

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej nieruchomości położonej w Mąkolnie objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00040358/7**

*Oznaczenie nieruchomości*

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Mąkolno na działce ewidencyjnej nr 176, obręb 0004, (AM 1) o powierzchni 0,7300 ha, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00040358/7.

*Nr sprawy*

**GKM 106/22**

*Oszacowana wartość rynkowa*

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Mąkolnie na działce nr 176 o pow. 0,7300 ha na dzień 5 maja 2023r. wynosi:

**$W_N = 614\ 000\ \text{zł}$**

*słownie: sześćset czternaście tysięcy złotych*

*Autor operatu*

**mgr inż. Tomasz Ciechanowski  
(nr upr. 4674)**

*Miejscowość i data sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 5 maja 2023 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy*

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Mąkolno składająca się z działki ewidencyjnej nr 176, obręb 0004, (AM 1) o powierzchni 0,7300 ha, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00040358/7.
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość podlegająca wycenie, położona jest w miejscowości Mąkolno, obejmuje działkę ewidencyjną nr 176, obręb 0004, (AM 1) o powierzchni 0,7300 ha.</p> <p>Działka nr 176 o powierzchni 7300 m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.</p> <p>Kształt działki nieregularny, zwarty, zbliżony do rombu. Teren działki na części powierzchni pochyły. Teren działki częściowo zagospodarowany na części użytkowany jako ogród przydomowy z drzewostanem i krzewami ozdobnymi, a na części użytkowany jako łąka. Teren nieruchomości częściowo ogrodzony.</p> <p>Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa oraz bezodpływowy osadnik gnilny.</p> <p>Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.</p> <p>Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej na początku XX wieku. Wyceniany budynek wcześniej był użytkowany jako plebania obecnie użytkowany jako dom mieszkalny. Budynek mieszkalny na planie zbliżonym do kwadratu z dobudowanym drewnianym gankiem (brak ganku na mapie), przekryty dachem czterospadowym. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 260 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego wynosi około 190 m<sup>2</sup>. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną (szambo) oraz centralnego ogrzewania z kotła na opał stały. W ostatnim czasie (w roku 2021) w budynku dokonano częściowego remontu pomieszczeń parter – dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.</p> <p><b>Budynek plebani (obecnie dom mieszkalny), stodoła w zespole plebani i ogrodzenie z bramą w zespole plebani w pisane są do gminnej ewidencji zabytków.</b></p>
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Mąkolnie na działce nr 176 o pow. 0,7300 ha na dzień 5 maja 2023r. wynosi:</p> <p><b><math>W_N = 614\ 000\ \text{zł}</math></b></p> <p><i>słownie: sześćset czternaście tysięcy złotych</i></p>
Data określenia wartości:	5 maja 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	5 maja 2023 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;"><b>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski,</b> uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny .....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
2. Cel wyceny .....	4
3. Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne .....	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny .....	5
4. Daty istotne dla operatu.....	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Opis nieruchomości .....	8
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	17
7. Analiza rynku lokalnego.....	17
7.1. Informacje ogólne o rynku.....	17
7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi .....	17
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	22
8.1. Rodzaj określonej wartości .....	22
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....	22
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....	23
9.1. Określenie wartości nieruchomości.....	23
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem .....	25
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	25
12. Załączniki .....	25

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Mąkolno składająca się z działki ewidencyjnej nr 176, obręb 0004, (AM 1) o powierzchni 0,7300 ha, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00040358/7.

## 1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

# 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.

# 3. Podstawy opracowania operatu

## 3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr GKM 106/22 z dnia 11 stycznia 2023r. zawarte pomiędzy:

- a) *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, a*
- b) *autorem operatu Tomaszem Ciechanowskim zamieszkałym w Ząbkowicach Śl. przy ul. B. Chrobrego 6B*

## 3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023r. poz. 553, ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 5) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023r. poz. 146, 614 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami),
- 7) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 8) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KWSW oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

### 3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00040358/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Uchwała numer XVI/100/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złoty Stok,
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 176, położonej w Mąkolnie, obręb 0004, z dnia 08.02.2023r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Wypis z kartoteki budynków dla działki nr 176, położonej w Mąkolnie, obręb 0004, z dnia 08.02.2023r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna i zasadnicza dla działki nr 176, położonej w Mąkolnie, obręb 0004, z dnia 08.02.2023r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 7 lutego 2023 roku.
- ✓ Analiza rynku w oparciu o informacje z własnych analiz rynkowych oraz ceny gromadzone w ramach własnej bazy danych na podstawie zasobu danych transakcyjnych zgromadzonego w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich;

## 4. Daty istotne dla operatu

- data sporządzenia operatu szacunkowego: **05-05-2023 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **05-05-2023 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **05-05-2023 r.**
- stan przedmiotu wyceny: **07-02-2023 r.**
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **07-02-2023 r.**

## 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00040358/7 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

#### **Stan wg SW1Z/00040358/7 z dnia 5 maja 2023, godz.09:07:**

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Mąkolno, Nr działki: 176, Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana, Obszar: 0,7300 ha
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Marek Jureczek syn Mieczysława i Cecylii w udziela ½ części oraz Cecylia Jureczek córka Marii w udziale ½ części

**Dział III****PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki w dziale: Rep.C./Komo/65856/23 - 2023-04-25, 10:52:32. DZ. KW./SW1Z/1693/23/1 - 2023-04-25, 11:32:39 - wpis wszczęcia egzekucji

5. Inny wpis: ujawnia się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 106/22 należącej do dłużnika Marka Jureczek, Cecyli Jureczek na podstawie wniosku wierzyciela: Centrum Finansowe S.A. , 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87

**Dział IV****HIPOTEKA**

Wzmianki w dziale: brak wpisów

**Nr hipoteki: 8**

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 280000,00 (dwieście osiemdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): kredyt.

Rodzaj zmiany: w wierszu 4.4.4. ujawniono zmianę wierzyciela

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Centrum Finansowe Banku BPS S.A., Warszawa, 141482716, 0000366338

**Nr hipoteki: 9**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma (słownie), waluta: 5260,00 (pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): wierzytelność banku.

Inne informacje: hipoteka wpisana na udziale Marka Jureczek

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa): Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śl.

**Nr hipoteki: 10**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 18205,95 (osiemnaście tysięcy dwieście pięć 95/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie zobowiązań z tytułu kary pieniężnej, tytuł wykonawczy z dnia 2013-08-01 nr 45-1446/13KGF/AB.

Inne informacje: niniejsza hipoteka przymusowa obciąża udział 2 Marka Jureczka

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa - Dyrektor Izby Celnej, Wrocław, organ reprezentujący Skarb Państwa.

**Nr hipoteki: 11**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 116789,37 (sto szesnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć 37/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie roszczeń ZUS, decyzja nr 430171DZPDZ16/000261 z dnia 22-09-2016r. decyzja nr 430100/DR1/43/94/DH/2007 z dnia 10.10.2007 r..

Inne informacje: hipoteka przymusowa wpisana pod bież. nr 11 na udziale 1/2 części Marka Jureczka

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżonów, 00001775600198.

**Nr hipoteki: 12**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 21582,57 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 57/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie roszczeń ZUS, decyzja nr 430171DZPDK17/000181 z dnia

08-03-2017r. decyzja nr 430171DZPDK17/000428 z dnia 18-05-2017 r. decyzja nr 430171DZPDZ18/000083 z dnia 03-04-2018 r..

Inne informacje: hipoteka przymusowa wpisana pod bież. nr 12 na udziale 1/2 części Marka Jureczka

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

**Nr hipoteki: 13**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 7519,89 (siedem tysięcy pięćset dziewiętnaście 89/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): należność główna wraz z odsetkami z tytułu zaległych składek: FUS, FUZ , FPIFGSP za okres od 04.2018 r. do 07.2018 r., decyzja nr 430171DZPDK18/00018 z dnia 08.11.2018 r..

