

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – lokal mieszkalny nr 18 o pow. 33,96 m ² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle XX - lecia 35 w Ząbkowicach Śląskich. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m ² . Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00054310/0.
Nr sprawy	KM 1174/17
Oszacowana wartość rynkowa	$W_N = 93\,900\text{ zł}$ słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 25 lutego 2020r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do – lokal mieszkalny nr 18 o pow. 33,96 m² położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle XX - lecia 35 w Zabkowicach Śląskich. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Zabkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00054310/0.
Opis przedmiotu wyceny:	Lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 33,96 m² składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz dwóch przedpokoi. Mieszkanie położone jest na czwartej kondygnacji budynku pięciokondygnacyjnego. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m². <u>Elementy wykończeniowe:</u> tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., w łazience okładzina z płytek ceramicznych, w pokojach ściany malowane emulsją; podłogi i posadzki – w pokojach i jednym przedpokoju wykończone panelami drewnopodobnymi, w łazience, kuchni i jednym przedpokoju terakota, stolarka – okna: PCV zespolone, drzwi wejściowe płycinowe, drzwi wewnętrzne płycinowe, ościeżnice stalowe; urządzenia – natrysk, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa, gazowy podgrzewacz wody. <u>Instalacje w lokalu:</u> elektryczna – typowa gniazda wtykowe, oprawy oświetleniowe (starego typu), c.o. – dla całego osiedla, grzejniki żeliwne, c.w.u. – przepływowy gazowy podgrzewacz wody, wodno-kanalizacyjna – typowa, <u>Funkcja lokalu</u> przeciętna, w lokalu duży pokój jest przechodni, pokoje posiadają dostęp do światła dziennego. <u>Stan techniczny lokalu i standard wykończenia:</u> lokal w stanie wykończonym, o przeciętnym standardzie.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<i>W_N = 93 900 zł</i> <i>słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych</i>
Data określenia wartości:	25 lutego 2020 roku
Data sporządzenia operatu:	25 lutego 2020 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

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	6
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	13
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	13
7.1. Analiza i charakterystyka rynku	13
7.2. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali mieszkalnych	13
7.3. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny	15
7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	17
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	18
8.1. Rodzaj określonej wartości	18
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	19
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	20
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	20
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	21
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	22
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do – lokalu mieszkalnego nr 18 o pow. 33,96 m² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle XX - lecia 35 w Ząbkowicach Śląskich. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00054310/0.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej 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 KM 1174/17 z dnia 21 marca 2019r. 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 21 sierpnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65),
- 4) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 155 z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi 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),
- 8) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00054310/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
- ✓ Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie.
- ✓ Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 4 lutego 2020 roku.
- ✓ Dokumentacja techniczna i administracyjna.
- ✓ Informacje o cenach transakcyjnych ustalone na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich.

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 25-02-2020 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 25-02-2020 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 25-02-2020 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 04-02-2020 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 04-02-2020 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>, księga wieczysta numer SW1Z/00054310/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00054310/0 z dnia 25 lutego 2020r., godz. 13:25 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Ząbkowice Śląskie, Lokal: lokal mieszkalny nr 18, ul. Osiedle XX - lecia nr 35, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i dwóch przedpokojów. Kondygnacja: 4,0 Obszar: 33,96 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich,
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Anna Maria Kliniecka córka Stanisława i Łucji, na podstawie umowy sprzedaży rep A 1924/2017 z 28 marca 2017 roku.

Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale:</i> <i>Treść wpisów:</i> <i>Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy Przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos wszczął egzekucję z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na rzecz spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich (Km 1174/17, Km 148/18, Km 1622/18).</i> <i>Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich (Km 173/19).</i> <i>Inny wpis: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 48/19 należącej do dłużnika Anny Klinieckiej na podstawie wniosku wierzyciela Dorota Kowalewska Syndyk Masy Upadłości Spółki Pod Firmą Fota Spółka Akcyjna W Upadłości Likwidacyjnej, Gdynia).</i> <i>Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich, Km 1715/19</i>
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> <i>Brak wpisu:</i>

Na podstawie dostępnej rzeczoznawcy dokumentacji prawnej przedmiotowego lokalu stwierdza się, że jej stan prawny jest uregulowany.

Dla potrzeb niniejszej wyceny stan prawny przedmiotowego lokalu przyjęto zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr SW1Z/00054310/0, na podstawie, której też przyjęto powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w wysokości 33,96 m². Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m².

Należy stwierdzić, że zgodnie z powyżej przedstawionym stanem prawnym, przedmiotowe prawo stanowi własność Pani Anny Klinieckiej.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

