

OPERAT SZACUNKOWY

**Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej położonej w Syryni
przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie
KW GL1W/00030848/6, działka nr 366
km 4, obręb Syrynia , Gmina Lubomia ,
powiat wodzisławski**



Autor opracowania :

mgr Patrycja Piszczan



Wodzisław Śl. 16 marca 2025 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1/ Opis nieruchomości :

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położona jest w Syryni, przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie, w obrębie Syrynia, zapisana w KW GL1W/00030848/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.

Wycenie podlega działka gruntu nr:

Lp.	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Karta mapy	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia użytków (ha)	Powierzchnia (ha)
1	GL1W/00030848/6	366	4	B	0,0560	0,0560
RAZEM						0,0560

Wyceniana nieruchomość, położona jest w miejscowości Syrynia , w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów niezabudowanych oraz stawu . Lokalizacja z przeznaczeniem pod zabudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego – przeciętna Dostępność komunikacyjna dobra. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze o nawierzchni utwardzonej. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.

Nieruchomość położona w obniżeniu terenu – teren zalewowy , podmokły, gliniasty - ruchomy. Uzbrojenie terenu - sieci: energetyczna, wodociągowa.

Nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka nie jest zagospodarowana , brak utwardzenia terenu .

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .

1/ Budynek mieszkalny nr 1 jest obiektem przedwojennym wykonanym w technologii tradycyjnej murowanym z cegły w bardzo złym stanie technicznym , częściowo rozebrany , przeznaczonym do rozbiórki.

Pozwolenie na budowę nowego budynku uzyskano w ramach wymiany kubatury – pod warunkiem rozbiórki starego budynku mieszkalnego .

Powierzchnia zabudowy: 81 m²

2/ Budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany w 1998r – nie jest oddany do użytkowania .

Budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym, podpiwniczonym, parterowym z poddaszem użytkowym , wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej .

Konstrukcja budynku:

Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetowe . Ściany przyziemia z bloczków betonowych . Ściany nadziemia murowane z pustaków żużlobetonowych . Ściany działowe z pustaków żużlobetonowych . Stropy żelbetowe. Schody wewnętrzne drewniane . Dach o konstrukcji drewnianej pokryty papą a następnie gontem .

Wykończenie budynku :

Elewacja – tynk kamień płukany . Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne , częściowo gładzie gipsowe . Stolarka okienna PCV . Drzwi zewnętrzne typowe, wewnętrzne płytowe .

Podłogi w pomieszczeniach parteru płytki ceramiczne panele , łazienka płytki ceramiczne, na poddaszu łazienka nie jest wykończona i 1 pokój również , na poddaszu panele . Instalacje : instalacja elektryczna , wodociągowa , kanalizacyjna szambo , centralne ogrzewanie na paliwo stałe piec stary nie spełniający norm.

Stan techniczny budynku średni . Standard podstawowy . Budynek osiada i pęka .

Nie jest wykończona łazienka i jeden pokój na poddaszu , panele do remontu . Brak wykończeń wokół drzwi , stopnie schodów z płyt paździerzowych.

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

Rok budowy : 1998r - nie oddany do użytkowania

Powierzchnia użytkowa: 136,11 m²

2. Właściciel nieruchomości: **IWONA MILER (4/8 i 1/8)**
DAMIAN MILER (1/8)
JUDYTA MILER (1/8)
MATEUSZ MILER (1/8)

3. Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

4. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności wg stanu i poziomu cen na dzień wyceny:

W = 251.000,- zł

/ słownie : dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych /

5. Wartość rynkowa udziału 1/8 wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności przysługująca Panu Damianowi Miler:

W_{1/8} = 31.375,- zł

/ słownie : trzydzieści jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych /

- | | |
|---|------------------|
| 6. Data sporządzenia operatu i określenia wartości: | 16 marca 2025 r. |
| 7. Data określenia stanu nieruchomości: | 16 marca 2025 r. |
| 8. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy: | |



Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny
3. Podstawa opracowania.
 - 3.1 Podstawa formalna.
 - 3.2 Podstawy materialno-prawne.
 - 3.3 Źródła danych merytorycznych.
4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis przedmiotu wyceny.
 - 5.1. Opis nieruchomości.
 - 5.2. Stan techniczno-użytkowy.
 - 5.3. Stan prawny
6. Określenie sposobu wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
8. Określenie wartości nieruchomości oraz przedstawienie obliczeń.
9. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie.
10. Klauzule i ograniczenia.
11. Załączniki.

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem oraz budynkiem mieszkalnym do rozbiórki, położonej w Syryni, przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie, w obrębie Syrynia, zapisana w KW GL1W/00030848/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.

Wycenie podlega działka gruntu nr:

Lp.	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Karta mapy	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia użytków (ha)	Powierzchnia (ha)
1	GL1W/00030848/6	366	4	B	0,0560	0,0560
RAZEM						0,0560

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania.

3.1 Podstawa formalna.

Podstawą formalną jest zlecenie Syndyka Masy Upadłości.

Zlecniodawca: Przemysław Goszczyński Syndyk Masy Upadłości Damiana Milera
osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
Sygn. akt GllG/GUp-s/864/2024

Wykonawca: Kancelaria Rzecznika Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczyńska
44-300 Wodzisław Śl., ul. Wałowa 47.

3.2 Podstawy materialno-prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2024r, poz.1145),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2003 nr 80 poz. 717 ,Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ,

- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Warszawa, dnia 8 września 2023 r. Poz. 1832,
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. „Kodeks postępowania Cywilnego”
(Dz.U. nr 43 z 1 .12.1964r, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa Prawo Bankowe z dnia 31 stycznia 1998 r. / Dz. U. Nr 4 poz.21 ze zmianami /,
- Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych .
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP) oraz Szczegółowe (KSWŚ) -
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz noty interpretacyjne.

3.3. Uwarunkowania prawne.

Uwarunkowania prawne wyceny zwarte są w następujących aktach prawnych:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami(t.j. Dz.U z 2024r, poz.1145)
 - *Art. 150 ust. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są, lub mogą być przedmiotem obrotu.*
 - ***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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.***”;
 - *Art. 152 ust. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.*
 - *Art. 153 ust. 1. 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 do 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.*

- *Art. 154. Ust. 1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
- *Art. 156. Ust. 1. Rzecznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.*
- *Art. 156. Ust. 1a. Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby.*
- *Art. 156. Ust.2. Rzecznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.*
- *Art. 156. Ust. 3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154.*
- *Art. 156. Ust.4 Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.*
- *Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.*

•ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Warszawa, dnia 8 września 2023 r. Poz. 1832, .

- *§ 3 ust. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu prawa własności lub innych praw do nieruchomości.*

- § 3 ust. 2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.
- § 4 ust. 1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
- § 4 ust. 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
- § 4 ust. 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
- § 4 ust. 4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości
- § 5 ust. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen
- uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
- § 5 ust. 2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.
- § 5 ust. 3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

- *§ 6 Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.*
- *§ 7 ust. 1 W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.*
- *§ 7 ust. 2 Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.*
- *§ 7 ust. 3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust.2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.*
- *§ 8 Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.*
- *§ 9 ust. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.*
- *§ 9 ust. 2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.*
- *§ 9 ust. 3 Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.*
- *§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.*

- § 12. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianej.
- § 30 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust.3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.
- § 29 ust. 3 Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny o których mowa w ust.1 i 2 wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego policzonego wg. Wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T-t}{T}$$

Gdzie:

- W_k – współczynnik korygujący
- S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%
- R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

- STANDARDY ZAWODOWE
- Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności [Dziennik Urzędowy MI Nr 1 z dnia 8.01.2010 r.]
- KRAJOWE STANDARDY WYCENY PODSTAWOWE
- KSWP - Ogólne reguły postępowania (Uchwała RK 5_03_2012 z 23.03.2012, w. 08.08.2014)

- NOTY INTERPRETACYJNE
- NI - Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości [Uchwała RK nr 39_2009 z dnia 22.09.2009 r.]
- NI - Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości [Uchwała RK nr 27_08 z 09.12.2008 r., obowiązuje od 01.03.2009 r., w. 08.08.2014]
- NI - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości [Uchwała RK nr 27_08 z 09.12.2008 r., obowiązuje od 01.06.2009 r.,

3.4. Źródła danych merytorycznych.

-Bibliografia :

- ~ „Wycena nieruchomości” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Warszawa 2000 r.
- ~ „Wycena nieruchomości metodą cenowo – porównawczą” Mieczysław Prystupa Warszawa 2001 r.
- Rejestr gruntów wraz z wrysem z mapy zasadniczej i ewidencyjnej ,
- Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomia ,
- Oględziny nieruchomości,
- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości,
- Analiza cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - transakcji kupna - sprzedaży na terenie powiatu wodzisławskiego na przełomie 2023/2025r.,
- Analiza cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane – mieszkaniowe - transakcji kupna - sprzedaży na terenie miasta powiatu wodzisławskiego na przełomie 2023/2025 r.

4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 16 marca 2025 r.
- Stan nieruchomości określono na datę: 16 marca 2025 r.
- Data oględzin nieruchomości: 24 stycznia 2025 r.
- Wartość nieruchomości określono na poziomie cen: 16 marca 2025 r.

5. Opis przedmiotu wyceny.

5.1. Położenie nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość, położona jest w miejscowości Syrynia, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów niezabudowanych oraz stawu. Lokalizacja z przeznaczeniem pod zabudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego – przeciętna. Dostępność komunikacyjna dobra. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze o nawierzchni utwardzonej. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.

