zieleni, uciążliwe sąsiedztwo społeczne, bliskość dróg o wysokim natężeniu ruchu, lokalizacja w strefach przemysłowych lub po przemysłowych

5. Jakość dojazdu

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w dobrym stanie
3 - dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w średnim stanie
2 - średnia	Drogi dojazdowe utwardzone w gorszym stanie
1 - dostateczna	Drogi dojazdowe gruntowe w dobrym stanie
0 - słaba	Drogi dojazdowe gruntowe w gorszym stanie

6. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
6 - wybitny	Cechy jak dla stanu "bardzo dobry" plus dodatkowo istotne walory architektoniczne lub elementy wbudowane podnoszące wartość nieruchomości, trwałe wyposażenie itp.
5 - bardzo dobry	Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są bardzo dobrze utrzymane, konserwowane na bieżąco, nie wykazują zauważalnego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wybudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
4 - dobry	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie).
3 - przeciętny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są zadowalająco utrzymane. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Może wystąpić konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie.
2 - dostateczny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) zużyte lub częściowo uszkodzone, występują ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy lub kapitalny remont obiektu.
1 - do remontu	W elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienienia. Wymagany jest kapitalny remont obiektu.
0 - do rozbiórki	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są na tyle uszkodzone, że nie nadają się do remontu lub remont jest z ekonomicznego punktu widzenia nieopłacalny. Obiekt przeznaczony do rozbiórki.

7. Typ zabudowy

Stopień	Opis
2 - najlepszy	Wolnostojący
1 - lepszy	Bliźniak lub szeregowiec skrajny
0 - gorszy	Szeregowiec środkowy

8. Kondygnacje

Stopień	Opis
2 - najlepszy	parterowy
1 - lepszy	1,5-kondygnacyjny
0 - gorszy	2-kondygnacyjny i wyższy

8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych**8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych**

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM - *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.8.:

„Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.”

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości.

Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanów cech)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cech rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Powierzchnia użytkowa	9,3%	1,16%	0 - największa	8 - najmniejsza	9	8
2.	Powierzchnia działki	12,8%	1,60%	0 - najmniejsza	8 - największa	9	8
3.	Lokalizacja ogólna	18,5%	4,63%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	5	4
4.	Lokalizacja szczegółowa	6,5%	1,63%	0 - bardzo zła	4 - dobra	5	4
5.	Jakość dojazdu	13,0%	3,25%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	5	4
6.	Stan techniczny budynku	23,4%	3,90%	0 - do rozbiórki	6 - wybitny	7	6
7.	Typ zabudowy	7,9%	3,95%	0 - gorszy	2 - najlepszy	3	2
8.	Kondygnacje	8,6%	4,30%	0 - gorszy	2 - najlepszy	3	2
	Suma:	100,0%					

8.6.2. Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cech dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cech na 1 stopień zmiany stanu cech	Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowych	Rozpiętość cech względem pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Powierzchnia użytkowa	9,3%	1,16%	2 - duża	8 - najmniejsza	7	6 / 8
2.	Powierzchnia działki	12,8%	1,60%	0 - najmniejsza	5 - pow. średniej	6	5 / 8
3.	Lokalizacja ogólna	18,5%	4,63%	1 - dostateczna	3 - dobra	3	2 / 4
4.	Lokalizacja szczegółowa	6,5%	1,63%	2 - przeciętna	4 - bardzo dobra	4	2 / 4
5.	Jakość dojazdu	13,0%	3,25%	3 - dobra	4 - bardzo dobra	4	1 / 4
6.	Stan techniczny budynku	23,4%	3,90%	1 - do remontu	5 - bardzo dobry	5	4 / 6
7.	Typ zabudowy	7,9%	3,95%	1 - lepszy	2 - najlepszy	2	1 / 2
8.	Kondygnacje	8,6%	4,30%	0 - gorszy	2 - najlepszy	2	2 / 2
Suma:		100,0%					