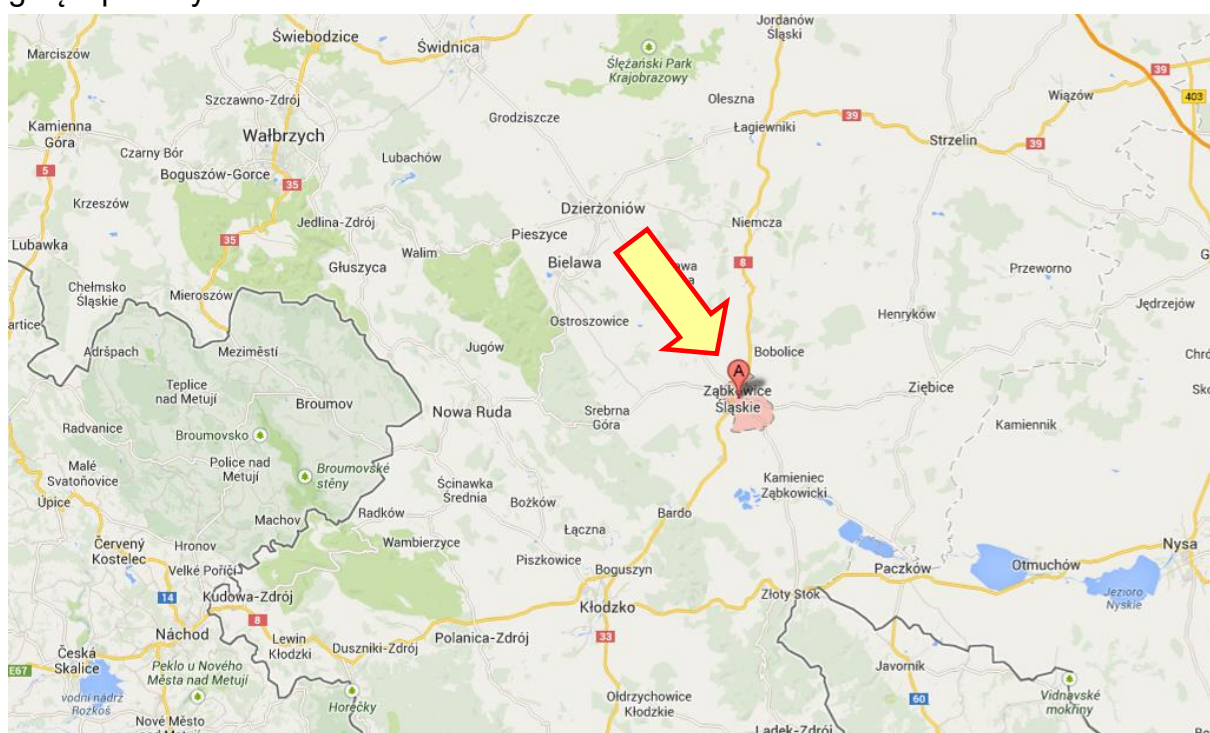
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb 0002-Osiedle Wschód na terenie o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie, położona jest na południu województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim pomiędzy górami Sowimi i Bardzkimi a Wzgórzami Niemczańsko - Strzelińskimi. Powierzchnia gminy Ząbkowice Śląskie wynosi 146,1 km², w tym powierzchnia miasta Ząbkowice Śląskie – 13,66 km². Liczba ludności w mieście wynosi ok. 16 tys. osób (stan w 2007 r.).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy można wyodrębnić: obszary o wiodącej funkcji rolniczej – przestrzenie dominujące w gminie i obejmujące około 80 % jej powierzchni, obszary o funkcji przemysłowej – obejmujące głównie północno – wschodnią część miasta oraz fragmenty zachodniej i wschodniej jego części, a na terenie gminy obszary eksploatacji surowców mineralnych położone w północnej i w południowo- zachodniej części gminy, obszary o funkcji przetwórstwa rolnego – związane głównie z w/w obszarami o funkcji przemysłowej, obszary osadnicze o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej obejmujące miasto i obszary osadnicze o wiodącej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej obejmujące 16 miejscowości wiejskich wraz z 3 przysiółkami.

Rynek pracy w mieście i gminie Ząbkowice Śląskie opiera się przede wszystkim na firmach handlowych, firmach produkcyjno-usługowych, firmach budowlanych, świadczeniu usług niematerialnych, firmach transportowych i eksploatacji surowców. W ostatnich latach zauważa się spadek ilości przedsiębiorstw państwowych i komunalnych. Natomiast wyraźnie zwiększa się ilość spółek i zakładów osób fizycznych.

Gmina posiada złoża surowców skalnych, które mogą posłużyć jako kolejny element rozwoju gospodarczego Gminy. Pozwoli to na dodatkowe zasilenie budżetu środkami finansowymi wpływającymi za prowadzenie działalności w tym sektorze oraz zachęci z przyszłych inwestorów na otwarcie nowych inwestycji, co wpłynie na zwiększenie zatrudnienia i makroekonomiczny rozwój regionu. Rozwój powyższej branży jest uzasadniony i determinowany potrzebami sektora budowlanego, w zakresie którego istnieje duże zapotrzebowanie na kruszywo naturalne stanowiące podbudowę dróg i autostrad. Gmina w swojej wizji rozwoju sprzyja wzrostowi tej gałęzi przemysłu.



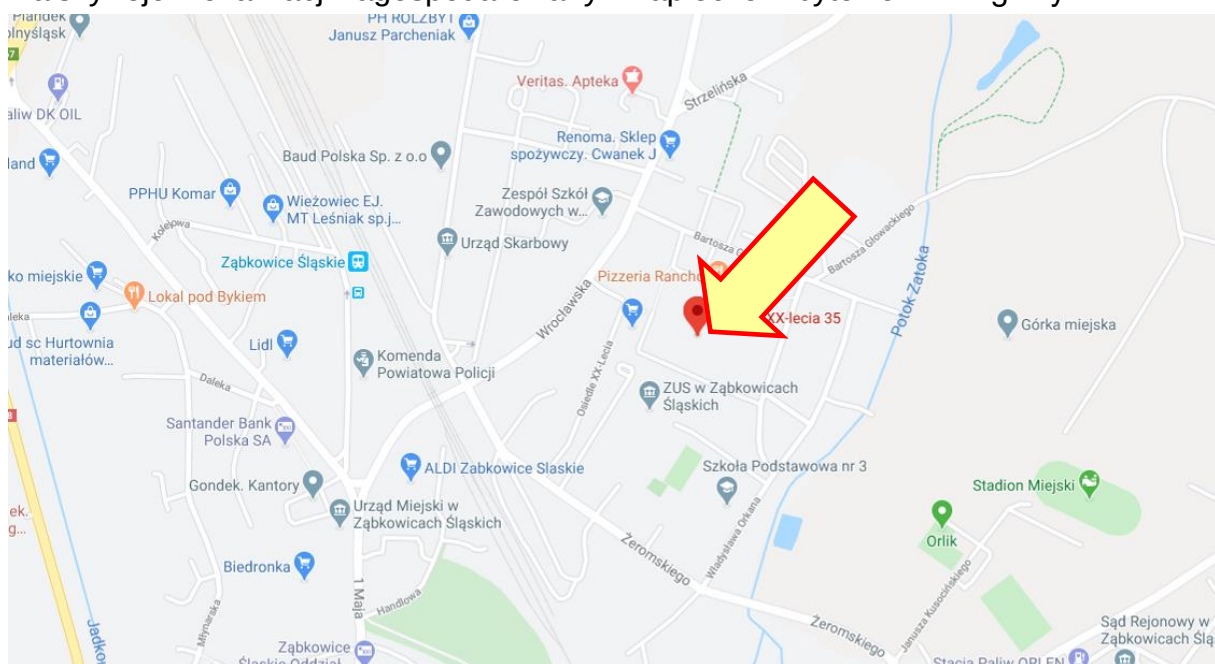
Ilustracja nr 1. Lokalizacja nieruchomości na tle obrębów - źródło www.geoportal.gov.pl (materiał poglądowy).