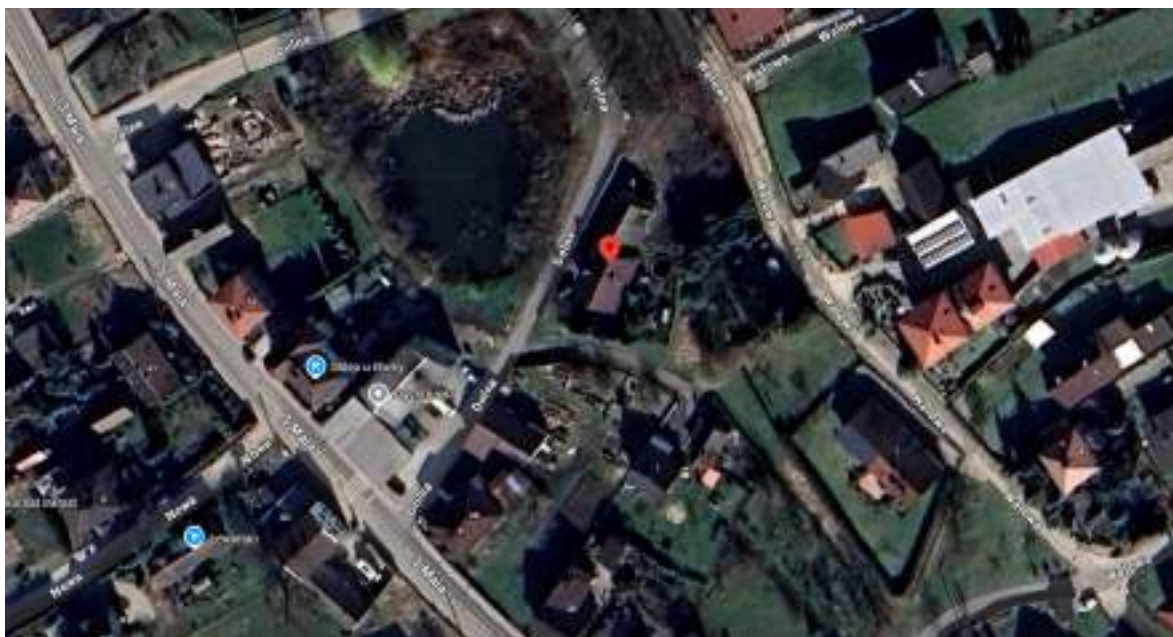
Nieruchomość położona w obniżeniu terenu – teren zalewowy, podmokły, gliniasty - ruchomy. Uzbrojenie terenu - sieci: energetyczna, wodociągowa.

Nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka nie jest zagospodarowana, brak utwardzenia terenu.

Wycena obejmuje:

- działkę gruntu nr 366,
- budynek mieszkalny jednorodzinny nie oddany do użytkowania,
- budynek mieszkalny jednorodzinny do wyburzenia,
- infrastrukturę techniczną,





5.2. Nieruchomość gruntowa – oznaczenie wg ewidencji gruntów:

Ewidencja prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wodzisławiu Śląskim.

- województwo: śląskie
- powiat: wodzisławski
- miejscowość: Syrynia
- jednostka ewidencyjna: Lubomia
- obręb: Syrynia

Lp.	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Karta mapy	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia użytków (ha)	Powierzchnia (ha)
1	GL1W/00030848/6	366	4	B	0,0560	0,0560
RAZEM						0,0560



Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Syryni przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie,
KW GL1W/00030848/6, działka nr 366, km 4, obręb Syrynia , Gmina Lubomia





5.3. Budynki na nieruchomości.

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .

1/ Budynek mieszkalny nr 1 jest obiektem przedwojennym wykonanym w technologii tradycyjnej murowanym z cegły w bardzo złym stanie technicznym , częściowo rozebranym , przeznaczonym do rozbiórki.

Pozwolenie na budowę nowego budynku uzyskano w ramach wymiany kubatury – pod warunkiem rozbiórki starego budynku mieszkalnego .

Powierzchnia zabudowy: 81 m²

2/ Budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany w 1998r – nie jest oddany do użytkowania .

Budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym, podpiwniczonym, parterowym z poddaszem użytkowym , wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej .

Konstrukcja budynku:

Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetowe . Ściany przyziemia z bloczków betonowych . Ściany nadziemia murowane z pustaków żużlobetonowych . Ściany działowe z pustaków żużlobetonowych . Stropy żelbetowe. Schody wewnętrzne drewniane . Dach o konstrukcji drewnianej pokryty papą a następnie gontem .

Wykończenie budynku :

Elewacja – tynk kamień płukany . Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne , częściowo gładzie gipsowe . Stolarka okienna PCV .Drzwi zewnętrzne typowe, wewnętrzne płytowe . Podłogi w pomieszczeniach parteru płytki ceramiczne panele , łazienka płytki ceramiczne, na poddaszu łazienka nie jest wykończona i 1 pokój również , na poddaszu panele . Instalacje : instalacja elektryczna , wodociągowa , kanalizacyjna szambo , centralne ogrzewanie na paliwo stałe piec stary nie spełniający norm.

Stan techniczny budynku średni . Standard podstawowy . Budynek osiada i pęka .

Nie jest wykończona łazienka i jeden pokój na poddaszu , panele do remontu .

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

Rok budowy : 1998r - nie oddany do użytkowania

Powierzchnia użytkowa: 136,11 m²

5.4. Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny określono na podstawie badania Księgi Wieczystej

KW GL1W/00030848/6 z dnia 16 marca 2025 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR **GL1W/00030848/6**, STAN Z DNIA 2025-03-16 19:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WODZISŁAWIU ŚLĄSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.			Nr podstawy wpisu

Numer działki		366	
Identyfikator działki		241507_2.0005.AR_4.366	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		241507_2.0005, SYRYNIA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, WODZISŁAWSKI, LUBOMIA, SYRYNIA	1, 5, 6
Ulica		DOLNA 3	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0560 HA	1

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B 2013-09-09 15:08:23	---

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 /8	---
	Lp. 2.	2	1 /8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				2, 3, 8
IWONA MILER, WŁADYSŁAW, SABINA, 69090504029				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				8
DAMIAN DAWID MILER, JAN, IWONA, 96112607912				
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				8
JUDYTA JUSTYNA MILER, JAN, IWONA, 88110412449				
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				8
MATEUSZ IRENEUSZ MILER, JAN, IWONA, 86071616513				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE TU PRZENIESIONO Z KW SYRYNIA WYK. 879 CELEM WSPÓŁOBCIĄŻENIA, DNIA 20 LISTOPADA 1996 R.	---
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA DAMIANA MILER NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W GLIWICACH SYGN. GL1G/GU/818/2024 Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2024 ROKU	9
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3 DAMIANA MILER	

Komentarz do migracji

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

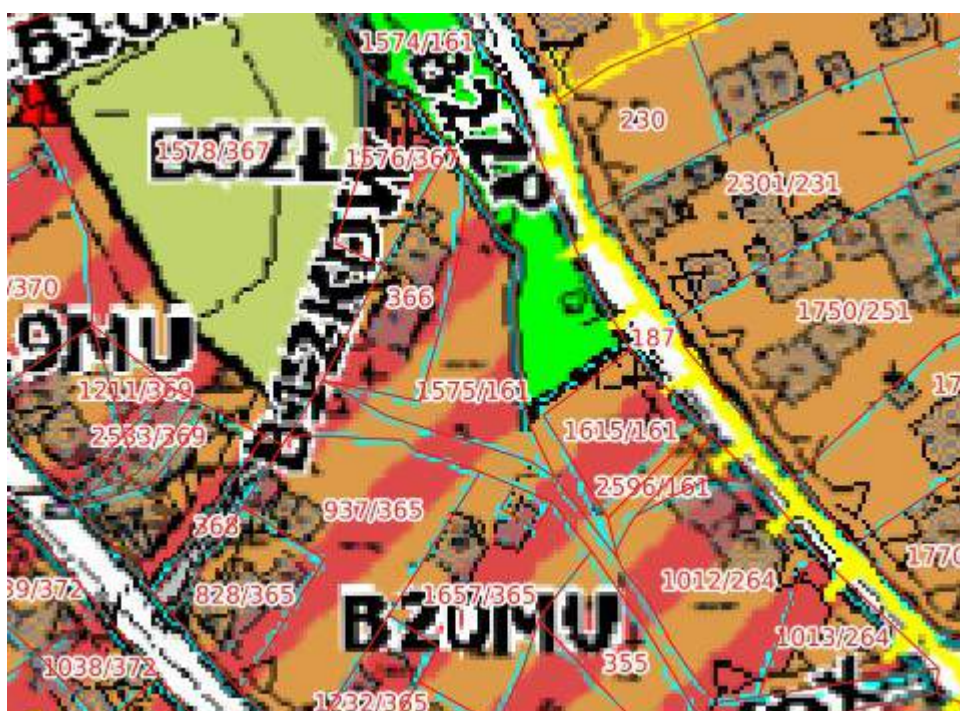
Służebność gruntowa zapisana w dziale III KW nie wpływa negatywnie na wartość rynkową nieruchomości .

Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl. Wydział Ksiąg Wieczystych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubomia .

Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego **UCHWAŁA NR XXXVII/238/2021 RADY GMINY LUBOMIA** z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomia w jej granicach administracyjnych wyceniana działka położona jest w terenach :

- **B20 Mu - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**



6. Określenie sposobu wyceny.

Zgodnie Art. 151 Ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami " Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. ”;

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący.
 - Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.
 - Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
 - Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.
 - Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.
 - W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości.

- Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.
- **Sposób optymalnego użytkowania** oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.
- Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ***W przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania stanowi jej optymalny sposób użytkowania, w związku z tym określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.***

Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wybór właściwego podejścia, metody oraz techniki należy do rzeczoznawcy majątkowego. Dokonując wyboru metody wyceny rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnić w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję w planie miejscowym, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stan zagospodarowania nieruchomości, zakres wyceny oraz stan prawny nieruchomości i dostępność cen transakcyjnych (art. 154 u. o g.n.).

Do określenia wartości rynkowej składnika gruntu nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Wartość rynkową całej nieruchomości obliczono w podejściu porównawczym , metodą korygowania ceny średniej .

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

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga następującej procedury:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$).
- Określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right] \quad (1)$$

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i \quad (2)$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i - tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Metoda polega na:

- określeniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- ustaleniu rodzaju i liczb cech rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- wyborze minimum trzech nieruchomości najbardziej podobnych,
- utworzenie par porównawczych,
- wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględniający różnicę cech,
- określeniu wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcji skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- określeniu ostatecznej wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

7. Analiza rynku nieruchomości .

7.1.Gmina Lubomia.