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na zróżnicowanie cen transakcyjnych, co przedstawia poniższa tabela.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cech dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cech na 1 stopień zmiany stanu cech	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowych	Rozpiętość cech względem pełnej zmienności stanów cech na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności stanów dla całkowitej cechy	Wkład cech w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cech z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cech na 1 stopień zmiany stanu cech rynkowej
1.	Powierzchnia użytkowa	9,3%	1,16%	7	6 / 8	0,750	0,070	11,8%	1,97%
2.	Powierzchnia działki	12,8%	1,60%	6	5 / 8	0,625	0,080	13,6%	2,72%
3.	Lokalizacja ogólna	18,5%	4,63%	3	2 / 4	0,500	0,093	15,7%	7,86%
4.	Lokalizacja szczegółowa	6,5%	1,63%	3	2 / 4	0,500	0,033	5,5%	2,76%
5.	Jakość dojazdu	13,0%	3,25%	2	1 / 4	0,250	0,033	5,5%	5,52%
6.	Stan techniczny budynku	23,4%	3,90%	5	4 / 6	0,667	0,156	26,5%	6,62%
7.	Typ zabudowy	7,9%	3,95%	2	1 / 2	0,500	0,040	6,7%	6,71%
8.	Kondygnacje	8,6%	4,30%	3	2 / 2	1,000	0,086	14,6%	7,30%
Suma:		100,0%					0,589	100,0%	

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku (ΔC) i wyceny nieruchomości.

8.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem ocen stanów cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Na podstawie źródeł informacji o szacowanej nieruchomości stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

L.p.	Cecha rynkowa	Stopień cechy	Opis stanu cechy rynkowej
1	Powierzchnia użytkowa	6 - mała	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 80 do 95 m ²
2	Powierzchnia działki	5 - pow. średniej	Powierzchnia gruntu w przedziale od 2500 do 1500 m ²
3	Lokalizacja ogólna	3 - dobra	W obrębie miasta
4	Lokalizacja szczegółowa	2 - przeciętna	Otoczenie nieuciążliwe, zabudowa sąsiednia w zadowalającym stanie, mieszana, ewentualne elementy zieleni urządzonej
5	Jakość dojazdu	0 - słaba	Drogi dojazdowe gruntowe w gorszym stanie
6	Stan techniczny budynku	1 - do remontu	W elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest kapitalny remont.
7	Typ zabudowy	2 - najlepszy	Wolnostojący
8	Kondygnacje	2 - najlepszy	parterowy

*Ocenę cechy „Jakość dojazdu” określono jako „0 - słaba” z powodu braku formalnego dojazdu do nieruchomości.

8.8. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}) oraz dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę

[$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [$C_{\text{śr}}$] (zł/m ² p.u.)	1 549 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	302 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	2 787 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	2 485 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	0,1950
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$	1,7992

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynkowych, można obliczyć dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}			
			Stany cech dla C_{hmin}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	Stany cech dla C_{hmax}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$
1.	Powierzchnia użytkowa	11,8%	2 - duża	2 / 8 = 0,231	8 - najmniejsza	8 / 8 = 0,2132
2.	Powierzchnia działki	13,6%	0 - najmniejsza	0 / 5 = 0,0265	5 - pow. średniej	5 / 5 = 0,2445
3.	Lokalizacja ogólna	15,7%	1 - dostateczna	1 / 3 = 0,0306	3 - dobra	3 / 3 = 0,2827
4.	Lokalizacja szczegółowa	5,5%	2 - przeciętna	2 / 4 = 0,0108	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,0993
5.	Jakość dojazdu	5,5%	3 - dobra	3 / 4 = 0,0108	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,0993
6.	Stan techniczny budynku	26,5%	1 - do remontu	1 / 5 = 0,0517	5 - bardzo dobry	5 / 5 = 0,4767
7.	Typ zabudowy	6,7%	1 - lepszy	1 / 2 = 0,0131	2 - najlepszy	2 / 2 = 0,1207
8.	Kondygnacje	14,6%	0 - gorszy	0 / 2 = 0,0285	2 - najlepszy	2 / 2 = 0,2628
Suma:		100,0%		0,1950		1,7992