Inne informacje: hipoteka obciąża udział stanowiący własność Marka Jureczek

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

**Nr hipoteki: 14**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 7332,24 (siedem tysięcy trzysta trzydzieści dwa 24/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): należność główna wraz z odsetkami z tytułu zaległych składek: FUS, FUZ , FPIFGSP za okres od 08.2018 r. do 11.2018 r., decyzja nr 430171DZPDK19/000259 z dnia 19.03.2019 r.

Inne informacje: hipoteka obciąża udział stanowiący własność Marka Jureczek

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

Oznaczenia nieruchomości oraz weryfikacji jej stanu prawnego przedstawionego w treści księgi wieczystej dokonano na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

**Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów**

Jednostka ewidencyjna	022407_5, Złoty Stok – obszar wiejski,
Obręb	0004 – Mąkolno
Współwłasność ustawowa 1/1 własność	Tomaszewski Jacek (Kazimierz, Józefa) adres: MAŁKOLNO 50
Uwagi:	Zm. 8/06 dożywotnia służebność osobista na rzecz Kazimierza Tomaszewskiego i Józefę Tomaszewską
Stan z dnia	2022.06.29

Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	Pow.	KW	Jedn. rej
1	176	0,7300	MAŁKOLNO 50	S-ŁIII Br-ŁIII	0,6151 0,1149	SW1Z/00040358/7	G175

**Razem 0,7300**

**Stan wynikający z kartoteki budynków**

Nr ewid. bud	Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m <sup>2</sup>
73	176	MAŁKOLNO 50	budynki mieszkalne	2/0	154
74	176	MAŁKOLNO 50	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	210

## Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada wzmiankę o egzekucji komorniczej oraz wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.
- Dział IV księgi wieczystej posiada obciążenia hipoteczne.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zlecniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, że przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej – działka nr 645/1.

## 5.2. Opis nieruchomości

### 5.2.1. Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest w Mąkolnie, w gminie Złoty Stok.



Ilustracja nr 1. Lokalizacja miejscowości - źródło [www.zlotystok.pl](http://www.zlotystok.pl) (materiał poglądowy)

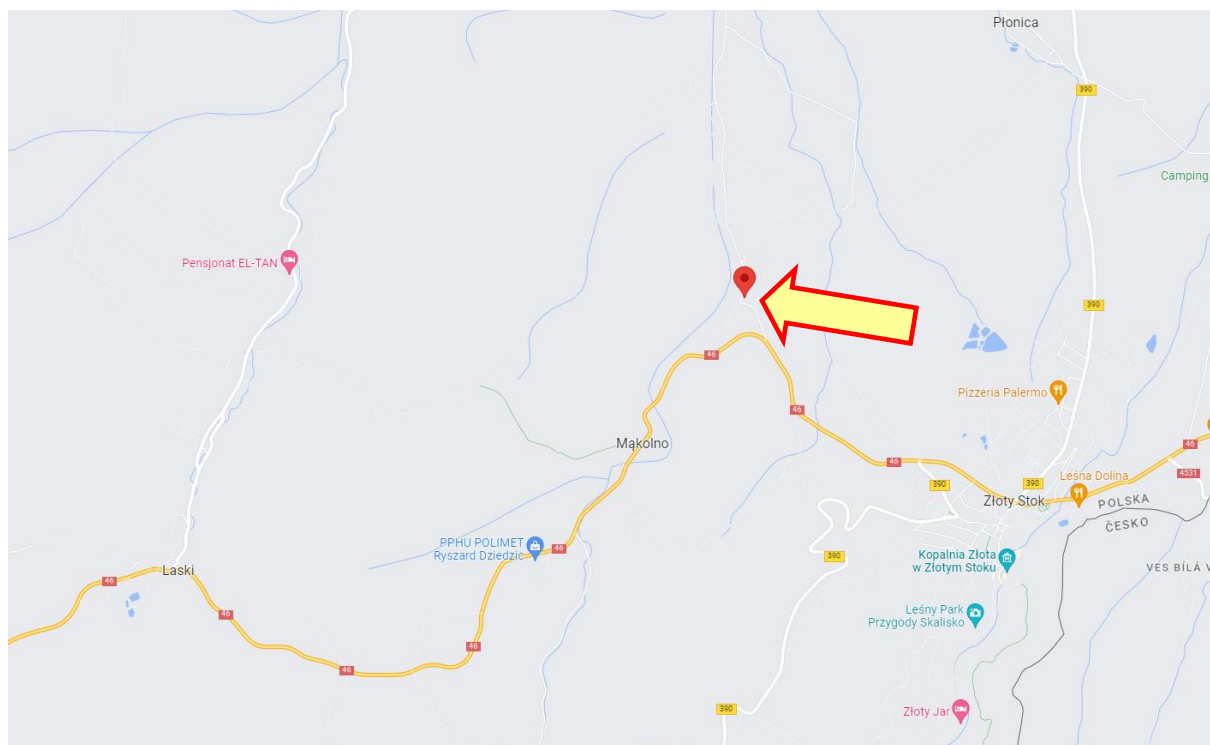
Gmina Złoty Stok znajduje się w południowej części województwa Dolnośląskiego i powiatu Ząbkowickiego, ok. 20 km od Ząbkowic Śl. oraz 82 km od Wrocławia. Gmina Złoty Stok jest położona na stokach Gór Złotych i Bardzkich, Obniżeniu Laskówki oraz Przedgórzu Paczkowskim. Zajmuje obszar 75, 63 km<sup>2</sup>. Gmina Złoty Stok jest położona przy drodze krajowej nr 46 (Szczekociny - Częstochowa - Opole - Kłodzko) i wojewódzkiej nr 390 (Kamieniec Ząbkowicki - Łądek Zdrój).



Od 1996 roku funkcjonuje u nas przejście małego ruchu granicznego Złoty Stok -Bílá Voda, które z czasem będzie przekształcone w przejście drogowe. Najbliższe międzynarodowe połączenie drogowe z Republiką Czeską jest w Paczkowie (drogą krajową nr 46). Gmina Złoty Stok sąsiaduje z gminami: Łądek Zdrój (19 km), Kłodzko (18 km), Bardo Śląskie (16 km), Kamieniec Ząbkowicki (8 km), Paczków (12 km) oraz Bílá Voda (3 km).

W mieście Złoty Stok zameldowanych na pobyt stały jest 2668 mieszkańców (opracowane na podstawie danych GUS, z dnia 31.12.2021 r.). W gminie Złoty Stok stopa bezrobocia wynosi 7,80 % (opracowano na dzień 31.12.2021r.). Ilość bezrobotnych z gminy Złoty Stok zarejestrowanych w PUP na dzień 31.12.2021r. - 205 bezrobotnych.

Ogromnym bogactwem Gminy są lasy, ponieważ zajmują 48,7 % powierzchni gminy. Zdecydowaną większość zajmują lasy Stanowiące własność Skarbu Państwa, zarządzane przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Bardo Śl. Na terenie gminy przeważają siedliska górskie, jednak istnieją również siedliska równinne na terenie dwóch leśnictw: Błotnica i Złoty Stok. W składzie gatunkowym przeważają drzewa iglaste świerk, sosna, modrzew, jodła) nad liściastymi (bukiem, dębem, klonem, olchą, brzozą, jesionem, lipą, grabem, topolą).



Ilustracja 2. Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia - źródło googlomap.pl

Mąkolno to wieś położona w odległości ok. 4 km od centrum miasta Złoty Stok, obecnie w Mąkolnie jest 590 mieszkańców. Mąkolno jest jedną z najstarszych wsi gminy Złoty Stok. Powstało już w pierwszej połowie XIII w. Do dnia dzisiejszego zachowało swój pierwotny, łańcuchowy kształt zabudowy Mąkolno posiada rolniczo - przemysłowy charakter. Na terenie wsi znajdują się przedsiębiorstwa, produkujące m. in. tworzywa sztuczne i czarny proch strzelniczy. Proch czarny produkuje się od 18. 06. 1695 r. do dnia dzisiejszego czyli nieprzerwalnie od 310 lat. . W sąsiedztwie zakłady produkcyjno-przemysłowe oraz nowe zabudowania magazynowo-przemysłowe i tereny niezabudowane. W dalszym otoczeniu zabudowa wielorodzinnna oraz usługowa.