Układ komunikacyjny na obszarze gminy tworzy sieć dróg o znaczeniu podstawowym (krajowe i wojewódzkie): nr 8, nr 382 i nr 385 oraz pozostałe drogi powiatowe i gminne. Gęstość sieci dróg na obszarze gminy jest zadowalająca. Do każdej miejscowości zapewniony jest dojazd. Natomiast stan techniczny ww. dróg nie jest najlepszy, miejscami bardzo zły, szczególnie na odcinkach wiejskich. Wszystkie najważniejsze szlaki komunikacyjne (droga krajowa i drogi wojewódzkie) przebiegają przez Ząbkowice. Jedynie droga nr 8 przebiega obwodnicowo, jednak nie omija całego miasta, a jedynie rozdziela je na dwie części. Istnieje jedna czynna linia kolejowa relacji Legnica – Ząbkowice – Kamieniec Ząbkowicki – nr 137. Pozostałe linie kolejowe są nieczynne.

Ujemne cechy miejscowości to przede wszystkim brak obwodnicy wschodniej miasta, zły stan techniczny znacznej części dróg, brak parkingów, utrzymujące się wysokie bezrobocie, wzrost ubóstwa, słabo rozwinięte przetwórstwo rolno-spożywcze, rozdrobnienie gospodarstw wiejskich czy zły stan techniczny

infrastruktury obiektów publicznych. Atuty miejscowości Ząbkowice Śląskie to przede wszystkim sprzyjające położenie, czyste środowisko naturalne, walory geograficzno-przyrodnicze i komunikacyjne, bliskość granicy państwowej z Czechami, współpraca z miastami partnerskimi w Niemczech i Czechach, siedziba powiatu, duże zasoby gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, klimat sprzyjający rolnictwu, liczna baza producentów rolnych, aktywność małego biznesu, duża ilość banków, duża ilość placówek oświatowych, dobre połączenia komunikacyjne, dobra dostępność w zakresie infrastruktury technicznej, historyczny charakter miasta, duża liczba zabytków czy wolne tereny pod budownictwo i przemysł.

Budynek, położony jest w odległości ok. 1,0 km od centrum miasta Ząbkowice Śląskie, przy ulicy Osiedle XX-lecia. W sąsiedztwie osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych, domy mieszkalne jednorodzinne, w zabudowie niskiej, wolnostojącej i bliźniacze oraz obiekty usługowo – handlowe (mniejsze sklepy i zakłady usługowe) oraz obiekty użyteczności publicznej: szkoła, przedszkole itp. Dalszy rejon lokalizacji zagospodarowany z zapleczem bytowo – usługowym.

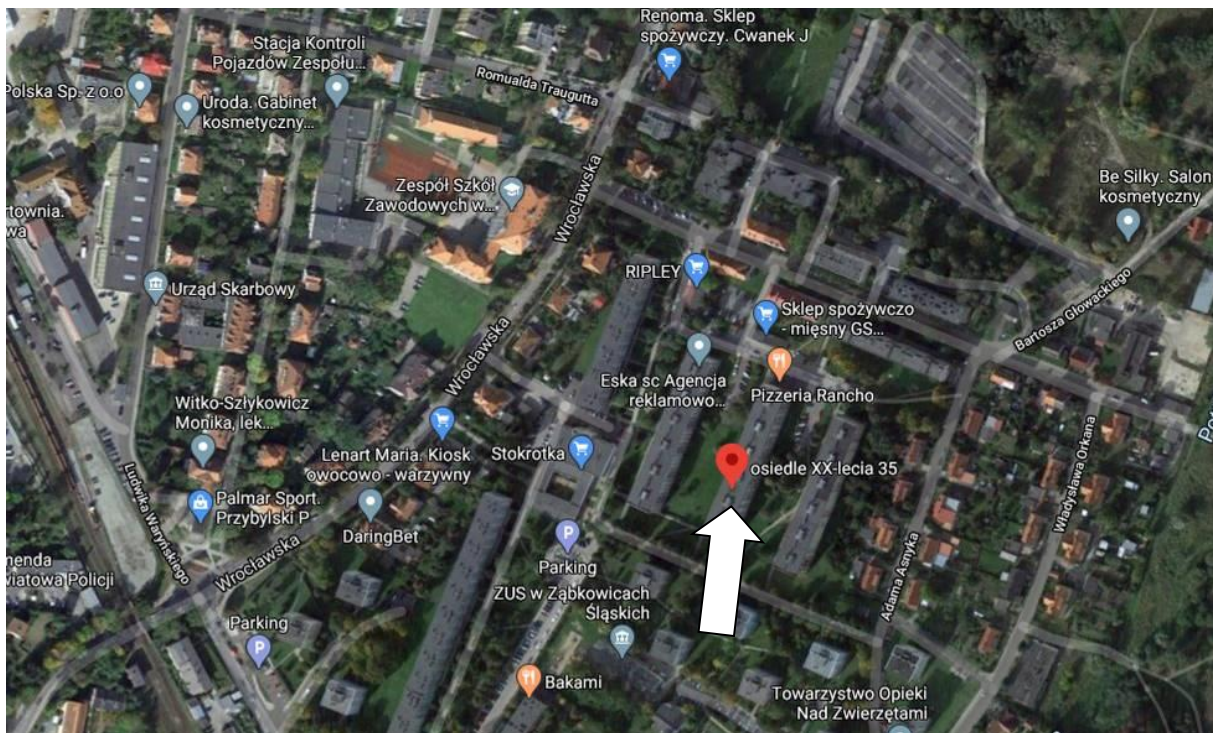


Ilustracja nr 2. Lokalizacja nieruchomości - źródło www.googlemaps.com (materiał poglądowy).

5.2.1. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb osiedle wschód. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o regularnym zwartym kształcie, teren działki zabudowany dwoma budynkami mieszkalnym wieloklatkowym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociagową, ciepłowniczą, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym oraz usługowym.

Zagospodarowanie otoczenia wycenianej nieruchomości wyróżnia się następującymi cechami: stan techniczny budynków jest dobry, lokalizacja dla funkcji preferowana. Do zalet lokalizacji należy zaliczyć następujące czynniki środowiskowe: położenie budynku w centralnej części osiedla o dobrze rozbudowanej infrastrukturze handlowej i usługowej, w otoczeniu ciąg handlowo-usługowy różnych branż, dobry dostęp do instytucji publicznych, zaplecza socjalno-bytowego oraz komunikacji. Warunki komunikacji w otoczeniu nieruchomości oceniono jako bardzo dobre.



Ilustracja nr 3. Lokalizacja na terenie Zabkowic Śl..