8.10.1. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych nieruchomości szacowanej oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Powierzchnia użytkowa	11,8%	2 / 8 = 0,231	8 / 8 = 0,2132	6 - mała	6 / 8 = 0,1498
2.	Powierzchnia działki	13,6%	0 / 5 = 0,0265	5 / 5 = 0,2445	5 - pow. średniej	5 / 5 = 0,2445
3.	Lokalizacja ogólna	15,7%	1 / 3 = 0,0306	3 / 3 = 0,2827	3 - dobra	3 / 3 = 0,2827
4.	Lokalizacja szczegółowa	5,5%	2 / 4 = 0,0108	4 / 4 = 0,0993	2 - przeciętna	2 / 4 = 0,0108
5.	Jakość dojazdu	5,5%	3 / 4 = 0,0108	4 / 4 = 0,0993	0 - słaba	0 / 4 = -0,2549
6.	Stan techniczny budynku	26,5%	1 / 5 = 0,0517	5 / 5 = 0,4767	1 - do remontu	1 / 5 = 0,0517
7.	Typ zabudowy	6,7%	1 / 2 = 0,0131	2 / 2 = 0,1207	2 - najlepszy	2 / 2 = 0,1207
8.	Kondygnacje	14,6%	0 / 2 = 0,0285	2 / 2 = 0,2628	2 - najlepszy	2 / 2 = 0,2628
Suma:		100,0%	0,1950	1,7992		0,8680

8.10.2. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią $C_{\text{śr}}$ można obliczyć wartość jednostkową nieruchomości.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{\text{śr}}$] (zł/m ² p.u.)	1 549 zł
2.	Suma współczynników korygujących	0,8680
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	1 345 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **1.345 zł/m² p.u.**

8.10.3. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianej nieruchomości oraz jej powierzchnię użytkową można określić wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i powierzchni użytkowej:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	1 345 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	88,00
3.	Wartość nieruchomości	118 360 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **118.360 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **118.000 zł.**

9. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych nieruchomości, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) przedmiotu oszacowania dla sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości zabudowanej położonej w Toszku przy ul. Marii Konopnickiej 61 stanowiącej działkę nr 141 objętą KW nr GL1G/00137472/5 wynosi::

WR = 118.000 zł

słownie:

sto osiemnaście tysięcy złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

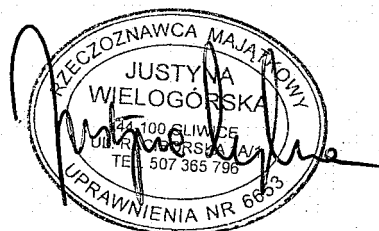
Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych nieruchomości w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania. Cechy nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzeczoznawca majątkowy