## 5.2.2. Opis nieruchomości

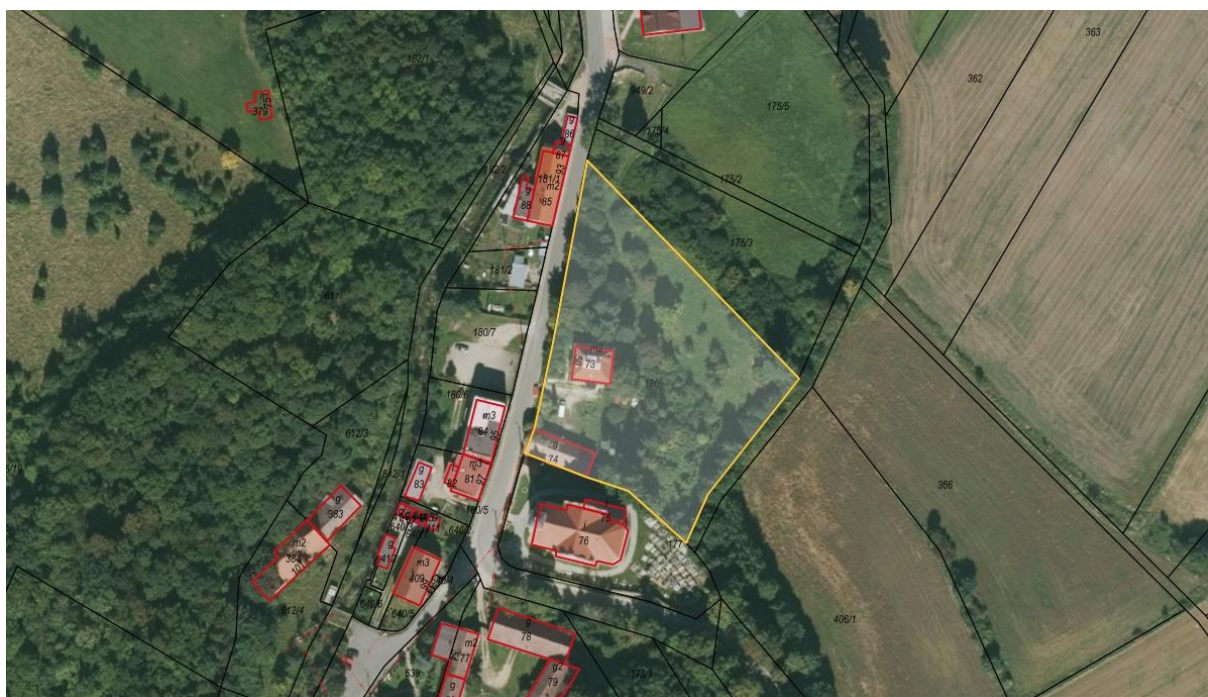
Nieruchomość podlegająca wycenie, położona jest w miejscowości Mąkolno, obejmuje działkę ewidencyjną nr 176, obręb 0004, (AM 1) o powierzchni 0,7300 ha.

Działka nr 176 o powierzchni 7300 m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Kształt działki nieregularny, zwarty, zbliżony do rombu. Teren działki na części powierzchni pochyły. Teren działki częściowo zagospodarowany na części użytkowany jako ogród przydomowy z drzewostanem i krzewami ozdobnymi, a na części użytkowany jako łąka. Teren nieruchomości częściowo ogrodzony.

Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa oraz bezodpływowy osadnik gnilny.

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pochyłym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią.



Ilustracja 3 Przedmiotowa nieruchomość: dz. 176 (AM 1) - źródło [zabkowicki.webewid.pl](http://zabkowicki.webewid.pl)



Zdjęcie. Widok drogi dojazdowej.



Zdjęcie. Widok działki.





Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



## Opis budynku mieszkalnego

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej na początku XX wieku. Wyceniany budynek wcześniej był użytkowany jako plebania obecnie użytkowany jako dom mieszkalny. Budynek mieszkalny na planie zbliżonym do kwadratu z dobudowanym drewnianym gankiem (brak ganku na mapie), przekryty dachem czterospadowym. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 260 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego wynosi około 190 m<sup>2</sup>. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną (szambo) oraz centralnego ogrzewania z kotła na opał stały. W ostatnim czasie (w roku 2021) w budynku dokonano częściowego remontu pomieszczeń parter – dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

Budynek plebani (obecnie dom mieszkalny), stodoła w zespole plebani i ogrodzenie z bramą w zespole plebani w pisane są do gminnej ewidencji zabytków.

### Elementy techniczne budynku:

Fundamenty	kamiennie lub murowane ceramiczne
Ściany konstrukcyjne	murowane, ceramiczne,
Ściany działowe	murowane, ceramiczne,
Strop	drewniane belkowe,
Schody	drewniane,
Dach	czterospadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną,
Tynki zewnętrzne	cementowo-wapienny,
Stolarka	<i>okienna</i> : pcv zespolone na parterze, na piętrze skrzynkowe drewniane starego typu, <i>drzwiowa</i> : drewniane i płycinowe,
Podłogi i posadzki	wykończone panelami drewnopodobnymi, parkietem drewnianym, deskami drewnianymi, wykładziną pcv oraz terakotą,
Tynki wewnętrzne i wykończenie	tynk cementowo-wapienny, ściany w kuchniach, łazienkach licowane płytkami ceramicznymi w komunikacji i w łazience boazeria drewniana,
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"><li>• elektryczna,</li><li>• wodna (sieć),</li><li>• kanalizacyjna (szambo),</li><li>• centralnego ogrzewania (piec na opał stały,</li></ul>

### Funkcja budynku:

Funkcja budynku dobra. Dobry dostęp do poszczególnych pomieszczeń i komunikacja wewnątrz budynku.

### Stan techniczny budynku

Stan techniczny budynku jest dobry. W budynku prowadzono gruntowny remont pomieszczeń znajdujących się na parterze. Stan techniczny budynku i standard wykończenia określa się jako przeciętny.

### Parametry techniczne budynku (z oględzin i pomiaru graficznego):

- Rok budowy : początek XIX wieku,
- Pow. zabudowy budynku mieszkalnego: 154 m<sup>2</sup>,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,0
- Powierzchnia obliczeniowa: 2,0 \* 154 m<sup>2</sup> = 308 m<sup>2</sup>,
- Pow. zabudowy części gospodarczej: 210 m<sup>2</sup>,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0

Na potrzeby wyceny oszacowano **powierzchnię obliczeniową** budynku, w sposób analogiczny jak w przypadku nieruchomości porównawczych:.

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 154 \text{ m}^2 \times (2,0 + 0 + 0) = 308 \text{ m}^2.$$



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.





Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.





Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.



Zdjęcie. Wnętrze budynku.

### Opis budynków gospodarczych

Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 210 m<sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej. Dodatkowo bezpośrednio przy budynku mieszkalnym znajduje się niewielki budynek gospodarczy o pow. zabudowy około 15 m<sup>2</sup> (budynek nie ujęty na mapach).

#### **Funkcja budynków:**

Funkcja budynku przeciętna. Bardzo dobry dostęp do poszczególnych pomieszczeń i komunikacja wewnątrz budynku.

#### **Stan techniczny budynku**

Stan techniczny budynku i standard wykończenia określa się jako przeciętny.





Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



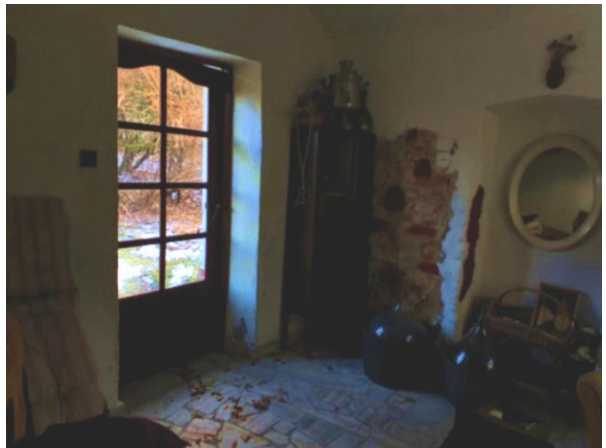
Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.