5.2.2. Budynek

Budynek mieszkalny nr 35 położony w Zabkowicach Śląskich przy ul. Osiedle XX-lecia, konstrukcja budynku prefabrykowana wielkopłytkowa. Budynek wieloklatkowy w zabudowie wolnostojącej, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony.

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: stopy i łąwy żelbetowe wylewane na mokro,
- Ściany przyziemia: monolityczne żelbetowe w części murowane
- Ściany konstrukcyjne: prefabrykowane (wielka płyta)
- Stropy: nad piwnicą i na następnych kondygnacjach z prefabrykatów (płyty żelbetowe)
- Dach: stropodach płaski kryty papą
- Ogrzewanie: ciepło z sieci miejskiej.
- Dostawa wody i odbiór ścieków: poprzez wpięcia do sieci miejskich
- Mała architektura i zagospodarowanie terenu: wykonane w zakresie podstawowym
- Drzwi wejściowe: aluminiowe z szybą termoizolacyjną
- Posadzki: na klatkach schodowych lastryko

Budynek zadbane. Stan techniczny budynku zadowalający. W budynku prowadzona typowa polityka remontowa.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, grzewcza (miejską), elektryczna, gazowa, instalacje telekomunikacyjne (domofon, telefoniczna, RTV).



Zdjęcie 1 Widok budynku.



Zdjęcie 2 Widok budynku.



Zdjęcie 3 Widok budynku.



Zdjęcie 4 Widok budynku.

5.2.3. Lokal mieszkalny

Lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 33,96 m² składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz dwóch przedpokoi. Mieszkanie położone jest na czwartej kondygnacji budynku pięciokondygnacyjnego. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m².

Dokonano pomiaru powierzchni lokalu w trakcie oględzin nieruchomości. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu wynosi 33,64 m², i jest zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną z dokumentacji Spółdzielni Mieszkaniowej 33,96 m². Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z dokumentacji Spółdzielni Mieszkaniowej tj. 33,96 m².

Autor opracowania uzyskał dodatkowe informacje odnośnie przedmiotowego lokalu, od Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich uzyskano szkic oraz zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń wycenianego lokalu. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu nr 18 wynosi 33,96 m².

Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., w łazience okładzina z płytek ceramicznych, w pokojach ściany malowane emulsją; podłogi i posadzki – w pokojach i jednym przedpokoju wykończone panelami drewnopodobnymi, w łazience, kuchni i jednym przedpokoju terakota, stolarka – okna: PCV zespolone, drzwi wejściowe pływające, drzwi wewnętrzne pływające, ościeżnice stalowe; urządzenia – natrysk, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa, gazowy podgrzewacz wody.

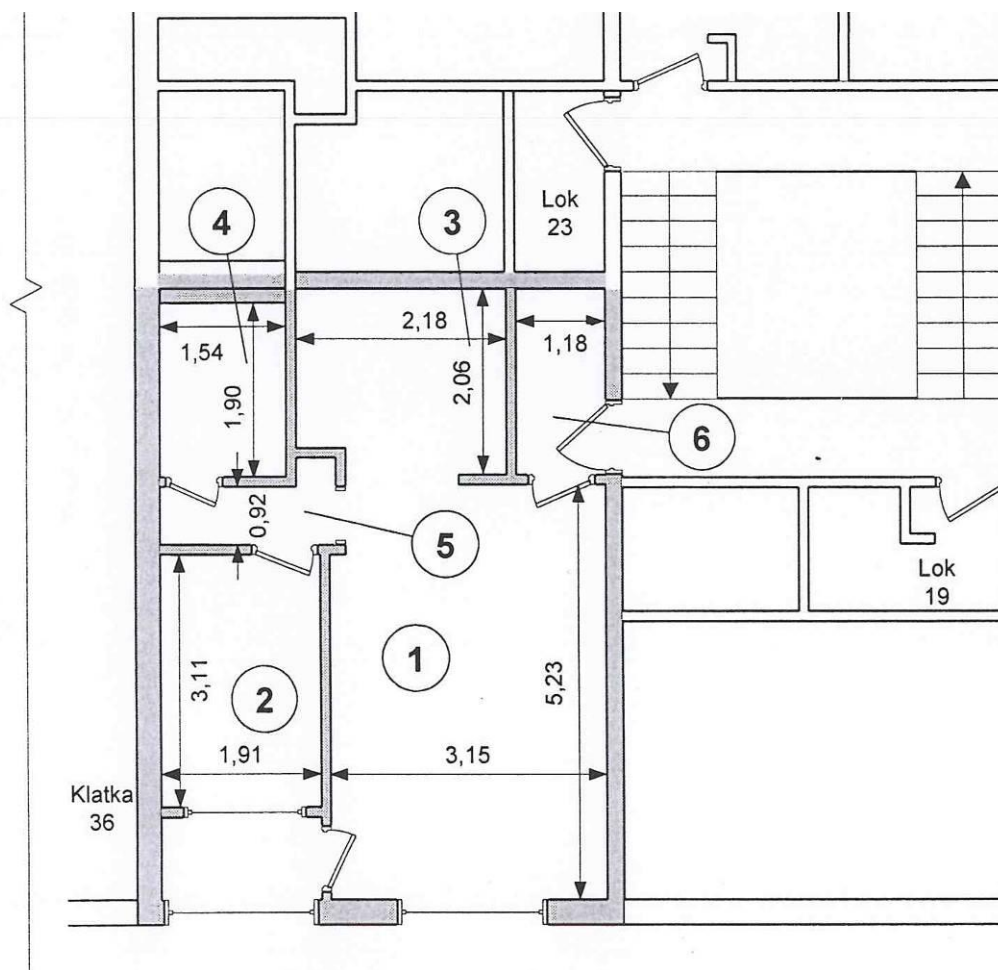
Instalacje w lokalu:

1. elektryczna – typowa gniazda wtykowe, oprawy oświetleniowe (starego typu)
2. c.o. – dla całego osiedla, grzejniki żeliwne,
3. c.w.u. – przepływowy gazowy podgrzewacz wody,
4. wodno-kanalizacyjna – typowa,

Funkcja lokalu:

Funkcja lokalu przeciętna, w lokalu duży pokój jest przechodni, pokoje posiadają dostęp do światła dziennego.