tel. 507 365 796
e-mail: j.wielogorska@wycena.com.pl



**Podpis i pieczęć
rzeczoznawcy majątkowego**

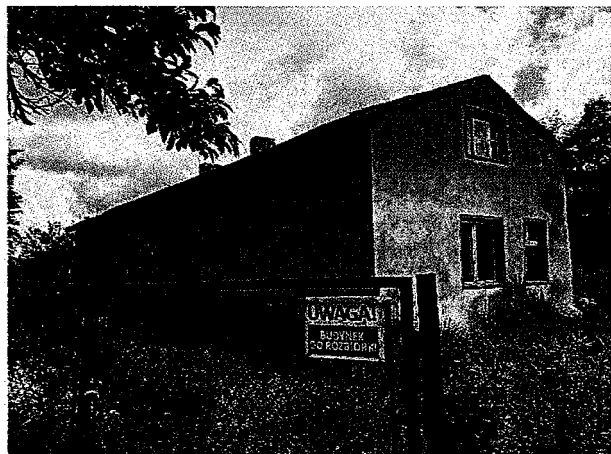


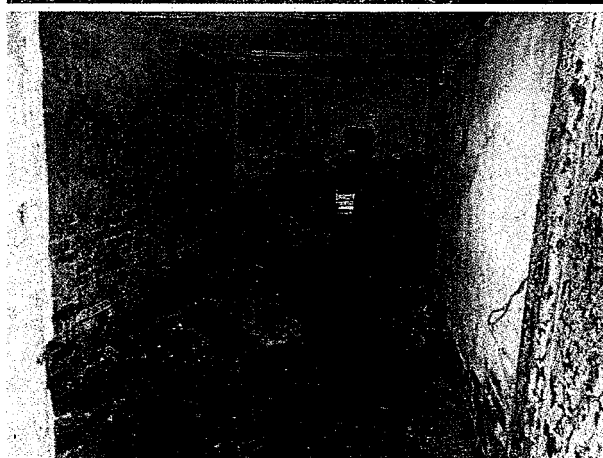
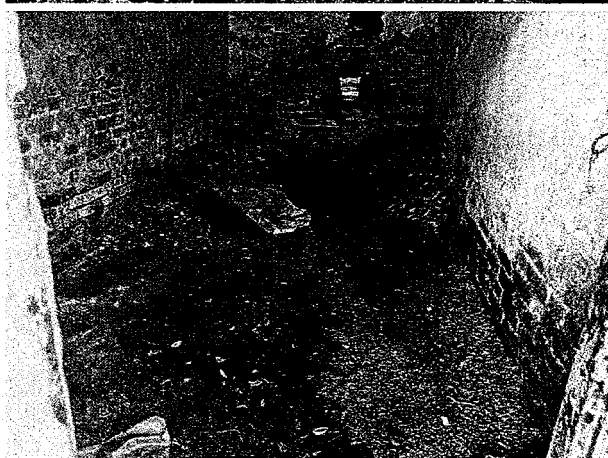
WYCENA.COM.PL

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość nieruchomości określona została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości.
- ✓ Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19).
- ✓ Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 3. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Autor operatu zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

II. Dokumentacja zdjęciowa







III. Załączniki

1. Księga wieczysta dla nieruchomości
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Wypis z kartoteki budynków
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Kopia mapy zasadniczej
6. Aktualna polisa OC wykonawcy operatu.

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
Działki ewidencyjne						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 1, 2, 4	
Numer działki	141				1, 2, 4	
Identyfikator działki	240507 4.0014.AR 8.141					
Obreń ewidencyjny (numer, nazwa)	0014, TOSZEK					
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLAŚKIE, GŁIWICKI, TOSZEK, TOSZEK			
Ulica	MARII KONOPNICKIEJ 61					
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE					
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GL1G / 00030586 / 7, 0,1940 HA				Nr podstawy wpisu 1, 2	
Obszar całej nieruchomości	0,1940 HA					
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU						
Nr podstawy wpisu						
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2017-12-21, STAROSTA GŁIWICKI, GŁIWICE; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1G/00000179/18/001, 2018-01-03 13:25:00, 2018-01-23-12.33.46.377683, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2017-12-21, STAROSTA GŁIWICKI, GŁIWICE; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1G/00000179/18/001, 2018-01-03 13:25:00, 2018-01-23-12.33.46.377683, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2017-12-21, STAROSTA GŁIWICKI, GŁIWICE; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1G/00002481/18/001, 2018-02-08 11:46:00, 2018-02-09-11.44.29.993919, TAK, 8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współność)	Lp. 1.		1	1 / 1	---
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, Imię ojca, Imię matki, PESEL)		TOMASZ ŁUKASZ SZYCHLIŃSKI, ZDZISŁAW, KRYSZYNA, 81090600635		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	3
PRAWO WŁASNOŚCI WPISANE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR GL1G/00030586/7 (wskazanie podstawy)	
DZ. KW./GL1G/00000179/18/001, 2018-01-03 13:25:00, 2018-01-23-12.33.46.377683, NIE, 1-2 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCJNE Z NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA W SPRAWIE O SYGNATURZE KM 245/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GLIWICACH DOMINIKA PYCHE Z KANCELARII KOMORNICZEJ W GLIWICACH.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK SŁĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA, KATOWICE, 271514909		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	5
ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 245/20, 2020-03-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GLIWICACH DOMINIK PYCHA Z KANCELARII KOMORNICZEJ W GLIWICACH; 19 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW/GL1G/00015987/20/001, 2020-03-04 13:27:00, 2020-04-20-14.07.17.491867, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