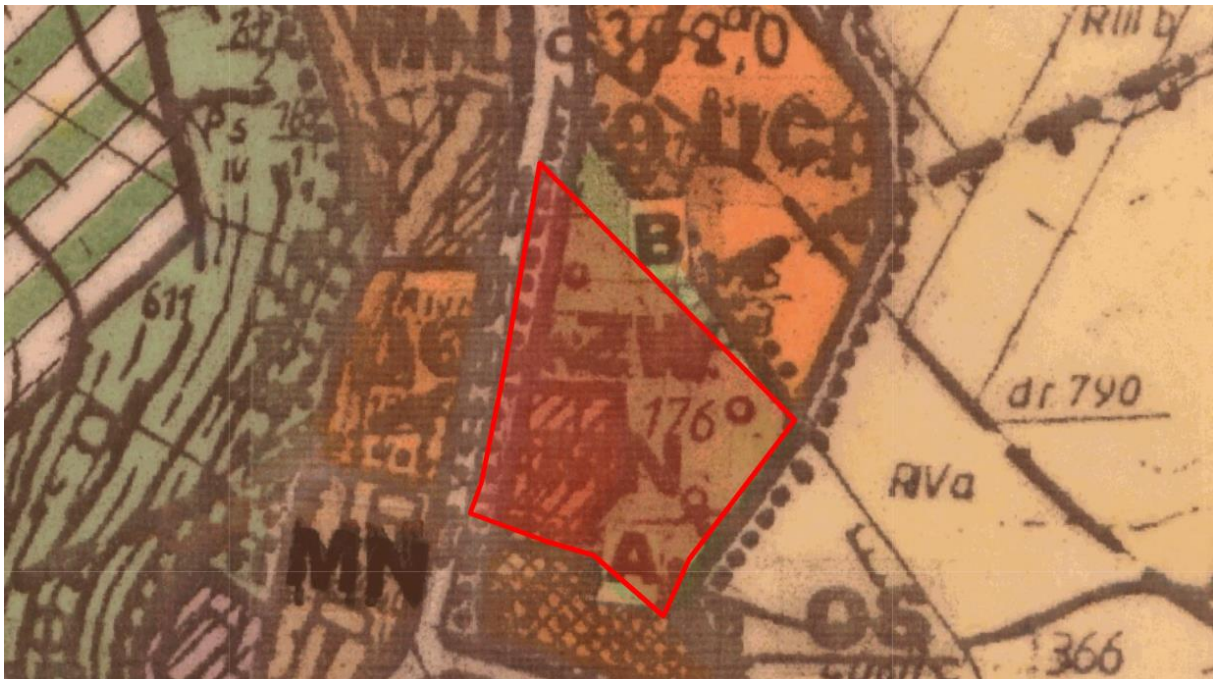


## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała numer XVI/100/04 Rady Miejskie w Złotym Stoku z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złoty Stok – przedmiotowe nieruchomości określa jako:

**Działka nr 176 położna w Mąkolnie** – w części ZW – tereny istniejących zadrzewień i zieleni o funkcji izolacyjnej, na części jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkiej części jako KZ – ulice i drogi zbiorcze w pasie linii rozgraniczających.



Ilustracja. Fragment planu. Źródło: [https://sip.gison.pl/zlotystok\\_planowanie](https://sip.gison.pl/zlotystok_planowanie)

## 7. Analiza rynku lokalnego

### 7.1. Informacje ogólne o rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenach powiatu ząbkowickiego z wyłączeniem ośrodków miejskich,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, relacje popyt-podaż na rynku danego typu nieruchomości.

### 7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

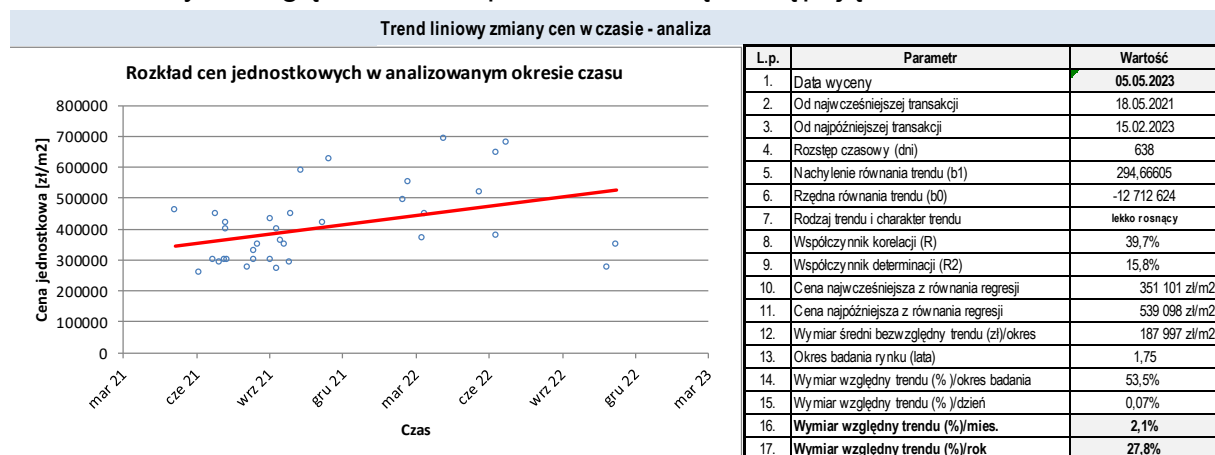
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych, nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi
- okres badania cen – od maja 2021 r. do dnia wyceny
- obszar rynku – powiat ząbkowicki obszar wiejski,

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

### 7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Analizy dokonano dla powiatu ząbkowickiego (z wyjątkiem terenów miejskich). Poziom cen całkowitych względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w %/rok	27,8%
Błąd średni określenia wartości trendu	11,0%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	16,2%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	11,6%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	29,5%

wartość współczynnika regresji trendu	294,666
błąd w spółcz. regresji Se(bn)	116,709
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	2,5248
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	34
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,473
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	1,641%

Jak można zaobserwować powyżej ceny całkowite w odniesieniu do czasu wykazują mocny trend rosnący, jednak obliczony analitycznie trend jest obciążony 1,6% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca: 2,5248 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2), która wynosi: 1,473.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 1,64% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. +27,8%/rok i można określić go jako mocny trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±16,20%.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od +11,6%/rok do +29,5%/rok.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o istotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zdecydowano o dokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