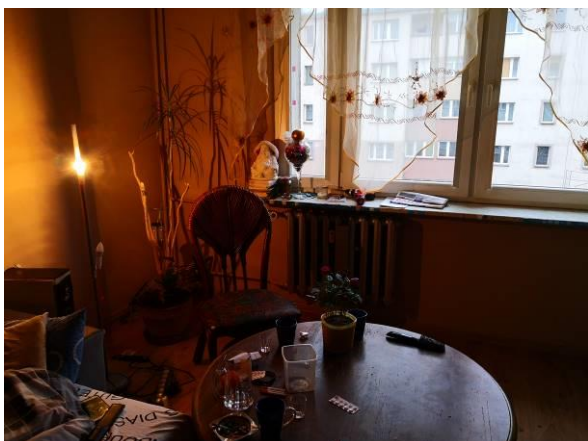
Stan techniczny lokalu i standard wykończenia: lokal w stanie wykończonym, o przeciętnym standardzie.



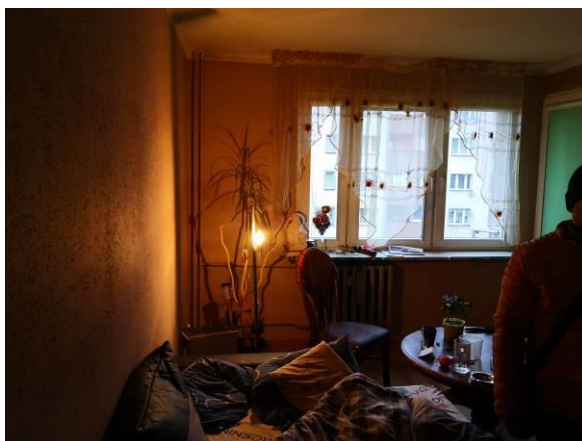
Wykaz pomieszczeń

1	pokój	16,17 m ²
2	pokój	5,94 m ²
3	kuchnia	4,31 m ²
4	łazienka	2,93 m ²
5	przedpokój	2,18 m ²
6	przedpokój	2,43 m ²
RAZEM		33,96 m²

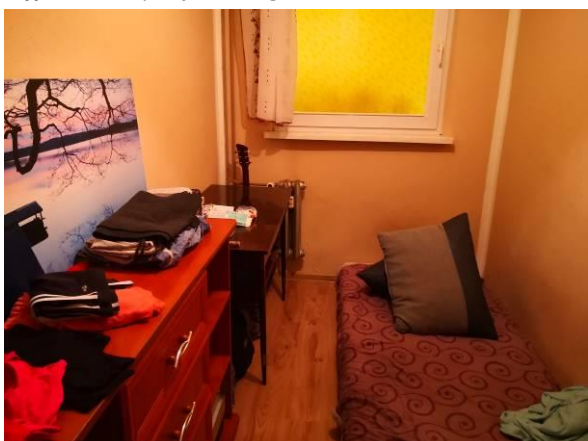
Ilustracja 4 Szkic lokalu.



Zdjęcie 5 Widok pokoju dziennego.



Zdjęcie 6 Widok pokoju dziennego.



Zdjęcie 7 Widok pokoju.



Zdjęcie 8 Widok przedpokoju.



Zdjęcie 9 Widok kuchni.



Zdjęcie 10 Widok kuchni.



Zdjęcie 11 Widok łazienki.



Zdjęcie 12 Widok łazienki.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie – przedmiotową działkę określa jako obszar A4.17 MW1.

MW1 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa wielorodzinna wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

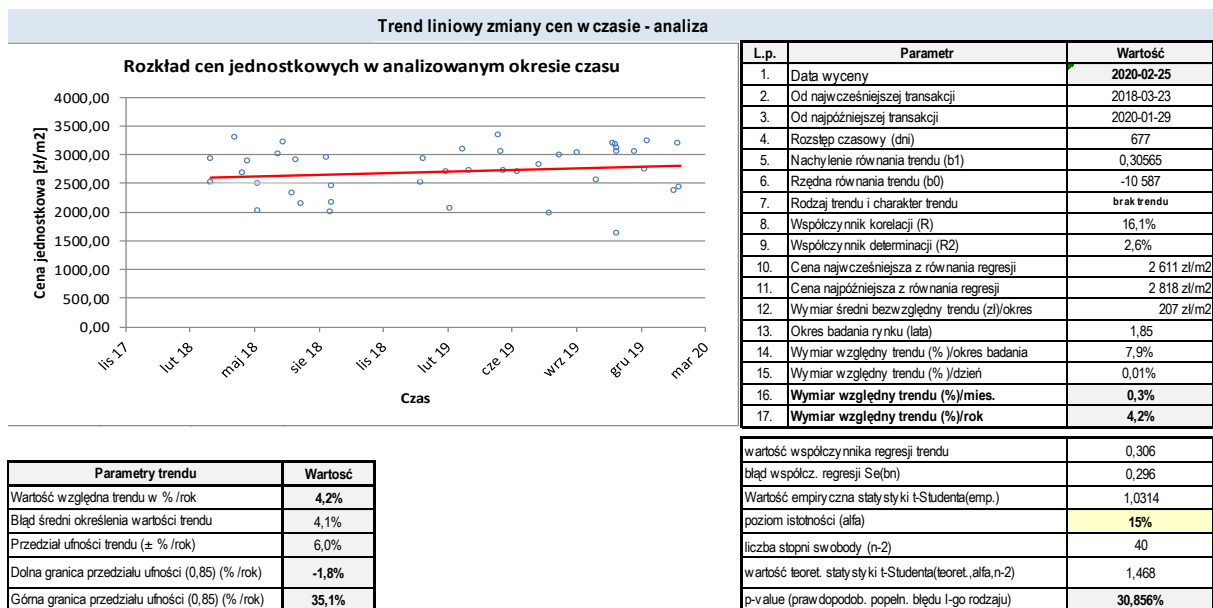
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i jego uzbrojenia w media,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali mieszkalnych na terenie miasta Ząbkowice Śląskie,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu lokale mieszkalne.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami mieszkalnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności, rodzaj prawa – spółdzielcze własnościowe,
- obszar rynku – obręb miasta Ząbkowice Śląskie,
- okres badania cen – od marca 2018r. do dnia wyceny.