Teren gminy jest wyjątkowy z uwagi na walory krajobrazowe i niezwykłą urokliwość poszczególnych miejscowości. Pierwsze udokumentowane ślady osadnictwa pochodzą z epoki kamienia (neolitu). Z VII wieku pochodzi osada w Syryni oraz notowane na VII-IX wiek Grodzisko w lasach koło Lubomi. Pierwsze wzmianki historyczne o wsiach Lubomia i Syrynia pochodzą z 1303 r., Nieboczowach z 1290 r. Buków to wieś pochodząca najprawdopodobniej z XIII wieku, Grabówka jako dwór istniała już w 1603 r., a Ligota Tworkowska wzmiankowana jest w 1437 r.

Gmina Lubomia położona jest w południowo-zachodniej części Województwa Śląskiego w dorzeczu górnej Odry, na jej prawym brzegu. Przez gminę przepływają potoki Łęgoń, Lubomka, Syrynka. Lubomia graniczy z gminami: Gorzyce, Kornowac, Racibórz, Wodzisław Śląski.

Gmina posiada wyjątkowo łagodny i ciepły klimat, kompleksy leśne oraz liczne zbiorniki wodne. Warto odwiedzić Zespół-Przyrodniczo Krajobrazowy „Wielikąt” o powierzchni stawów hodowlanych około 400 ha. Stawy te są jednocześnie terenem ochrony rzadkich gatunków ptactwa wodnego.

Ponadto w Gminie znajduje się w strefie nadgranicznej a najbliższe przejście graniczne (Chałupki) jest oddalone o około 15 km.

7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych na terenie miasta i powiatu Wodzisław Śl.

- Obszar rynku: Powiat Wodzisław Śl.
- Okres badania cen: 2023r - 2025 r.

Miejscowy rynek nieruchomości zabudowanych o charakterze mieszkalnym charakteryzuje się umiarkowaną chłonnością na nieruchomości podobnego typu.

Wyceniana nieruchomość to nieruchomość typowa dla rynku lokalnego ze względu na sposób użytkowania - mieszkalny.

Na podstawie wnikliwej analizy transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych mieszkalnych na rynku lokalnym powiatu i Miasta Wodzisław Śl. stwierdzono, że na przełomie 2023/2025 miało miejsce ponad 30 transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Stwierdzono, że stosunkowo rzadko miały miejsce transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości z budynkami mieszkalnymi o średnim stanie technicznym i dużej powierzchni.

Na przełomie badanego okresu na terenie w/w miasta miało miejsce kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości z nowowzniesionymi budynkami mieszkalnymi.

Stwierdzono, że ceny nieruchomości zabudowanych mieszkalnych zależą przede wszystkim od lokalizacji szczegółowej, technologii budowy, powierzchni budynku, uzbrojenia terenu oraz wyposażenia w instalacje i sąsiedztwa nieruchomości.

Ceny nieruchomości zabudowanych mieszkalnych w trakcie budowy kształtują się od ok. 1000,- zł/m² do ok. 5500,- zł/m².

Przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych mieszkalnych - podobnych do nieruchomości wycenianej - wybrano 11 do obliczeń.

Analizowane transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości pomiędzy osobami fizycznymi.

W analizowanym okresie – przełom 2023-2025 generalnie nie zaobserwowano wzrostu cen tego typu nieruchomości .

8. Określenie wartości nieruchomości oraz przedstawienie obliczeń.

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR).

Zaobserwowano, że cechami mającymi wpływ na wartość takich nieruchomości są:

- A/ Położenie (oznacza lokalizację nieruchomości)
- B/ Otoczenie (oznacza bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości)
- C/ Instalacje
- D/ Wielkość działki
- E/ Wielkość budynku
- F/ Stan techniczny
- G/ Budynek gospodarczy
- H/ Standard

Położenie ;

Za położenie bardzo dobre uważa się tereny w strefach obrzeża centrum miasta, a następnie dzielnicach peryferyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej . Przyjęta skala: bardzo dobre, dobre, średnie, złe.

- **Bardzo dobre** - Położenie na obrzeżach strefy centralnej , z dobrym dojazdem , w pobliżu dużych węzłów komunikacyjnych, infrastruktury handlowo – usługowej ,
- **Dobre** – Położenie w strefie śródmiejskiej, z dobrym dojazdem , w niedalekiej odległości infrastruktury handlowo – usługowej,
- **Średnie** - Położenie w strefie śródmiejskiej, z utrudnionym dojazdem , brak infrastruktury handlowo – usługowej,
- **Złe** - Położenie w strefie peryferyjnej z utrudnionym dojazdem , brak infrastruktury handlowo – usługowej .

Otoczenie bezpośrednie :

Otoczenie bezpośrednie - przyjęta skala: bardzo korzystne, korzystne , średnio korzystne niekorzystne .

- ~ Bardzo korzystne – sąsiedztwo bezpośrednie zabudowy mieszkaniowej , całkowita możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem bez ograniczeń wynikających z sąsiedztwa ,
- ~ Korzystne – sąsiedztwo bezpośrednie zabudowy mieszkaniowej możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem bez większych ograniczeń wynikających z sąsiedztwa , sąsiedztwo terenów zielonych ,
- ~ Średnio korzystne – sąsiedztwo bezpośrednie terenów przemysłowych , możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem , ograniczenia wynikające z sąsiedztwa przemysłu ,
- ~ Niekorzystne – sąsiedztwo terenów związanych z przemysłem .

Wypożyczenie w instalacje :

Dla takich nieruchomości wyposażenie w sieci elektryczną , wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz telefoniczną uważane jest jako pełne.

- ~ **Pełne** - wyposażenie w sieci elektryczną , wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz telefoniczną
- ~ **Podstawowe** - wyposażenie w instalacje wodną , elektryczną, kanalizacyjną , gazową, telefoniczną za wyjątkiem jednej sieci uzbrojenia .
- ~ **Częściowe**- wyposażenie w instalację wodną , elektryczną, telefoniczną , brak kanalizacyjnej ,brak gazowej.
- ~ **Brak**

Wielkość działki :

Wyróżnia się następujące działki:

- ~ małe do 5 arów,
- ~ średnia od 5 arów do 20 arów,
- ~ duże od 20 arów do 50 arów
- ~ bardzo duże powyżej 50 arów .

Wielkość budynku :

Określa powierzchnię użytkową :

- ~ małe ; poniżej 100m²
- ~ średnie : od 100 m² -150m²
- ~ duże : od 150m² do 250m²
- ~ bardzo duże : powyżej 250 m²

Stan techniczny obiektu budowlanego :

- ~ bardzo dobry - budynek nowy , po generalnym remoncie
- ~ dobry - stan techniczny konstrukcji oraz elementów wykończeniowych dobry ,
- ~ średni – konstrukcja w dobrym stanie , elementy wykończeniowe do remontu lub wymiany
- ~ zły – konstrukcja oraz wykończenie wykazują znaczne zużycie techniczne .

Standard wyposażenia :

- ~wysoki – elementy wykończeniowy o wysokich walorach estetycznych i jakościowych ,
- ~podstawowy -elementy wykończeniowy o średnich walorach estetycznych i jakościowych ,
- ~niski - elementy wykończeniowy o niskich walorach estetycznych i jakościowych ,

Budynek gospodarczy :

- ~ garaż
- ~budynek gospodarczy
- ~brak

Na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono następujące wagi cech rynkowych wpływające na wartość:

Lp. cechy	Rodzaj cechy	Waga cechy
1`	Położenie	25,00%
2`	Otoczenie	15,00%
3`	Wielkość działki	10,00%
4`	Instalacje	10,00%
5`	Wielkość budynku	10,00%
6`	Stan techniczny	10,00%
7`	Budynek gospodarczy	10,00%
8`	Standard	10,00%

**Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej prawa własności nieruchomości
zgodnie z załączonymi obliczeniami wynosi :**

$$\underline{W_{1m^2} = 2209,- \text{ zł/ m}^2}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (WR) :

Powierzchnia przyjęta do obliczeń : 136,11 m²

$$W = 136,11 \text{ m}^2 \times 2209,- \text{ zł/m}^2 = 300.666,99 \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{W = 301.000,- \text{ zł}}$$

/ słownie : trzysta jeden tysięcy złotych /

Data transakcji: 2024.06.06	Obręb: Lubomia	Cena łączna działki i bud: 220 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 1 834,24
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki(ek): 565	Sposób użytkowania: szeregowo
Miasto/Gmina: Lubomia	Pow. użytkowa: 147,2	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2024.05.13	Obręb: Syrynia	Cena łączna działki i bud: 331 500
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 1 833,52
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki(ek): 731	Sposób użytkowania: szeregowo
Miasto/Gmina: Lubomia	Pow. użytkowa: 190,8	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2024.05.02	Obręb: Syrynia	Cena łączna działki i bud: 200 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 1 373,63
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki(ek): 2 220	Sposób użytkowania: szeregowo
Miasto/Gmina: Lubomia	Pow. użytkowa: 145,5	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2024.03.20	Obręb: Lubomia	Cena łączna działki i bud: 326 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 2 211,88
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki(ek): 900	Sposób użytkowania: szeregowo
Miasto/Gmina: Lubomia	Pow. użytkowa: 169,6	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2024.02.26	Obręb: Lubomia	Cena łączna działki i bud: 480 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 2 803,74
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki(ek): 434	Sposób użytkowania: szeregowo
Miasto/Gmina: Lubomia	Pow. użytkowa: 171,2	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2024.02.23	Obręb: Syrynia	Cena łączna działki i bud: 375 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 2 170,10
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki(ek): 1 309	Sposób użytkowania: szeregowo
Miasto/Gmina: Lubomia	Pow. użytkowa: 172,8	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny

Data transakcji: 2023.10.27	Obręb: Górzyczki	Cena łączna działki i bud: 350 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 2 692,37
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki (ok.): 595	Sposób użytkowania: szczegółowo
Miasto/Gmina: Górzycze	Pow. użytkowa: 130	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2023.09.28	Obręb: Rogów	Cena łączna działki i bud: 340 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 2 233,90
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki (ok.): 516	Sposób użytkowania: szczegółowo
Miasto/Gmina: Górzycze	Pow. użytkowa: 152,2	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2023.07.06	Obręb: Turza	Cena łączna działki i bud: 350 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 2 095,20
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki (ok.): 1 855	Sposób użytkowania: szczegółowo
Miasto/Gmina: Górzycze	Pow. użytkowa: 170,3	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny

Typ transakcji: Nieruchomości zabudowane

Widok: własny 2

Data transakcji: 2023.05.31	Obręb: Górzyczki	Cena łączna działki i bud: 290 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 1 970,46
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki (ok.): 1 016	Sposób użytkowania: szczegółowo
Miasto/Gmina: Górzycze	Pow. użytkowa: 148,95	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny
Data transakcji: 2023.04.20	Obręb: Rogów	Cena łączna działki i bud: 219 000
Województwo: Śląskie	Rodzaj nabywanego prawa: własność	Cena 1 mkw pu: 1 825,00
Powiat: Wodzisławski	Powierzchnia działki (ok.): 1 250	Sposób użytkowania: szczegółowo
Miasto/Gmina: Górzycze	Pow. użytkowa: 120	Sposób użytkowania: mieszkal. jednorodzinny

Liczba transakcji: 11

Syrynia ul. Dolna 3-2025

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 2 091,47 zł

Cena minimalna = 1 373,63 zł

Cena maksymalna = 2 803,74 zł

Wartości brzegowe:

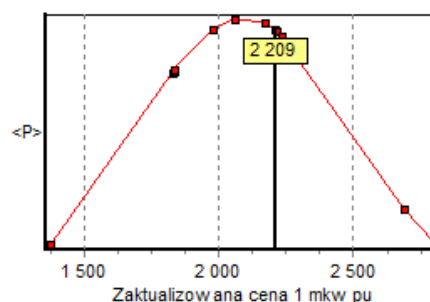
$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,66$$

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,34$$

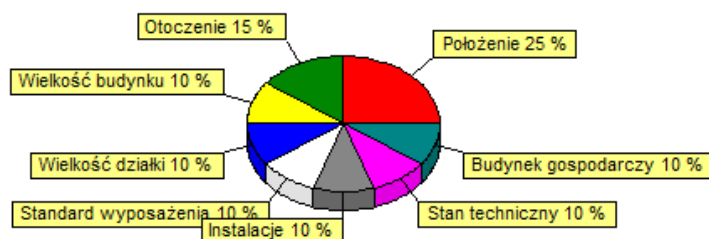
Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 405,38

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	25%	0,16 - 0,34	średnie	0,28
2	Otoczenie	15%	0,10 - 0,20	korzystne	0,18
3	Budynek gospodarczy	10%	0,07 - 0,13	brak	0,07
4	Instalacje	10%	0,07 - 0,13	częściowe	0,11
5	Stan techniczny	10%	0,07 - 0,13	średni	0,09
6	Standard wyposażenia	10%	0,07 - 0,13	podstawowy	0,1
7	Wielkość budynku	10%	0,07 - 0,13	średni	0,11
8	Wielkość działki	10%	0,07 - 0,13	średnia	0,11
Razem		100%	0,66 - 1,34		1,06

Syrynia ul. Dolna 3-2025

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
-----	---------------	----------------	--------------------------	--------------------------------	---------------

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **2 209 zł**

słownie: **dwie tysiące dwieście dziewięć zł.**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Koszty rozbiórki budynku mieszkalnego

Jednostkowe koszty rozbiórki budynku

Podstawą wszystkich prac rozbiórkowych jest dokładne oszacowanie rozmiarów budynku.

Jednostką miary firm rozbiórkowych jest metr sześcienny kubatury obiektu (m^3 k).

W oparciu o ten przelicznik można ustalić orientacyjną cenę rozbiórki budynku:

- Budynek z drewna, cegły lub kamienia – jego rozbiórka pochłonie najmniej wydatków. Koszty wahają się w zależności od regionu naszego kraju i wynoszą od 30 do 55 $zł/m^3$ k.
- Budynek z betonu – jest nieco trudniejszy do rozebrania niż konstrukcje z drewna cegły czy kamienia. Przekłada się to na widocznie wyższą cenę. Za rozbiórkę obiektów z betonu zapłacimy od 45 do 85 $zł/m^3$ k.
- Budynek z metalu – nie generuje zbyt wysokich kosztów rozbiórkowych. Cały proces trwa bardzo szybko i kosztuje pomiędzy 60, a 85 $zł/m^3$ k. Owe koszty mogą jednak zostać znacznie zmniejszone. Metal z rozbiórki można z powodzeniem sprzedać, co z pewnością będzie korzystniejsze finansowo niż opłata za wywóz materiałów na wysypisko śmieci.

- Budynek z żelbetonu – najtrudniejszy do rozbiórki i generujący największe koszty. Za

rozbiórkę obiektu z żelbetonu zapłacimy od 80 do nawet 140 zł za każdy m³.

Do powyższych cen musimy także doliczyć koszty wywieżenia odpadów. Cena zależy przede wszystkim od oddalenia wysypiska. Jeśli znajduje się ono w odległości do 5 km, wówczas cena

usługi będzie się wahała pomiędzy 40 a 90 zł/m³ odpadów. Koszt może wzrosnąć w przypadku, gdy wysypisko znajduje się w odległości do 15 km od placu. Orientacyjna cena

wywozu wzrośnie wtedy do 90-140 zł/m³.

Koszt rozbiórki budynku mieszkalnego : 580 m³ x 50,- zł/m³ = 29.000,- zł

Ilość gruzu : 30 % z 580 m³ = 174 m³ x 120,- zł/m³ = 20.880,- zł

RAZEM = 49.880,- zł

przyjęto Ko = 50.000,- zł

Koszty rozbiórki przedstawione w niniejszym operacie to koszty szacunkowe .

Wartość rynkowa nieruchomości :

$$W = W_g - K_o$$

$$W = 301.000,- \text{ zł} - 50.000,- \text{ zł}$$

$$\underline{\underline{W = 251.000,- \text{ zł}}}$$

/ słownie : dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych /

9. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie.

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych, jak również w oparciu o uznaną międzynarodową praktykę. Wycenę sporządzono zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Polskie Standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako:

"najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;
- nie działają w sytuacji przymusowej;
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku".

Uzyskana w operacie wartość rynkowa wycenianej nieruchomości jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości.

Wartość nieruchomości jest aktualna na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Wartość rynkowa obliczona metodą korygowania ceny średniej obejmuje wartość składnika budowlanego i gruntowego .

10. **Klauzule i ograniczenia.**

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i . Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
- Określone w operacie szacunkowym wartości nie zawierają podatku Vat.
- W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5.04.2012 r. (IICSK 369/11) .
- Stosownie do art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
- Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość. Wykorzystanie operatu szacunkowego po tym okresie wymaga potwierdzenia jego aktualności .
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Rzecznik nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości ani na podstawie dokumentów techniczno-prawnych. Przedstawione dokumenty i stan techniczno-prawny został uznany za wiarygodny.
- Rzecznik nie ponosi odpowiedzialności za brak dokumentów lub informacji, które nie były dostępne na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, w tym informacji o transakcjach, które miały miejsce przed datą wyceny ale nie były dostępne w EGiB.
- Dane osobowe zawarte w operacie szacunkowym są poufne. Dane te nie mogą być udostępniane osobom nieuprawnionym. Za udostępnienie danych odpowiedzialność ponosi osoba lub podmiot udostępniający.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści tej publikacji. Powyższe nie dotyczy udostępnienia operatów w postępowaniu sądowym oraz na podstawie przepisów KPA.
- Zamawiający został poinformowany przez autora operatu szacunkowego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego i jego obowiązkowym ubezpieczeniu. Polisa ubezpieczeniowa została załączona do operatu szacunkowego .
- Ocena stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej .

11. Załączniki.

- protokół badania księga wieczysta,
- wypis z rejestru gruntu,
- mapa ewidencyjna,
- dokumentacja fotograficzna.



Protokół badania księgi wieczystej

Stan prawny określono na podstawie badania Księgi Wieczystej

KW GL1W/00030848/6 z dnia 16 marca 2025 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1W/00030848/6**, STAN Z DNIA 2025-03-16 19:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WODZISŁAWIU ŚLĄSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	366	
Identyfikator działki	241507_2.0005.AR 4.366	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	241507_2.0005, SYRYNIA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, WODZISŁAWSKI, LUBOMIA, SYRYNIA	1, 5, 6
Ulica	DOLNA 3	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0560 HA	1

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B 2013-09-09 15:08:23	---

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Syryni przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie, KW GL1W/00030848/6, działka nr 366, km 4, obręb Syrynia, Gmina Lubomia

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 /8	---	2, 3, 8
	Lp. 2.	2	1 /8	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IWONA MILER, WŁADYSŁAW, SABINA, 69090504029				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /8	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN DAWID MILER, JAN, IWONA, 96112607912				
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /8	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUDYTA JUSTYNA MILER, JAN, IWONA, 88110412449				
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /8	---	8

udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
wspólności)

1.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie
nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

MATEUSZ IRENEUSZ MILER,
JAN, IWONA, 86071616513

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE TU PRZENIESIONO Z KW SYRYNIA WYK. 879 CELEM WSPÓŁOBCIĄŻENIA, DNIA 20 LISTOPADA 1996 R.	---
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA DAMIANA MILER NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W GLIWICACH SYGN. GL1G/GU/818/2024 Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2024 ROKU	9
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3 DAMIANA MILER	

Komentarz do migracji

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl. Wydział Ksiąg
Wieczystych.