## 7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny transakcyjne są poddane korekcie ze względu na upływ czasu.

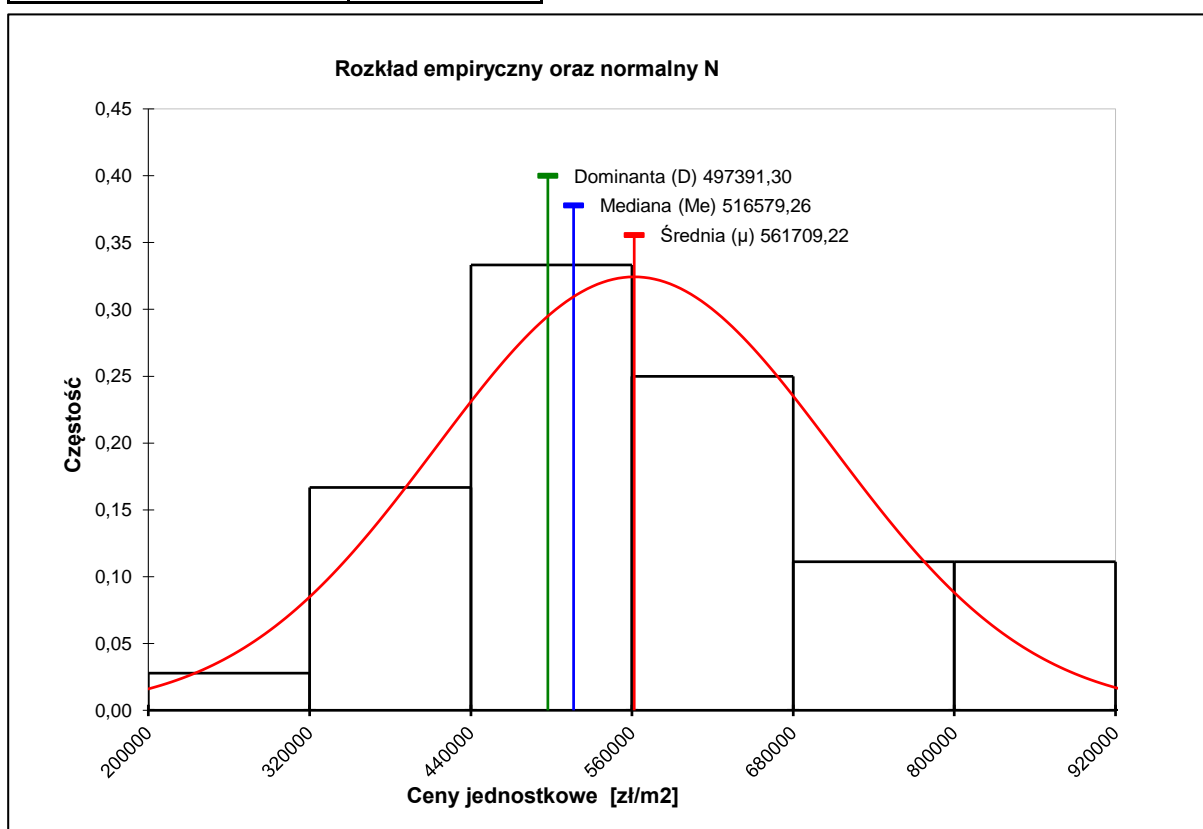
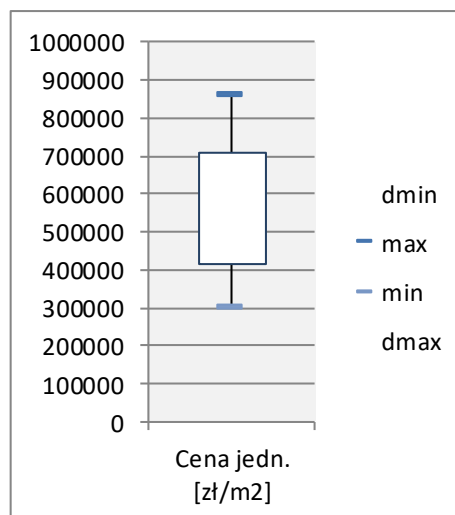
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu (m <sup>2</sup> )	Pow. obliczeniowa (m <sup>2</sup> )	Cena (zł)	Cena zaktualizowana (zł)
1	18.05.2021	1462/21	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Mrokocin	1400	162	460000	736806
2	17.06.2021	1850/21	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Doboszowice	5910	210	260000	406228
3	05.07.2021	2105/21	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Byczeń	1696	166,5	300000	461917
4	09.07.2021	5160/21	Stoszowice	Rudnica	1900	108	450000	690647
5	13.07.2021	3570/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	5000	204	290000	443657
6	20.07.2021	5322/21	Stoszowice	Rudnica	1600	136,5	300000	456394
7	21.07.2021	3258/21	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	1032	168	420000	638443
8	22.07.2021	5479/21	Stoszowice	Przedborowa	3600	216	400000	607557
9	23.07.2021	4284/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Braszowice	1728	156	300000	455306
10	19.08.2021	6465/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	6355	210	275000	408591
11	26.08.2021	4792/21	Stoszowice	Przedborowa	1400	213	330000	487651
12	26.08.2021	6605/21	Stoszowice	Lutomierz	1929	432	300000	443319
13	31.08.2021	5781/21	Bardo - obszar wiejski	Laskówka	1272	139,4	350000	515211
14	16.09.2021	5376/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	220	160	300000	436226
15	17.09.2021	5632/21	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Ożary	1104	126	430000	624782
16	24.09.2021	5559/21	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	2467	272	400000	578112
17	24.09.2021	5566/21	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Dolne	3003	178,5	270000	390225
18	30.09.2021	1339/21	Złoty Stok - obszar wiejski	Laski	2300	514	360000	517947
19	05.10.2021	5027/21	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	893	176	350000	501669
20	11.10.2021	7884/21	Złoty Stok - obszar wiejski	Plonica	4500	111	290000	413804
21	13.10.2021	17312/21	Ziębice - obszar wiejski	Służewów	7200	247	450000	641151
22	26.10.2021	6230/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Strąkowa	1642	202,5	590000	832540
23	22.11.2021	8832/21	Stoszowice	Mikołajów	4900	408	420000	581056
24	30.11.2021	8996/21	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Doboszowice	4882	300	625000	859681
25	04.03.2022	1323/22	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Ożary	1104	126	495000	637668
26	10.03.2022	2196/22	Ciepłowody	Cienkowice	10178	175,5	550000	705662
27	28.03.2022	2562/22	Złoty Stok - obszar wiejski	Laski	2700	231	370000	469042
28	31.03.2022	1902/22	Bardo - obszar wiejski	Brzeźnica	2621	123	450000	569322
29	25.04.2022	2380/22	Stoszowice	Przedborowa	800	222	692000	861218
30	09.06.2022	2962/22	Ziębice - obszar wiejski	Niedzwiedź	9400	172,5	520000	628709
31	30.06.2022	4952/22	Bardo - obszar wiejski	Dzbanów	7800	190,8	645000	769603
32	30.06.2022	3950/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów	1300	468	380000	453410
33	14.07.2022	2514/22	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Topola	1950	180	680000	804324
34	18.11.2022	6941/22	Ziębice - obszar wiejski	Skalice	5600	169,5	274614	301121
35	29.11.2022	3028/22	Złoty Stok - obszar wiejski	Chwalisław	4800	268,5	350000	381373
36	15.02.2023	1651/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	1900	117	490000	511159

Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 414 099 do 709 320 zł, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 513 491 a 609 928 zł. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 26%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	301120,53
Max	861218,49
Średnia ( $\mu$ )	<b>561709,22</b>
Mediana (Me)	516579,26
Dominanta (D)	497391,30
Odchyl. standardowe	147610,28
Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	26%
Ile obserwacji	36
Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	5%
Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$	48218,47
Przedział średniej	513490,75 min
	609927,69 max
Typowy przedział zmienności	414098,94 min
	709319,50 max