7.2. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali mieszkalnych

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na wpływ czasu. Poziom cen względem czasu przedstawiał się następująco:



Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują niewielki trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 31% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności 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 niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

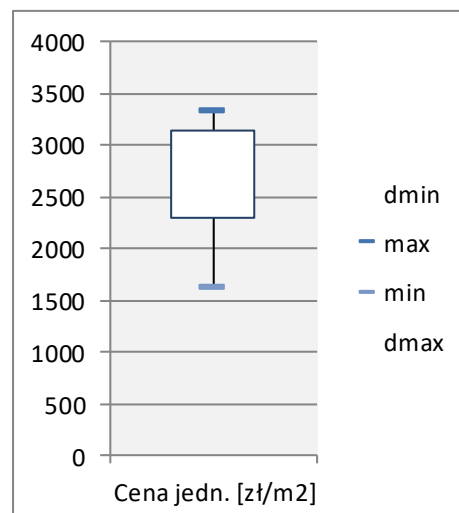
Nachylenie linii trendu (a)	0,30565
Rzędna równania trendu (b)	-10 587
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2020-02-25
Aktualizować ceny	nie

Data min	2018-03-23
Data max	2020-01-29
Ilość miesięcy	22
Ilość transakcji	42

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

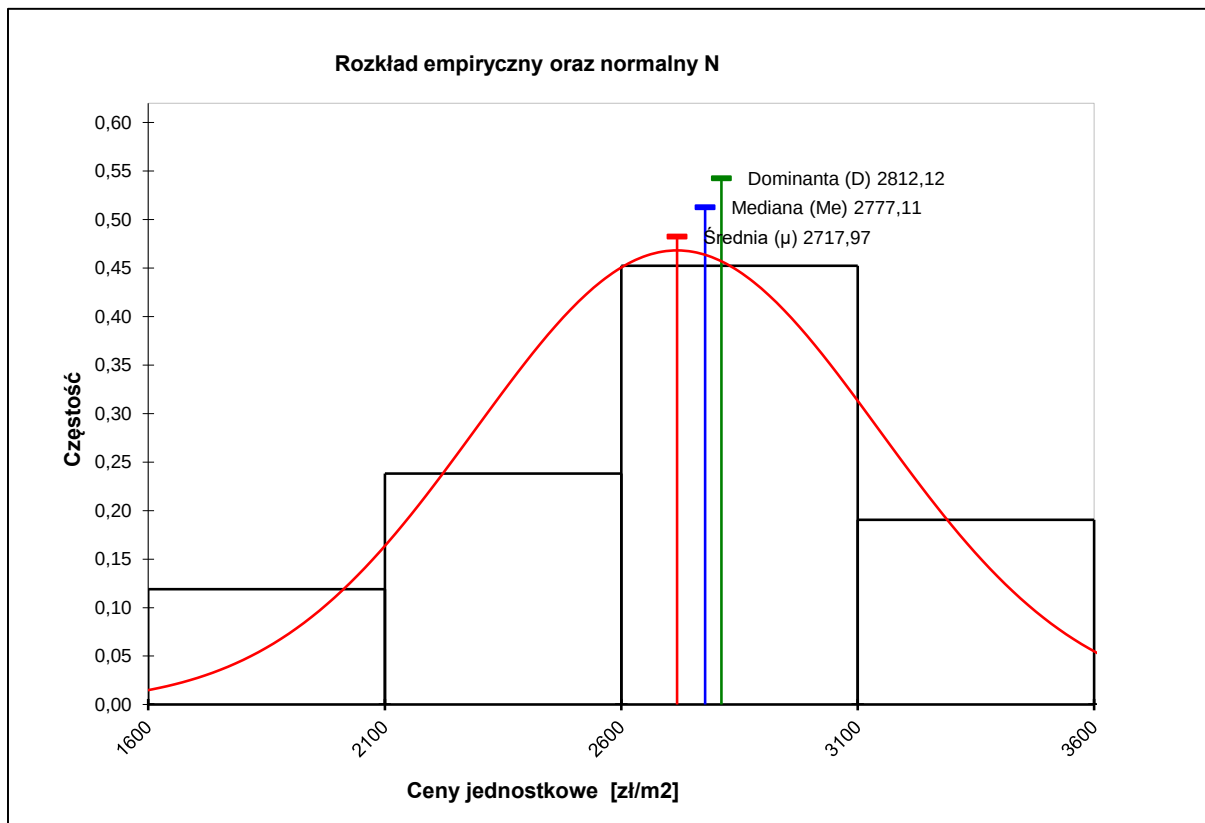
Zgodnie z powyższą tabelą przedział średniej znajduje się w przedziale od 2 589 zł/m² do 2 847 zł/m². Typowy przedział zmienności zawiera się od 2 292 zł/m² do 3 144 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 16%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	1628,66
Max	3337,13
Średnia (μ)	2717,97
Mediana (Me)	2777,11
Dominanta (D)	2812,12
Odchyl. standardowe	425,98
Wsp. zmienności (σ/μ)%	16%
Ile obserwacji	42
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [u(α)] ±	128,83
Przedział średniej	2589,14 min
	2846,79 max
Typowy przedział zmienności	2291,99 min
	3143,94 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 2,20 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-59,145	Skośność	-0,663
Średnia - dominanta	-94,156	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,221
Średnia - mediana (%)	2,20%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,139
Średnia - dominanta (%)	3,50%		



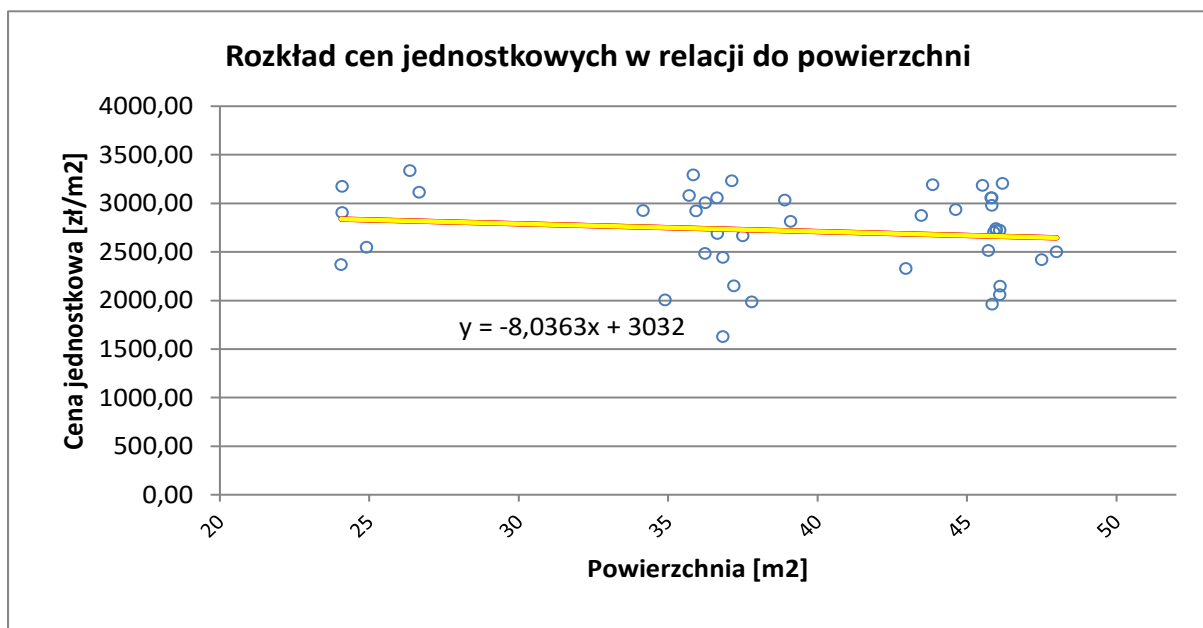
7.3. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Spośród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 24 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, które zostały przyjęte do procedury wyceny. Poniżej zestawienie transakcji przyjętych do procedury wyceny:

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Prg. Użytkowy	Kondygnacja	Pow. użytkowa (m2)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m2)
1	2018-03-23	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		5	48,00	120000	2500,00
2	2018-03-23	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		5	34,17	100000	2926,54
3	2018-04-27	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		4	35,85	118000	3291,49
4	2018-05-08	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		3	37,50	100000	2666,67
5	2018-05-15	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		1	43,48	125000	2874,89
6	2018-05-30	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		4	36,24	90000	2483,44
7	2018-05-30	Ząbkowice Śląskie	Strzelińska		2	34,90	70000	2005,73
8	2018-06-29	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		3	36,25	109000	3006,90
9	2018-07-06	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		1	46,19	148000	3204,16
10	2018-07-19	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		1	42,96	100000	2327,75
11	2018-07-25	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		2	24,10	70000	2904,56
12	2018-08-01	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		4	46,11	99000	2147,04
13	2018-09-07	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia		4	44,63	131000	2935,25
14	2018-09-12	Ząbkowice Śląskie	Głowackiego		5	37,80	75000	1984,13
15	2018-09-14	Ząbkowice Śląskie	Jasna		1	36,84	90000	2443,00
16	2018-09-14	Ząbkowice Śląskie	Jasna		5	37,20	80000	2150,54
17	2019-01-21	Ząbkowice Śląskie	Jasna	2p,k,l,pp	3	45,72	115000	2515,31
18	2019-01-25	Ząbkowice Śląskie	Głowackiego	2p,k,l,pp	1	35,94	105000	2921,54
19	2019-02-26	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,pp	1	45,91	124000	2700,94
20	2019-03-04	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,pp	1	46,10	95000	2060,74
21	2019-03-22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	2p,k,l,pp	1	35,71	110000	3080,37
22	2019-04-01	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,pp	1	45,98	125000	2718,57
23	2019-05-13	Ząbkowice Śląskie	Jasna	1p,k,l,pp	5	26,37	88000	3337,13
24	2019-05-17	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	2p,k,l,pp	2	36,64	112000	3056,77
25	2019-05-20	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,pp	1	46,10	125500	2722,34
26	2019-06-10	Ząbkowice Śląskie	Głowackiego	2p,k,l,pp	5	36,65	98500	2687,59
27	2019-07-10	Ząbkowice Śląskie	Jasna	2p,k,l,pp	1	39,10	110000	2813,30
28	2019-07-26	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,pp	2	45,85	90000	1962,92
29	2019-08-09	Ząbkowice Śląskie	Jasna	2p,k,l,pp	2	45,84	136500	2977,75
30	2019-09-04	Ząbkowice Śląskie	Jasna	2p,k,l,pp	5	38,91	118000	3032,64
31	2019-10-01	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	1p,k,l,pp	5	24,91	63500	2549,18
32	2019-10-25	Ząbkowice Śląskie	Jasna	2p,k,l,pp	3	43,86	140000	3191,97
33	2019-10-28	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	1p,k,l,pp	5	24,10	76500	3174,27
34	2019-10-30	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,pp	2	36,84	60000	1628,66
35	2019-10-31	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	1p,k,l,pp	4	26,67	83000	3112,11
36	2019-10-31	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,2pp	3	45,81	140000	3056,10
37	2019-11-25	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,2pp	2	45,83	140000	3054,77
38	2019-12-10	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,2pp	5	45,97	126000	2740,92
39	2019-12-13	Ząbkowice Śląskie	Jasna	2p,k,l,pp	5	37,14	120000	3231,02
40	2020-01-22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	1p,k,l,pp	4	24,06	57000	2369,08
41	2020-01-27	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	3p,k,l,2pp	5	45,52	145000	3185,41
42	2020-01-29	Ząbkowice Śląskie	Osiedle XX-lecia	2p,k,l,pp	5	47,50	115000	2421,05

Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej mieszkań przedstawiono poniższy wykres:



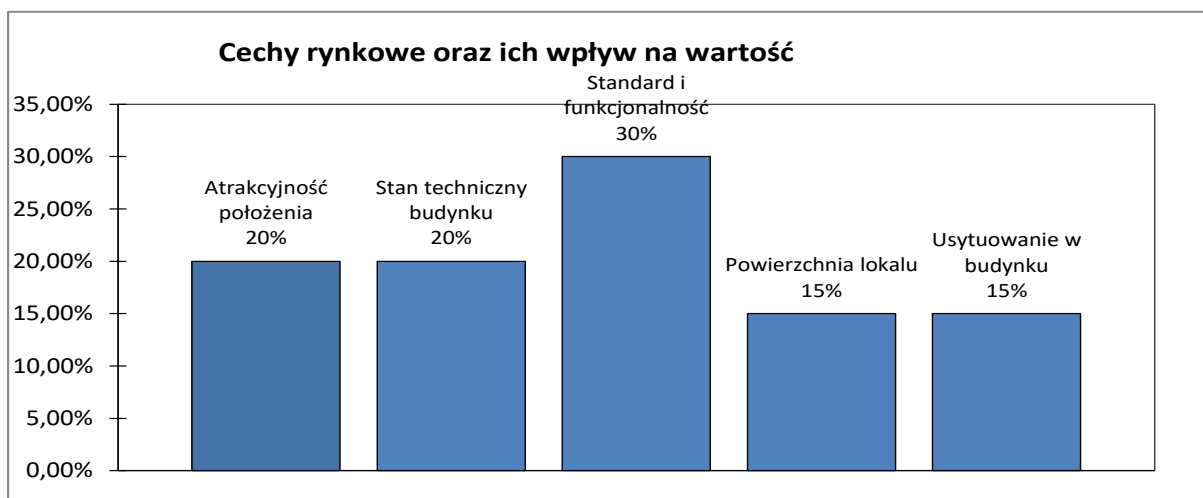
Powyższe pokazuje, że na przedmiotowym rynku wielkość lokalu jest skorelowana z ceną jednostkową. Obserwowany jest wzrost cen jednostkowych lokali o mniejszej powierzchni.