Układ współ.: PL-2000, układ odniesienia PL-ETRF2000

Sporządził: Katarzyna Kirkalo, dnia: 13-01-2025 r.
WG.6642.1.60.2025

Mazowiecki Urząd Marszałkowski Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego ul. Piłsudskiego 123, 00-910 Warszawa	Starosta Włodzisławski
Adresata: Starosta Włodzisławski	P2415 2014. 2
Temat: Kasa materialna zarobku	Kasa Zarobki
Data wydania: 13.01.2025	13.01.2025
Wzrost: 180 cm	z up. STAROSTY
Waga: 75 kg	<i>[Signature]</i>
Imię i nazwisko: mgr inż. Katarzyna Korka	INSPIRATOR

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Syryni przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie,
KW GL1W/00030848/6, działka nr 366, km 4, obręb Syrynia, Gmina Lubomia

STAROSTA WODZISŁAWSKI ul. Bogumińska 2 44-300 Wodzisław Śląski		Województwo: śląskie Powiat: powiat wodzisławski Jednostka ewidencyjna: Lubomia Obręb ewidencyjny: 241507_2.0005, SYRYNIA					
WG 6621.2.83.2025							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-01-09 15:05:09							
Jednostka rejestrowa gruntów: 241507_2.0005.G1211 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 5/8 charakter stanu władania: własność MILER IWONA rodzice: WŁADYSŁAW, SABINA PESEL: 69090504029 Adres zam. na pobyt stały: 44-361 Syrynia ul. Dolna 3							
UDZIAŁ: 1/8 charakter stanu władania: własność MILER JUDYTA JUSTYNA rodzice: JAN, IWONA PESEL: 88110412449 Adres zam. na pobyt stały: 44-361 Syrynia ul. Dolna 3							
UDZIAŁ: 1/8 charakter stanu władania: własność MILER MATEUSZ IRENEUSZ rodzice: JAN, IWONA PESEL: 86071616513 Adres zam. na pobyt stały: 44-361 Syrynia ul. Dolna 3							
UDZIAŁ: 1/8 charakter stanu władania: własność MILER DAMIAN DAWID rodzice: JAN, IWONA PESEL: 96112607912 Adres zam. na pobyt stały: 44-361 Syrynia ul. Dolna 3							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
4	366	ul. Dolna 3, Syrynia	Tereny mieszkaniowe	B	0.0560	0.0560	GL1W/00030848/6
Identyfikator działki: 241507_2.0005.AR_4.366							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0560							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych	
		lokali wyodrębnionych [m²]	lokali niewyodrębnionych [m²]	poz. przyn. [m²]			
ul. Dolna, Syrynia	budynki mieszkalne (110)				81	2/0	
Identyfikator budynku: 241507_2.0005.1878_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 241507_2.0005.AR_4.366							
ul. Dolna, Syrynia	budynki transportu i łączności (102)				18	1/0	
Identyfikator budynku: 241507_2.0005.1879_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 241507_2.0005.AR_4.366							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 2		ŁĄCZNIE NA WYPISIE:			99		

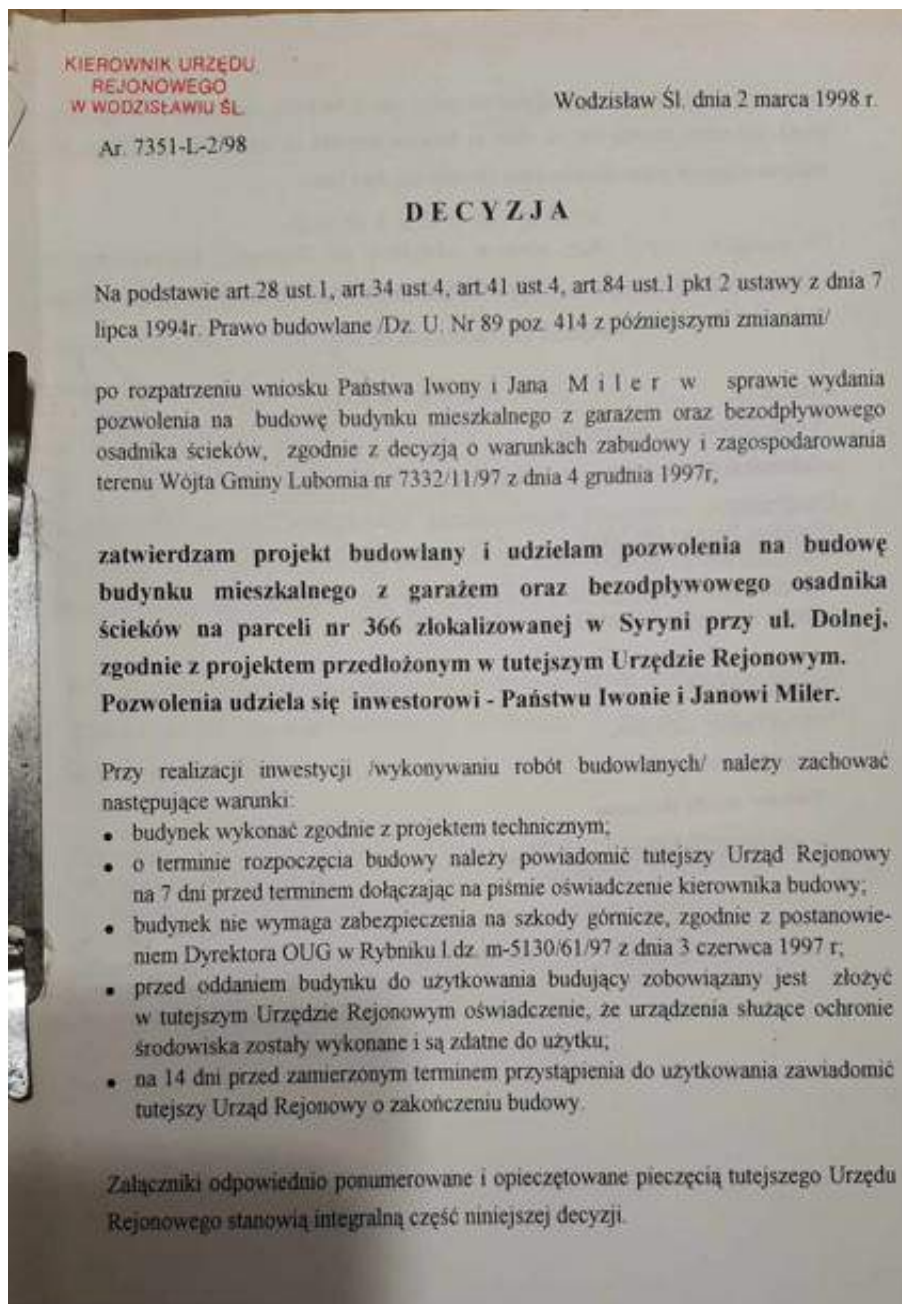
W dniu: 2025-01-09
dokument sporządzony przez: Daria Brzdek

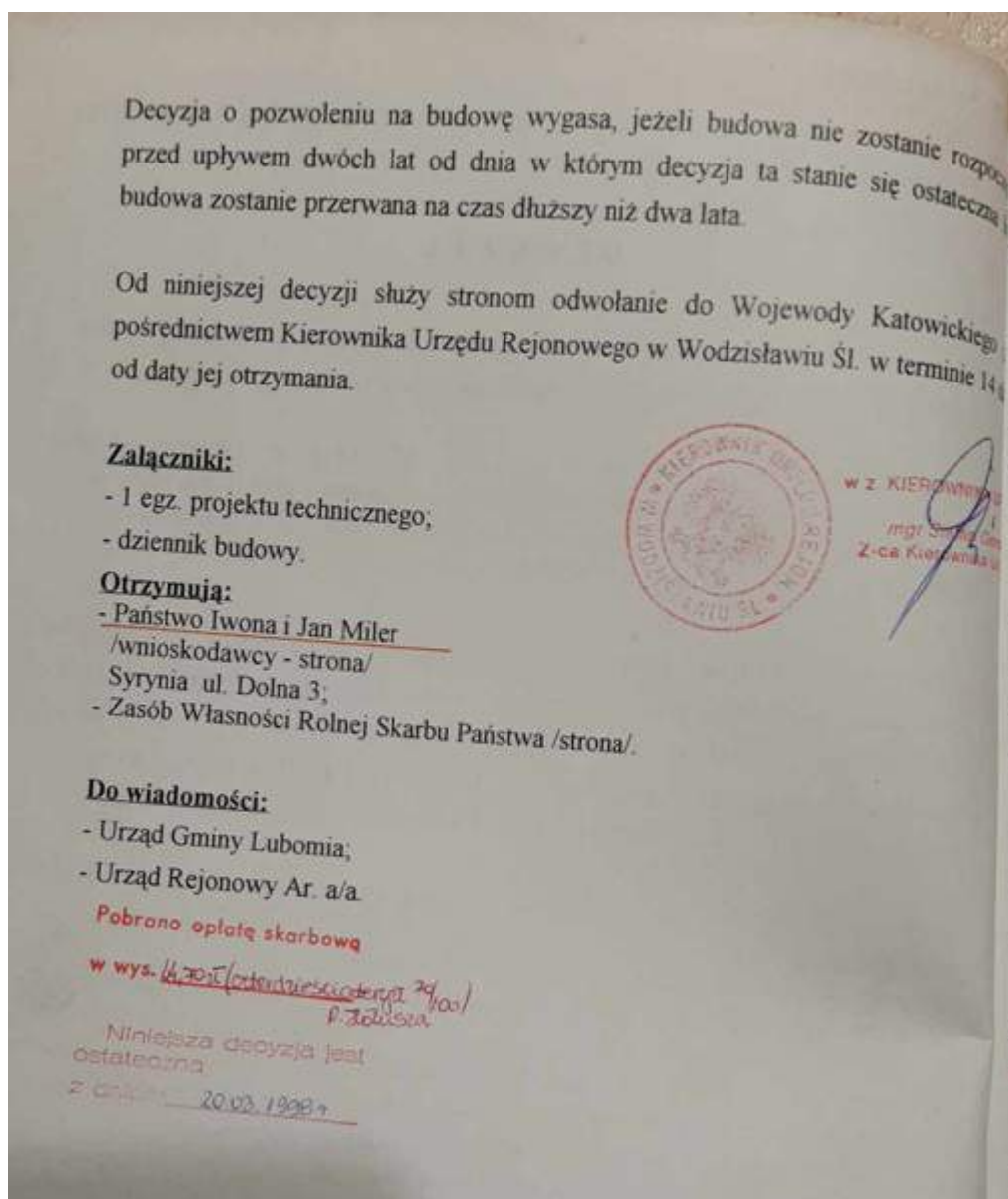
Wodzisław Śląski, dnia: 09. 01. 2025


(podpis)


z up. STAROSTY
Daria Brzdek
INSPEKTOR

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)





KIEROWNIK URZĘDU
REJONOWEGO
W WODZISŁAWIU ŚL.
Nr Ar. 7351-L-2/98

Wodzisław Śl. dnia 13 lutego 1998 r.