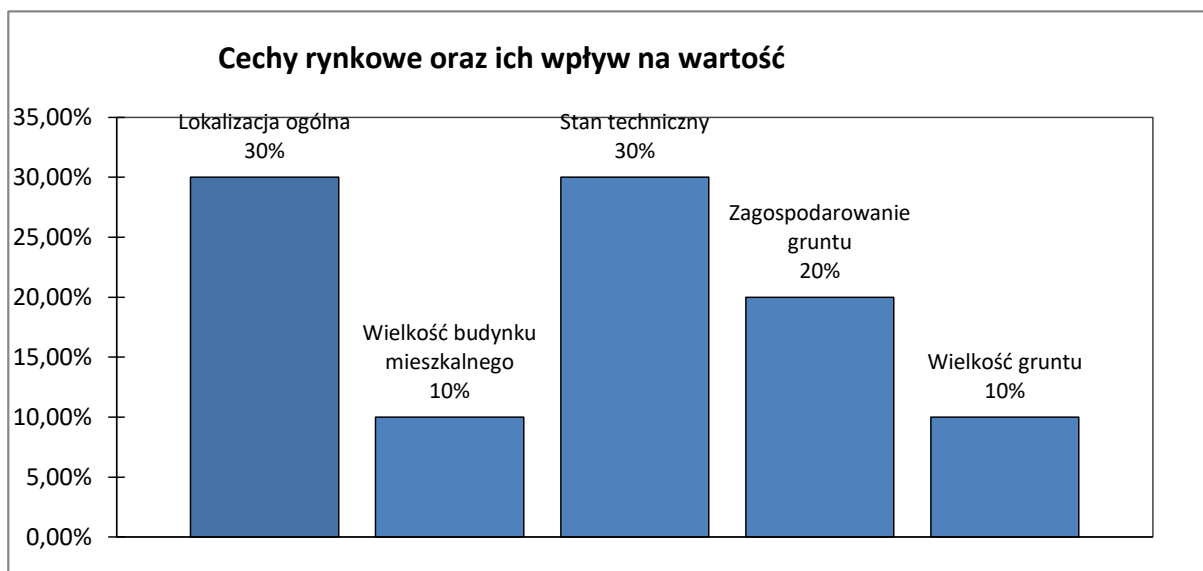
Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami, co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	45129,961	Skośność	0,547
Średnia - dominanta	64317,913	Wsp. asymetrii dominanty [ $(\mu-D)/\sigma$ ]	0,436
Średnia - mediana (%)	8,00%	Wsp. asymetrii mediany [ $(\mu-Me)/\sigma$ ]	0,306
Średnia - dominanta (%)	11,50%		

### 7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

Cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się ceny przyjęto na podstawie kilku czynników:

- własnych analiz rynku lokalnego pod kątem wpływu na cenę
- danych uzyskanych na podstawie badania preferencji przeprowadzanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych
- analizy istotności poszczególnych cech rynkowych w próbie nieruchomości porównawczych



Wykres. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku dokonano określenia katalogu cech rynkowych kształtujących wartość nieruchomości w danym segmencie rynku.

L.p.	Nazwa	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	0 - 2	Lokalizacja względem ważnych ośrodków miejskich oraz atrakcji turystycznych
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	108 - 514	Pow. obliczeniowa budynku
Cecha 3	Stan techniczny budynku	0 - 2	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku.
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	0 - 2	W zależności od występowania zabudowy gospodarczej oraz dodatkowego zagospodarowania gruntu (ogrodzenie, utwardzenia, mała architektura),
Cecha 5	Wielkość gruntu	220 - 10178	Powierzchnia gruntu w m <sup>2</sup>

Tabela. Definicja cech rynkowych

Nieruchomość wyceniana na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	destymulan	108 - 514	308	cecha ilościowa
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 2	1	przeciętny stan techniczny budynku
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	stymulanta	0 - 2	1	przeciętne zagospodarowanie gruntu
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	220 - 10178	7300	cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

## 8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

### 8.1. Rodzaj określonej wartości

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1263), nie wskazuje konkretnego rodzaju wartości mającej podlegać oszacowaniu. W domyśle przyjmuje się, że oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Ze względu na charakter przedmiotowej nieruchomości (obiekt mieszkalny) oszacowanie opiera się o odnotowane ceny nieruchomości nie zawierające podatku od towarów i usług (ceny netto), jeżeli podatek ten nie podlegał zwolnieniu.

### 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739), dotyczące egzekucji z nieruchomości i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

Zgodnie art. 948. § 1. Kodeksu postępowania cywilnego:

- Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą porównywania parami**.

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) *Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
- 2) *Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
- 3) *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.*

Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.



Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „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, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania wg noty interpretacyjnej NI.1 jest następująca:

- 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  $[C_{\min}/C_{\text{śr}}, C_{\max}/C_{\text{śr}}]$ ,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \cdot P$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$  – średnia cena jednostkowa (zł/m<sup>2</sup>) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

$U_i$  – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

$P$  - powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m<sup>2</sup>),

Zgodnie z powyższym, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, stosując jako jednostkę porównawczą – cenę całkowitą.

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

### 9.1. Określenie wartości nieruchomości

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	301121
2	Średnia	$\mu$	561709
3	Maksymalna	Max	861218
4	Mediana	Med.	516579
5	Dominanta	Dom	497391
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	$V_{\min}$	0,536
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	$V_{\text{dom}}$	0,885
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	$V_{\max}$	1,533

9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,04
11	Odchylenie standardowe	$\sigma$	147610
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	560098
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	26%

Tabela. Parametry wyceny

### Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7.3. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 301120,53 - id:34	Cmax = 861218,49 - id:29	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	18.11.2022	25.04.2022	
B	Źródło notar.	-	6941/22	2380/22	
C	Gmina	Złoty Stok - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Stoszowice	
D	Miejscowość	Mąkolno	Skalice	Przedborowa	
E	PowŁączna Gruntu	7300	5600	800	
F	Pow. obliczeniowa	308	169,50	222,00	
G	NrDziałki	Nie zdefiniowano	62/4	435/3	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 301120,53 - id:34	Cmax = 861218,49 - id:29
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	1,5	0	1,5
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	308,00	169,50	222,00
Cecha 3	Stan techniczny	30%	1	0,5	1,5
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	1	0,5	2
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	7300	5600	800

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

### Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	0,161	0,460	0,299	0	2	2	0	1,5	0,385	0,372
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	0,054	0,153	0,099	108	514	406	212,78	308	0,104	0,100
Cecha 3	Stan techniczny	30%	0,161	0,460	0,299	0	2	2	0	1	0,311	0,300
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	0,107	0,307	0,200	0	2	2	0	1	0,207	0,200
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	0,054	0,153	0,099	220	10178	9958	3280	7300	0,124	0,120
		100%	0,537	1,533	0,996	Suma wsp.					1,131	1,093

średnia: **561 709,22 zł**

współczynnik korygujący: **1,093**

Cena jedn. [zł/m2]: **613 948,17 zł**

słownie: sześćset trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem 17/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Mąkolnie na działce nr 176 wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	613948,17
Ilość jednostek	1
<b>Wartość [zł]</b>	<b>613 948</b>
słownie: sześćset trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem 00/100	
<b>Wartość zaokrąglona wynosi [zł]</b>	<b>614 000</b>
słownie: sześćset czternaście tysięcy 00/100	



## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Mąkolnie na działce nr 176 o pow. 0,7300 ha na dzień 5 maja 2023r. wynosi:

**$W_N = 614\ 00\ \text{zł}$**

*słownie: sześćset czternaście tysięcy złotych*

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, jako metodę wyceny najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Do procesu wyceny przyjęto dane od maja 2021 roku. Po analizie danych stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

Określona w wyniku szacowania wartość rynkowa prawa własności nieruchomości mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na rynku lokalnym.

Prognozowany okres sprzedaży szacowanej nieruchomości przyjęto na poziomie ok. 10-12 miesięcy.

## 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) *Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą prawa do nieruchomości.*
- 2) *Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.*
- 3) *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.*
- 4) *Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.*
- 5) *Podstawę do określenia stanu prawnego prawa własności do nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.*
- 6) *Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.*
- 7) *Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.*
- 8) *Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.*

## 12. Załączniki

Protokół badania SW1Z/00040358/7  
Informacja z rejestru gruntów  
Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej  
Wypis z kartoteki budynków

załącznik nr 1  
załącznik nr 2  
załącznik nr 3  
załącznik nr 4

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski  
Ząbkowice Śl., dnia 5 maja 2023 roku

podpis

## Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00040358/7 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

### **Stan wg SW1Z/00040358/7 z dnia 5 maja 2023, godz.09:07:**

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Mąkolno, Nr działki: 176, Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana, Obszar: 0,7300 ha
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Marek Jureczek syn Mieczysława i Cecylii w udziela ½ części oraz Cecylia Jureczek córka Marii w udziale ½ części
<b>Dział III</b>	<b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b> Wzmianki w dziale: Rep.C./Komo/65856/23 - 2023-04-25, 10:52:32. DZ. KW./SW1Z/1693/23/1 - 2023-04-25, 11:32:39 - wpis wszczęcia egzekucji 5. Inny wpis: ujawnia się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 106/22 należącej do dłużnika Marka Jureczek, Cecylii Jureczek na podstawie wniosku wierzyciela: Centrum Finansowe S.A. , 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87
<b>Dział IV</b>	<b><u>HIPOTEKA</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów <b>Nr hipoteki: 8</b> Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna Suma (słownie), waluta: 280000,00 (dwieście osiemdziesiąt tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): kredyt. Rodzaj zmiany: w wierszu 4.4.4. ujawniono zmianę wierzyciela Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Centrum Finansowe Banku BPS S.A., Warszawa, 141482716, 0000366338 <b>Nr hipoteki: 9</b> Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 5260,00 (pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): wierzytelność banku. Inne informacje: hipoteka wpisana na udziale Marka Jureczek Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa): Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śl. <b>Nr hipoteki: 10</b> Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 18205,95 (osiemnaście tysięcy dwieście pięć 95/100) zł Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie zobowiązań z tytułu kary pieniężnej, tytuł wykonawczy z dnia 2013-08-01 nr 45-1446/13KGF/AB.