BRAK WPISÓW

Powrót

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **gliwicki**
 Jednostka ewidencyjna: **240507_4, Toszek - Miasto**
 Obręb ewidencyjny: **240507_4.0014, Toszek**

STAROSTA GLIWICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-07-2020 08:55:07

Nr jednostki rejestrowej: **G115**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 7.2 własność	Szychliński Tomasz Łukasz (Zdzisław, Krystyna) PESEL: 81090600635 adres: Niemcy, ul. Am Reitplatz 4, 41372 Niederkruchten

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
8	141	ul. Marii Konopnickiej 61	0.1940	RIVb Br-RIVb	0.0151 0.1789	GL1G/00137472/5

Identyfikator: 240507_4.0014.AR_8.141; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -;
 Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -

Uwagi: Ostrzeżenie! Niezgodność zapisu użytków gruntowych na działce.

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 400, 401.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1940	ha
Słownie:	jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści metrów kwadratowych	

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 0.6290 (sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych)

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
RIVb - Grunty orne

Daria Wawrzyniak
 06-07-2020

(sporządził: data i podpis)

Gliwice, dnia 06.07.2020 r.

z up. Starosty
 mgr inż. Daria Wawrzyniak

SAMODZIELNY REFERENT
 Wydanie nazwisko i informacji
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **gliwicki**
 Jednostka ewidencyjna: **240507_4, Toszek - Miasto**
 Obręb ewidencyjny: **240507_4.0014, Toszek**

STAROSTA GLIWICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓWsporządzono dnia: **06-07-2020 08:55:27**Pozycja kartoteki budynków: **240507_4.0014.G115**Jednostka rejestrowa gruntów: **G115****Budynki: 2**

Nr ewidencyjny	400		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 156	
Identyfikator	240507_4.0014.400_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -	
Działka	240507_4.0014.AR_8.141		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -	
Adres lub położenie	ul. Marii Konopnickiej 61		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -	
Rodzaj wg KST	nieokreślone		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -				
Zakres przebudowy: -				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	401			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 29
Identyfikator	240507_4.0014.401_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -
Działka	240507_4.0014.AR_8.141			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	-			Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych
400	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak rodzaju wg KST; brak głównej funkcji budynku;
401	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak głównej funkcji budynku;

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZIE WIECZESTEJ

z up. Starosty
inż. Maciej Jesick

GEODETA POWIATOWY
ZASTĘPCA PRACOWNIKA
Wydziału Geodezji i Informacji
Przestrzennej

Daria Wawrzyniak
2020-07-06

SAMODZIELNY REFERENT

(sporządził: data i podpis) mgr inż. Daria Wawrzyniak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Licencja nr WGI-RZG.6642.3791.2020_2405_CL1**1. Nazwa organu wydającego licencję:**

Starosta Gliwicki
44-100 Gliwice, ul. Zygmunta Starego 17

2. Licencjodawca:

JUSTYNA WIELOGÓRSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTOKOWY
ul. Raciborska 1A/1
44-100 Gliwice
NIP: 631-244-61-86 REGON: 365517424

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja
1	Mapa ewidencyjna	P.2405.2007.243	06.07.2020	działki: [Przysowice] 263/70 ark.23
2	Mapa ewidencyjna	P.2405.2002.57	06.07.2020	działki: [Toszek] 141 ark.8
3	Mapa zasadnicza	P.2405.2012.2180	06.07.2020	działki: [Przysowice] 263/70 ark.23
4	Mapa zasadnicza	P.2405.2008.1059	06.07.2020	działki: [Toszek] 141 ark.8