Z A W I A D O M I E N I E

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. Nr 9 z 1980 r. poz. 26 z późniejszymi zmianami/,

z a w i a d a m i a m,

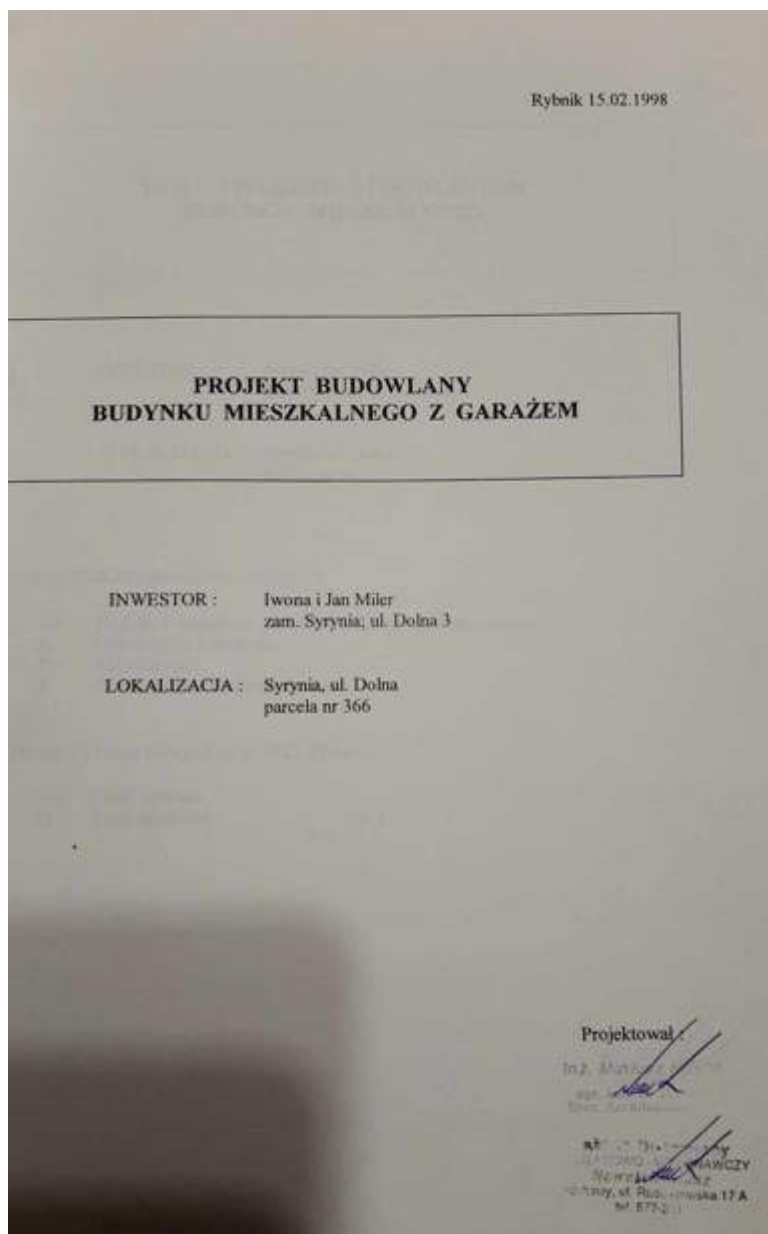
że w dniu 13 lutego 1998 r. zostało wszczęte, na wniosek Państwa **Iwony i Jana M i l e r** postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji zezwalającej na budowę budynku mieszkalnego z garażem oraz bezodpływowego osadnika ścieków na posesji nr 366, zlokalizowanej w Syryni przy ul. Dolnej.

Wszelkie uwagi dotyczące w/w inwestycji należy kierować do Urzędu Rejonowego w Wodzisławiu Śl. /Oddział Architektury/ w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia.

Otrzymują:
- Państwo Iwona i Jan Miler
/wnioskodawcy - strona/
Syrynia ul. Dolna 3;
- Zespół Własności Rolnej Skarbu Państwa /strona/
- Urząd Rejonowy Ar. a/a.

Z upoważnienia Kierownika
Urzędu Rejonowego

Kierownik
Oddziału Architektury
mgr inż. Krzysztof Błaszczak



**TOM I PROJEKTU BUDOWLANEGO
BUDYNKU MIESZKALNEGO**

INWESTOR : Iwona i Jan Miler
zam. Syrynia; ul. Dolna 3

LOKALIZACJA : Syrynia, ul. Dolna
parcela nr 366

ZAŁĄCZNIKI FORMALNO - PRAWNE

2-5	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
6	Opinia OUG w Rybniku	
7	Akt własności	
8	Oświadczenie kierownika budowy	

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

9-10	Część opisowa	
11	Część graficzna	rys. 1

Inż. *[podpis]*
mgr. *[podpis]*
Spec. *[podpis]*



OPIS TECHNICZNY

/ dane ogólne

Niniejsze opracowanie wykonano na zlecenie inwestora na podstawie wcześniejszych godnień, a jego podstawą jest Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 7332/11/97 z dnia 04.12.1997r.

dynek mieszkalny został zaprojektowany jako jednorodzinny z sześcioma izbami mieszkalnymi zlokalizowanymi w poziomie parteru i użytkowego poddasza.

piwnicy zlokalizowano garaż oraz pomieszczenia pomocnicze tj. kotłownia, skład opału. mieszczące mieszkalne posiadają orientację południowo-zachodnią, natomiast pomocnicze północną i wschodnią. Od strony elewacji południowej zaprojektowano balkony konstrukcji wspornikowej.

parametry techniczne

2.1 Powierzchnia zabudowy:	8.92 x 10.62	= 94.73 m ²
2.2 Powierzchnia użytkowa:	wg.pkt 3	= 136.11 m ²
2.3 Powierzchnia całkowita kond. nadziemnych:		
parter h > 2.20m	9.02 x 10.72	= 96.69 m ²
poddasze h > 2.20m	/9.06 - 2 x 2.00/ x 10.76	= 54.44 m ²
h < 2.20m	2.00 x 10.76 x 2 x 0.5	= 21.52 m ²
	Razem	= 172.65 m ²
2.4 Kubatura:	9.02 x 10.72 x (2.32 + 2.80 + 0.80 + 3.77/2) = 755.00 m ³	

3./ program użytkowy :

parter :	wiatrołap	3.34m ²
	hall	10.43m ²
	pokój dzienny	18.33m ²
	w.c.	3.46m ²
	kuchnia z jadalnią	13.38m ²
	pokój gościnny	13.36m ²
	pokój wypoczynkowy	13.86m ²

poddasze :	hall	14.43m ²
	sypialnia 1	8.54m ²
	łazienka i w.c.	5.54m ²
	sypialnia 2	8.54m ²
	sypialnia 3	11.45m ²
	sypialnia 4	11.45m ²