Inne informacje: niniejsza hipoteka przymusowa obciąża udział 2 Marka Jureczka  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa - Dyrektor Izby Celnej, Wrocław, organ reprezentujący Skarb Państwa.

**Nr hipoteki: 11**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 116789,37 (sto szesnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć 37/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie roszczeń ZUS, decyzja nr 430171DZPDZ16/000261 z dnia 22-09-2016r. decyzja nr 430100/DR1/43/94/DH/2007 z dnia 10.10.2007 r..

Inne informacje: hipoteka przymusowa wpisana pod bież. nr 11 na udziale 1/2 części Marka Jureczka

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

**Nr hipoteki: 12**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 21582,57 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 57/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie roszczeń ZUS, decyzja nr 430171DZPDK17/000181 z dnia 08-03-2017r. decyzja nr 430171DZPDK17/000428 z dnia 18-05-2017 r. decyzja nr 430171DZPDZ18/000083 z dnia 03-04-2018 r..

Inne informacje: hipoteka przymusowa wpisana pod bież. nr 12 na udziale 1/2 części Marka Jureczka

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

**Nr hipoteki: 13**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 7519,89 (siedem tysięcy pięćset dziewiętnaście 89/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): należność główna wraz z odsetkami z tytułu zaległych składek: FUS, FUZ , FPIFGSP za okres od 04.2018 r. do 07.2018 r., decyzja nr 430171DZPDK18/00018 z dnia 08.11.2018 r..

Inne informacje: hipoteka obciąża udział stanowiący własność Marka Jureczek

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

**Nr hipoteki: 14**

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 7332,24 (siedem tysięcy trzysta trzydzieści dwa 24/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 2

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): należność główna wraz z odsetkami z tytułu zaległych składek: FUS, FUZ , FPIFGSP za okres od 08.2018 r. do 11.2018 r., decyzja nr 430171DZPDK19/000259 z dnia 19.03.2019 r.

Inne informacje: hipoteka obciąża udział stanowiący własność Marka Jureczek

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Dzierżoniowie, Dzierżoniów, 00001775600198.

## Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.184.2023

Strona 1 z 1

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**  
**ul. Sienkiewicza 11**  
**57-200 Ząbkowice Śląskie**

(nazwa organu wydającego dokument)

### INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08.02.2023 11:18:16 według stanu na dzień: 08.02.2023 11:18

Województwo: **dolnośląskie**  
Powiat: **ząbkowicki**  
Jednostka ewidencyjna: **022407\_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski**  
Obręb ewidencyjny: **Nr 0004, Mąkolno**

Jednostka rejestrowa: **G175 KW SW1Z/00040358/7**

#### Władający: 2

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/2 współwłasność	Jureczek Cecylia adres: [REDAKOWANE]
1/2 współwłasność	Jureczek Mariola adres: [REDAKOWANE]

#### Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
176	1	0.7300	S-Ł.III Br-Ł.III	0.6151 0.1149	SW1Z/00040358/7	Mąkolno 50	022407_5.0004.176

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 0.7300 ha

**Starosta**  
**Monika Kozłowska-Sowa**  
Inspektor  
Powiatowy Urząd Dokumentacji  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

# Załącznik nr 3

Nr kanc. PODGIK.6642.184.2023

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

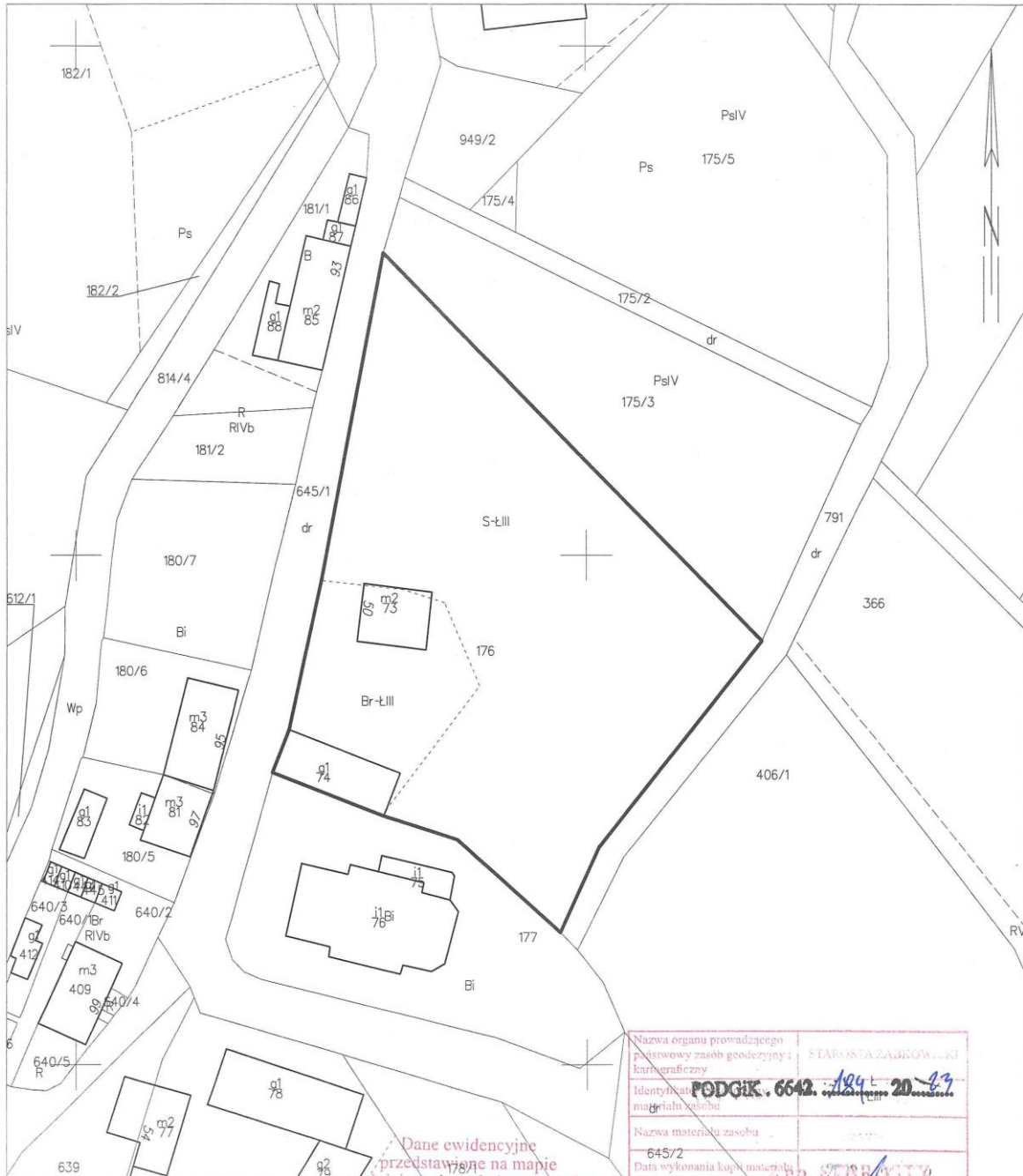
Jednostka ewidencyjna: 022407\_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski