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu dla potrzeb własnych lub związanych z działalnością gospodarczą lub w celu publikacji w sieci Internet pochodnych materiałów zasobu w postaci: map, kartogramów, kartodiagramów lub innych opracowań kartograficznych, których treścią są informacje pochodzące z materiałów zasobu oraz informacje dodane przez licencjodawcę w taki sposób, że nie można rozdzielić tych informacji, zwane dalej "pochodnymi materiałów zasobu", a także przetworzonych do postaci elektronicznej materiałów zasobu udostępnionych w postaci nieelektronicznej - z następującymi ograniczeniami:

- a) maksymalna liczba urządzeń, na których mogą być przetwarzane materiały zasobu lub ich pochodne, z wyłączeniem publikacji w sieci Internet - 10,
- b) łączny maksymalny nakład drukowanych lub kopii elektronicznych materiałów zasobu lub ich pochodnych w przeliczeniu na arkusze formatu A4 - 500,
- c) sposób publikacji w sieci Internet - pojedynczy obraz statyczny o rozmiarze maksymalnym do 1 000 000 pikseli.

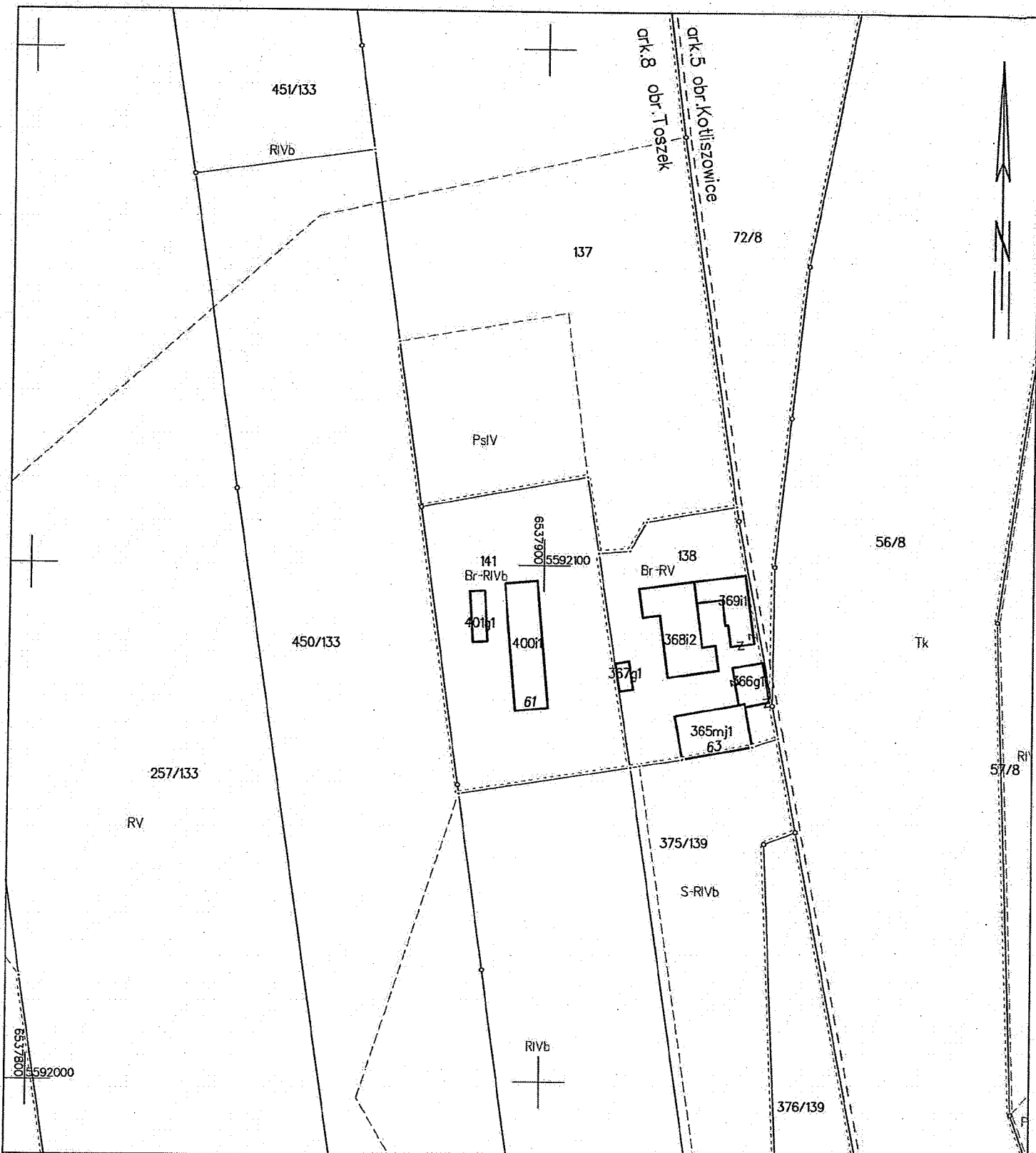
5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów zasobu przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