4./ Dane konstrukcyjno-materiałowe

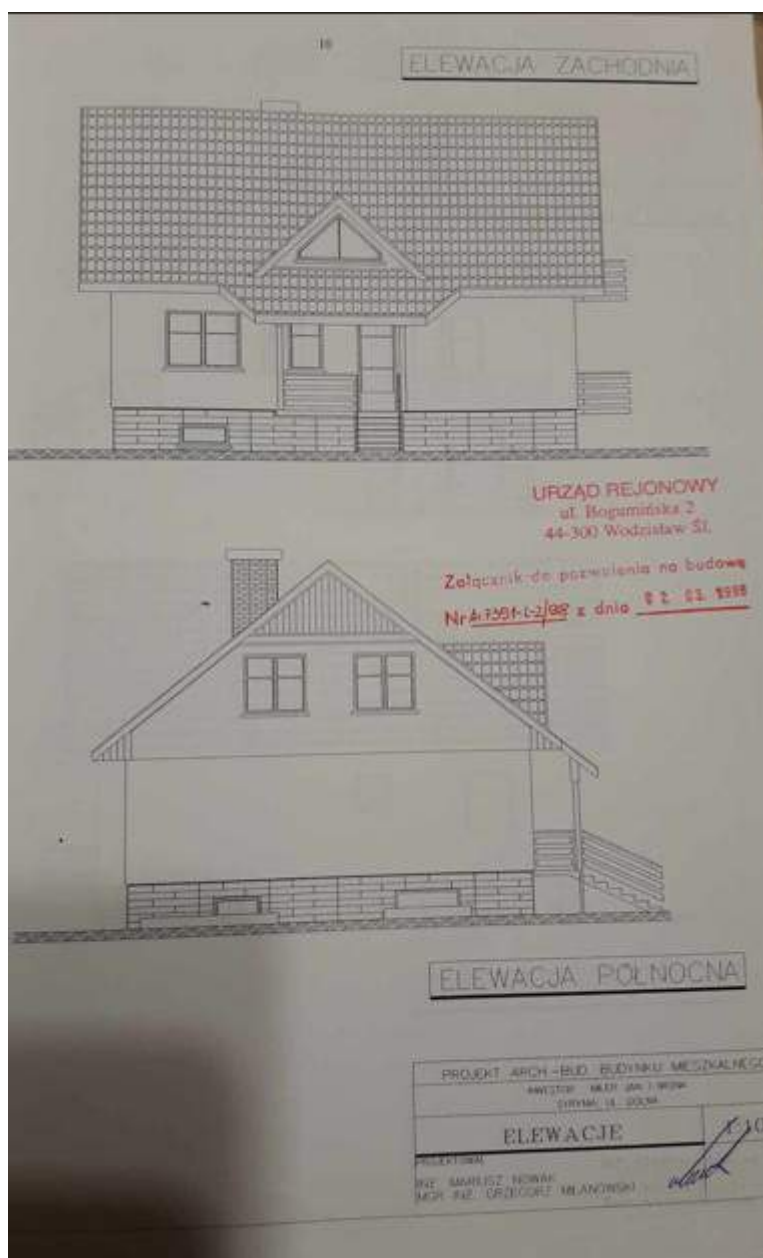
4.1 opis ogólny

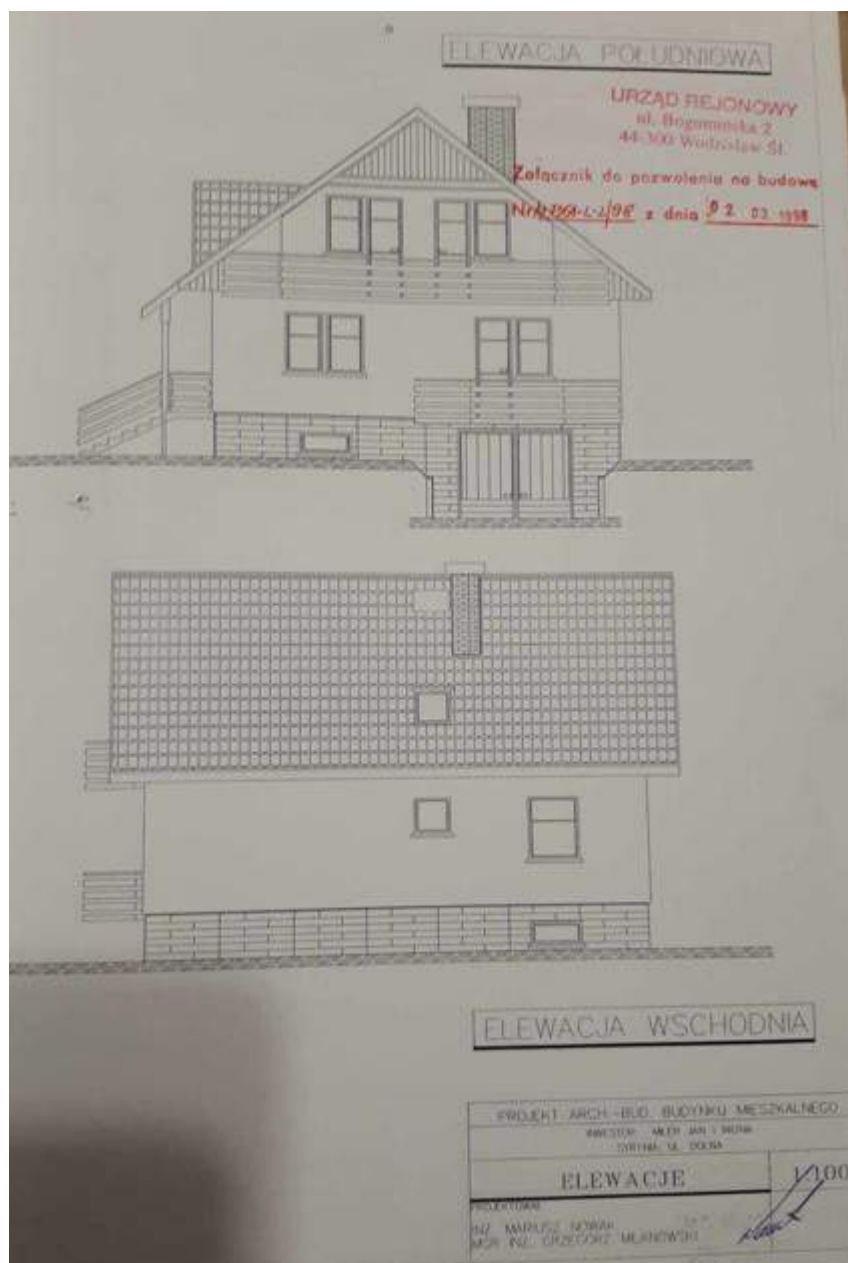
Konstrukcja murowana w technologii tradycyjnej z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej. Projektuje się całkowite podpiwniczenie budynku i użytkowe wykorzystanie poddasza. Założono strefę śniegową i wiatrową wg. aktualnych norm;

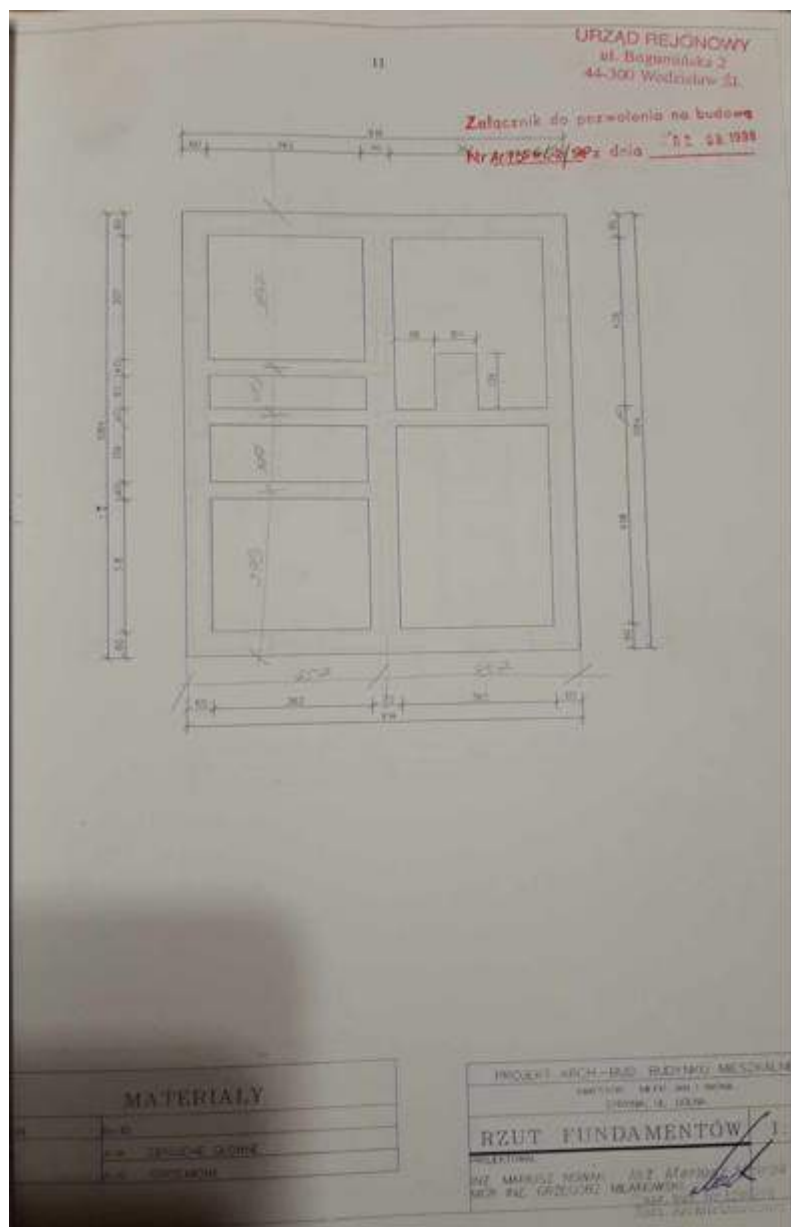
4.2 fundamenty

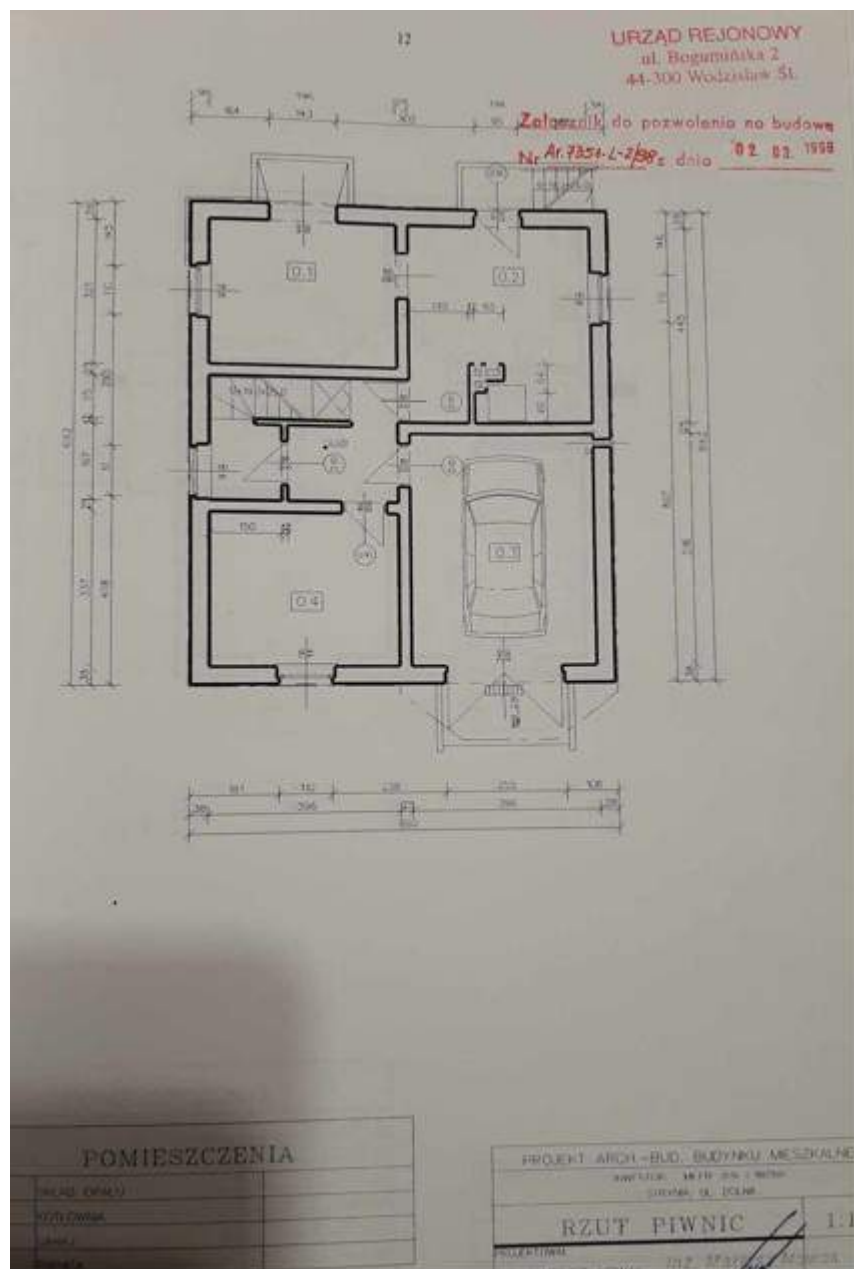
Ławy fundamentowe wykonać jako monolityczne żelbetowe i zbroić konstrukcyjnie wkładkami podłużnymi 4 ϕ 12 Strzemiona ϕ 6 mm co 50 cm. na całej długości ław. Wszystkie ławy posadzić poniżej poziomu przemarzania gruntu, tj. min. 90 cm.