Obręb: 0004, Mąkolno

Działka: 176

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**  
ul. Sienkiewicza 11  
57-200 Ząbkowice Śląskie  
(2)

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW  
SKALA 1:1000



Ząbkowice Śląskie dn. 08.02.2023  
Sporządziła: wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Dane ewidencyjne przedstawione na mapie nie spełniają pod względem dokładności wymagań obowiązujących obecnie standardów technicznych lub rozporządzenia

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator materiału zasobu	PODGIK. 6642. 184. 20. 23
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	08.02.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Kozłowska-Sowa Inżynier Powiatowy Ośrodek Dokumentacji

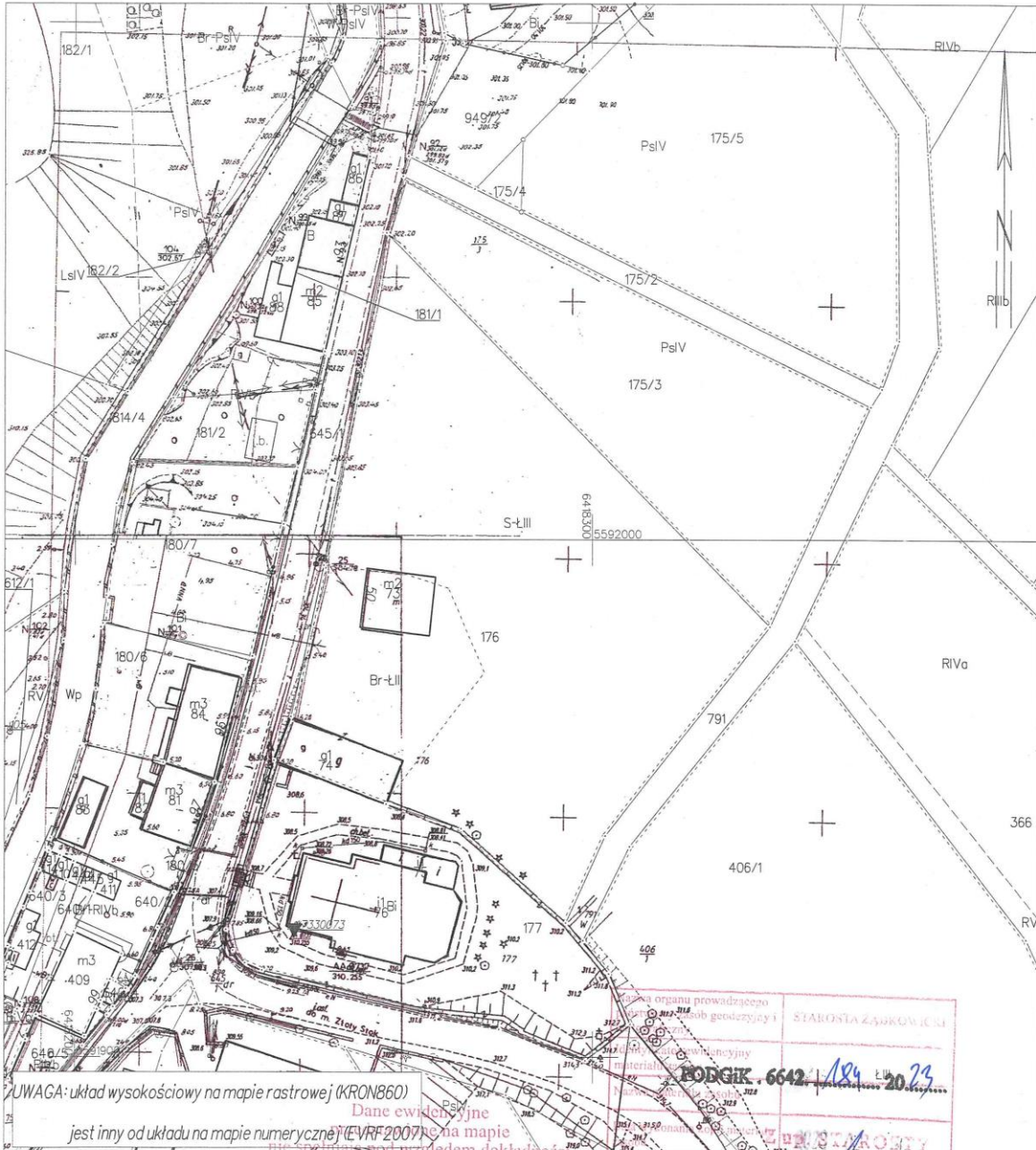


Powiat: ząbkowski  
Jednostka ewidencyjna: 022407\_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski  
Obręb: 0004, Mąkolno

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**  
ul. Sienkiewicza 11  
57-200 Ząbkowice Śląskie  
(2)

MAPA ZASADNICZA  
obr. Mąkolno 0004: dz. 176  
Sekcje mapy: 6.134.10.19.2; 6.134.10.14.4  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



**UWAGA:** układ wysokościowy na mapie rastrowej (KRON860)

Dane ewidencyjne jest inny od układu na mapie numerycznej (EVRF2007) na mapie nie spełnia pod względem dokładności wymagań obowiązujących obecnie standardów technicznych lub rozporządzenia

Ząbkowice Śląskie dn. 08.02.2023  
Sprządził (ka): wydruk: Monika Kozłowska-Sewa

Podpis organu prowadzącego sprawę i organu geodezyjnego: STAROSTA ZĄBKOWICKI  
Podpis organu ewidencyjnego: PODGIEK 6642 189 2023  
Podpis organu powiatowego: Monika Kozłowska-Sewa  
Podpis organu powiatowego: Powiatowy Urząd Geodezji i Kartografii

# Załącznik nr 4

Znak sprawy: PODGIK.6621.211.2023

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**  
**ul. Sienkiewicza 11**  
**57-200 Ząbkowice Śląskie**

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**  
Powiat: **ząbkowicki**  
Jednostka ewidencyjna: **022407\_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski**  
Obręb ewidencyjny: **022407\_5.0004, Mąkolno**

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **08-02-2023 11:01:54**

Pozycja kartoteki budynków: **022407\_5.0004.G175**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G175**

**Budynki: 2**

Nr ewidencyjny	73	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]:	154
Identyfikator	022407_5.0004.73_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]:	-
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]:	-
Działka	022407_5.0004.176	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]:	-
Adres lub położenie	Mąkolno 50	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]:	-
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]:	-
Klasa wg PKOB	-	Inne funkcje:	-
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku:	-
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych:	0
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Stan użytkowania:	-
		Data oddania do użytkowania:	-
		Data rozbiórki:	-
		Przyczyna rozbiórki:	-
		Rok zakończenia budowy	1900
		Wiek zakończenia budowy	-
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy:	-
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy:	-
		Zakres przebudowy:	-
		Rok zakończenia przebudowy	-
		Wiek zakończenia przebudowy	-

Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -

Liczba mieszkań: -

Uwagi: -

Nr ewidencyjny	74	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]:	210
Identyfikator	022407_5.0004.74_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]:	-
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]:	-
Działka	022407_5.0004.176	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]:	-
Adres lub położenie	Mąkolno 50	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]:	-
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]:	-
Klasa wg PKOB	-	Inne funkcje:	-
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku:	-
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych:	0
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Stan użytkowania:	-
		Data oddania do użytkowania:	-
		Data rozbiórki:	-
		Przyczyna rozbiórki:	-
		Rok zakończenia budowy	1900
		Wiek zakończenia budowy	-
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy:	-
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy:	-
		Zakres przebudowy:	-
		Rok zakończenia przebudowy	-
		Wiek zakończenia przebudowy	-

Wartość: 0.00 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
73	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;
74	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Ząbkowice Śląskie, dnia 08.02.2023 r.

Z up. STAROSTY  
Małgorzata Sowa  
Inspektor  
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji  
(Kartoteka i Księga Wieczystej)