z up. Starosty
 mgr inż. Daria Wawrzyniak

SAMODZIELNY REFERENT
 Wydziału Geodezji i Informatyki
 (podpis organu lub upoważnionej osoby)*

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2019 r. poz. 725 t.j.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji, lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty, za udostępnienie tych materiałów.



KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000

Ukt. wsp.: 2000 s.6

L. dz.: WGI-RZG.6642.3791.2020

Województwo: śląskie

Powiat: gliwicki

Jedn. ew.: 240507_4, Toszek - Miasto

Obr. ew.: 0014, Toszek

Sekcja: 6.134.25.19.2; 6.134.25.14.4

STAROSTA GLIWICKI

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

nazwa materiału zasobu: mapa ewidencyjna

identyfikator ewidencyjny materiału z zasobu:

P.2405.2002.57

z up. Starosty

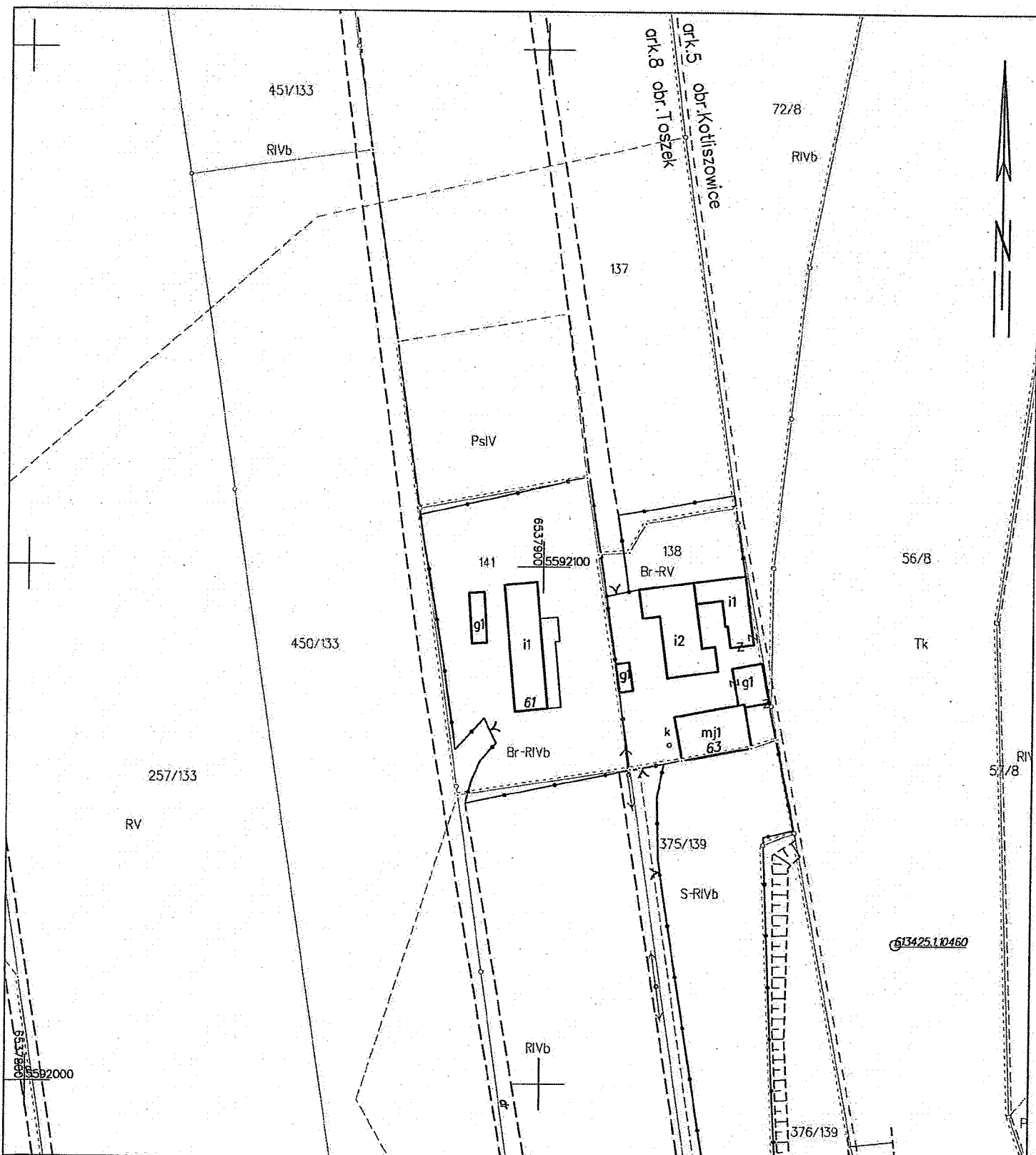
mgr inż. Daria Wawrzyniak

SAMODZIELNY REFERENT

Wydział Geodezji i Informacji Przestrzennej

Gliwice dn. 2020-07-06

Sporządził(a) wyrys: Daria Wawrzyniak



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000

Ukt. wsp.: 2000 s.6

L. dz.: WGI-RZG.6642.3791.2020

Województwo: śląskie

Powiat: gliwicki

Jedn. ew.: 240507_4, Toszek - Miasto