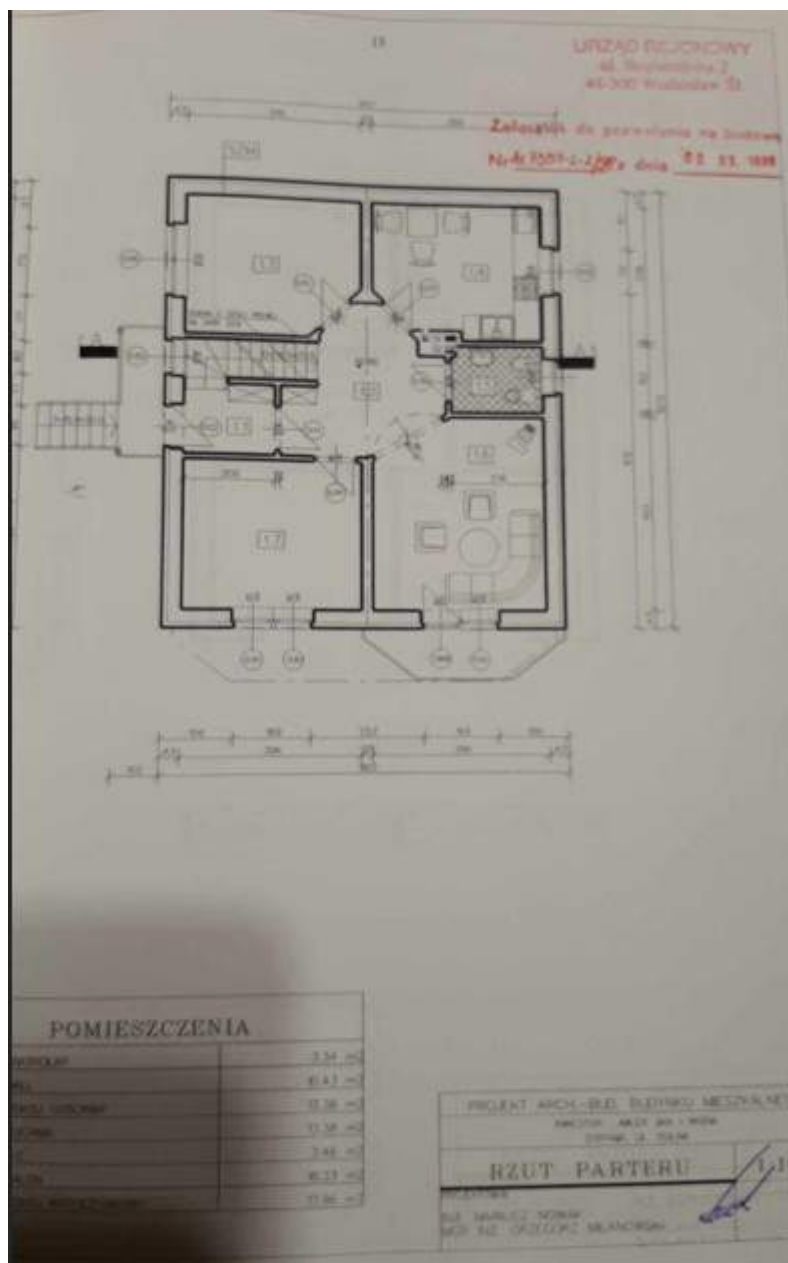
Materiały : Beton B10
Stal A-II

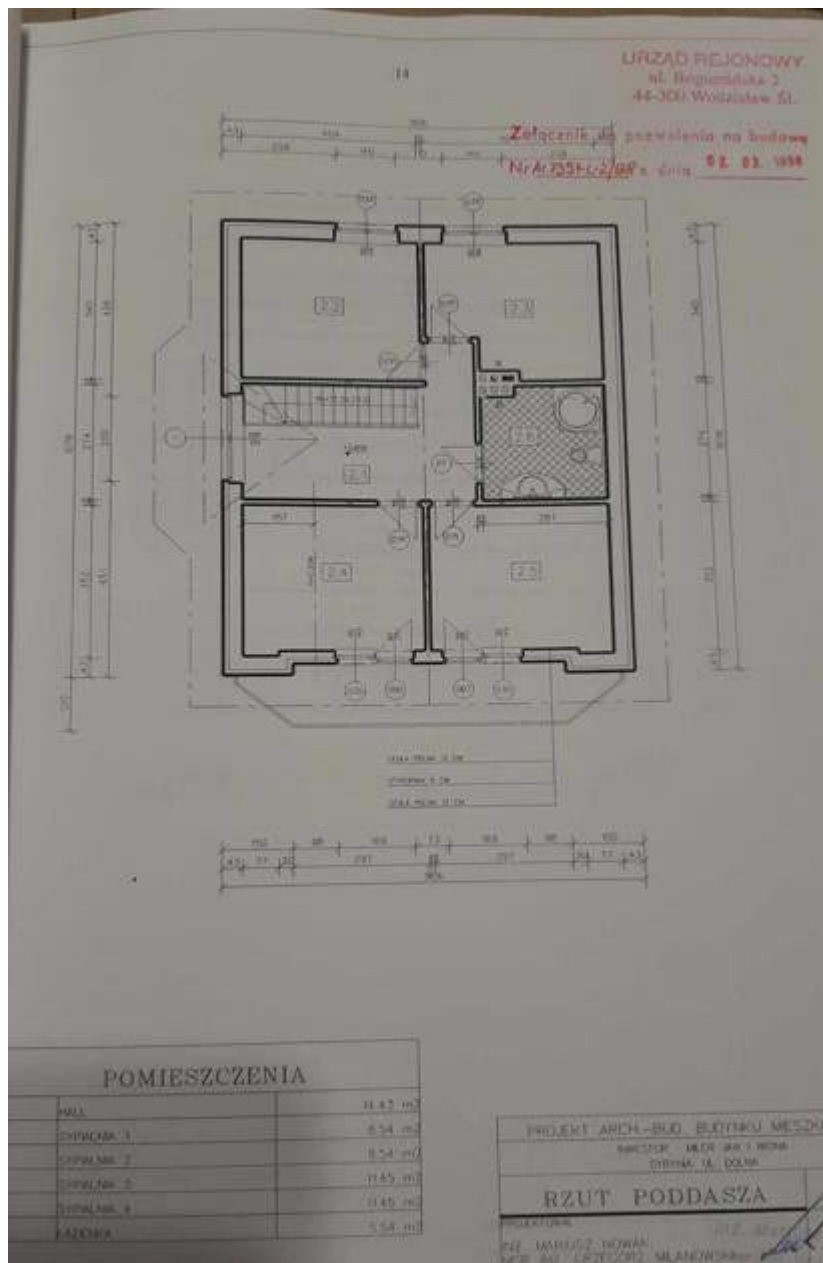


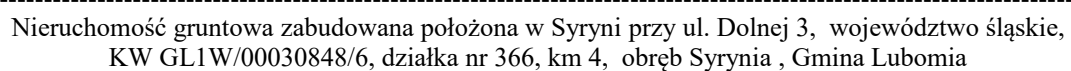














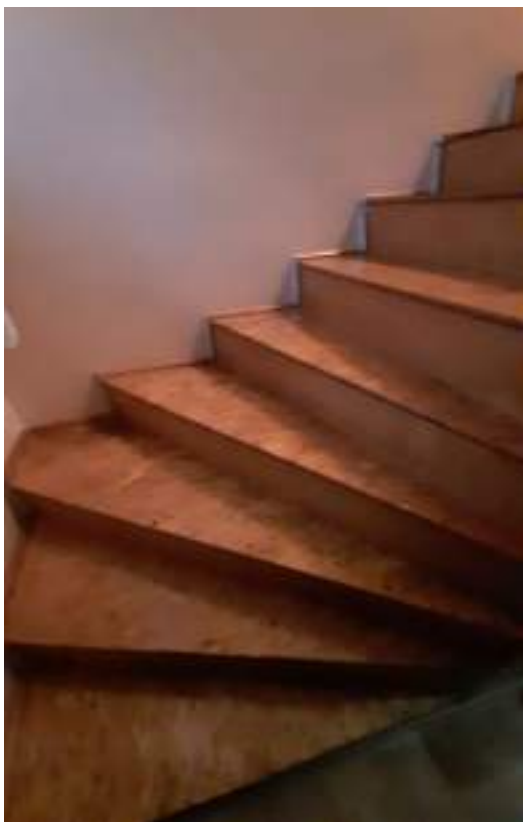
Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Syrni przy ul. Dolnej 3, województwo śląskie,
KW GL1W/00030848/6, działka nr 366, km 4, obręb Syrnia, Gmina Lubomia









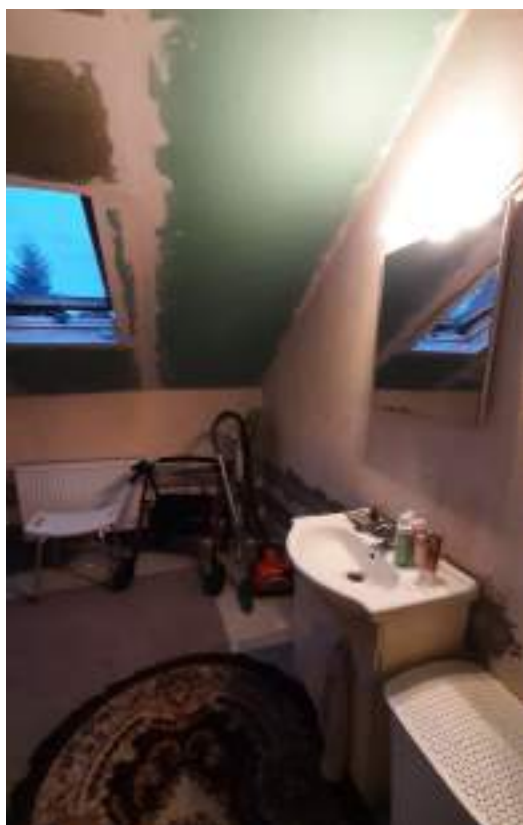




















CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

KRM Renoma Patrycja Piszczan

44-300 Wodzisław Śląski, Wałowa 47

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016677

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/06/2024 - 03/06/2025

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Marchalska
Tłumacz Sądowy nr 0000000000

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 000040000, REGON 140400000
MIP 025-225-02-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, REGON: 000040000
NIP 525355146 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.