Obr. ew.: 0014, Toszek

Sekcja: 6.134.25.19.2; 6.134.25.14.4

STAROSTA GLIWICKI

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

nazwa materiału zasobu: mapa ewidencyjna

identyfikator ewidencyjny materiału z zasobu: P.2405.2008.1059

z up. Starosty

mgr inż. Daria Wawrzyniak
Gliwice, dnia: 2020.07.06

SAMODZIELNY REFERENT
Wydziału Geodezji i Informatyki
Przestrzennej

Gliwice dn. 2020-07-06

Sporządził(a) wydruk: Daria Wawrzyniak

STAROSTWO POWIATOWE W GLIWICACH

WAB.670.7.00015.2020

Gliwice, dnia 09.07.2020r.

**Wydział Architektury
i Budownictwa**

tel. 032 231 97 51

wab@starostwo.gliwice.pl

**Pani
Justyna Wielogórska**

dot.: pisma z dnia 07.07.2020r. w sprawie wydanych decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę na działce położonej w miejscowości Toszek przy ul. Konopnickiej nr 61.

W odpowiedzi na przedmiotowe pismo Starostwo Powiatowe w Gliwicach, Wydział Architektury i Budownictwa informuje, iż po sprawdzeniu dostępnych rejestrów i dokumentacji nie zostały znalezione żadne dokumenty dot. w/w sprawy.

Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
mgr inż. arch. Lilianna Rak

Otrzymują:

1. Adresat

Kopia:

1. WAB

WAB.KW.01933.2020