7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

Na podstawie analizy rynku jako atrybuty o najistotniejszym wpływie na wartość lokali mieszkalnych przyjęto:

- atrakcyjność położenia (w aspekcie położenia w badanym rynku lokalnym)
- stan techniczny budynku
- standard i funkcjonalność (standard wykończenia i wyposażenia lokalu oraz jego funkcjonalność)
- powierzchnia lokalu
- usytuowanie w budynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość.



L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
------	---------------	-------	------

1	Atrakcyjność położenia	2	Atrakcyjność osiedla lub rejonu obrębu, prestiż lub moda na lokalizację, rodzaj i jakość sąsiedniej zabudowy, atrakcyjność pod kątem wynajmu, położenie w układzie komunikacyjnym, ewentualne uciążliwości
		1	
		0	
2	Stan techniczny budynku	2	Stan techniczno-użytkowy budynku poprzez określenie: wieku budynku, rodzaju konstrukcji, stanu technicznego, stopnia zużycia obiektu, przeznaczenia i warunków użytkowania budynku. Standard budynku w sensie stanu i poziomu wykończenia i wyposażenia technicznego, jakość i rodzaj zastosowanych elementów wykończeniowych, infrastruktura towarzysząca
		1	
		0	
3	Standard i funkcjonalność	2	W zależności od standardu wykończenia lokalu (jakość powierzchni, rodzaj użytych materiałów) oraz funkcjonalności (zdatności do pełnienia funkcji)
		1	
		0	
4	Powierzchnia lokalu	24 - 48	cecha ilościowa
5	Usytuowanie w budynku	2	W sensie kondygnacji, dogodności dostępu do lokalu (piętro, poddasze, winda lub jej brak), doświetlenia, widoku z okien itp.
		1	
		0	

Tabela. Definicje cech rynkowych

Przedmiot wyceny w zestawieniu do przedstawionej powyżej próbki odzwierciedlającej model rynku lokalnego będzie charakteryzował się następującymi cechami rynkowymi.

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	20%	stymulanta	0 - 2	2	Bardzo dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobry stan techniczny budynku
Cecha 3	Standard i funkcjonalność	30%	stymulanta	0 - 2	1	Lokal o przeciętnym wyposażeniu i przeciętnej
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	15%	destymulanta	24 - 48	33,96	Cecha liniowa
Cecha 5	Usytuowanie w budynku	15%	stymulanta	0 - 2	1	Lokal położony na 4 kondygnacji (III piętro)

Tabela. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z celem oraz zakresem wyceny wynikającym z przepisów prawa oraz zlecenia, dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości bliżej określonej w punkcie 1 niniejszego opracowania. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania poniższej definicji.

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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie

dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Wstępna analiza optymalnego sposobu wykorzystania przedmiotowego lokalu wykazała, że ze względu na swoje przeznaczenie oraz aktualny status prawny i fizyczny lokal nie może być wykorzystany w sposób alternatywny do aktualnej funkcji mieszkalnej. Wobec powyższego przyjęto, że aktualnie lokal jest wykorzystywany w sposób optymalny.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz rozporządzenia w sprawie czynności komorników z dnia 9 marca 1968 r. (Dz. U. nr 10, poz. 52 z 1968 r. z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z par. 136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników:

- Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.
- Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości.

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została określona w **podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**.

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 różnice 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/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej 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	1628,66
2	Średnia	μ	2717,97
3	Maksymalna	Max	3337,13
4	Mediana	Med.	2777,11
5	Dominanta	Dom	2812,12
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,599
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,035
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,228
9	Ilość cech	IC	5

Tabela. Parametry wyceny

Poniżej przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min i max.

Informacje			Wyceniany	Cmin = 1628,66 - id:34	Cmax = 3337,13 - id:23	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)		-	2019-10-30	2019-05-13	
B	Miejscowość		Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	
C	Ulica		XX lecia	Osiedle XX-lecia	Jasna	
D	Prg. Użytkowy		2p,k,l,2pp	3p,k,l,pp	1p,k,l,pp	
E	PowŁączna lokalu		33,96	36,84	26,37	
F	Kondygnacja		4	2	5	
Cechy rynkowe			Waga	Wyceniany	Cmin = 1628,66 - id:34	Cmax = 3337,13 - id:23
Cecha 1	Atrakcyjność położenia		20%	2	2	2
Cecha 2	Stan techniczny budynku		20%	1,5	1,5	1,5
Cecha 3	Standard i funkcjonalność		30%	1	0,5	2
Cecha 4	Powierzchnia lokalu		15%	33,96	36,84	26,37
Cecha 5	Usytuowanie w budynku		15%	1	2	0

Tabela. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max- min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	20%	0,120	0,246	0,126	0	2	2	0	2	0,246	
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	0,120	0,246	0,126	0	2	2	0	1,5	0,215	
Cecha 3	Standard i funkcjonalność	30%	0,180	0,368	0,188	0	2	2	0	1	0,274	
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	15%	0,090	0,184	0,094	24	48	24	39,077	33,96	0,145	
Cecha 5	Usytuowanie w budynku	15%	0,090	0,184	0,094	0	2	2	0	1	0,137	
		100%	0,6	1,228	0,628						Suma wsp.	1,017

średnia:	2 717,97 zł
współczynnik korygujący:	1,017
Cena jedn. [zł/m2]:	2 764,17 zł

dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery 17/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m2]	2764,17
Ilość jednostek	33,96
Wartość [zł]	93 871
słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden 00/100	
Wartość zaokrąglona [zł]	93 900
słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego) nr 18 położonego w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Osiedle XX-lecia 35 według stanu aktualnego na dzień 25 lutego 2020r. wynosi:

$$W_N = 93\,900 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset

Wynik końcowy ustalający wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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 z od września 2016 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

Określona w wyniku szacowania wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na rynku lokalnym.

Prognozowany okres sprzedaży szacowanego lokalu mieszkalnego przyjęto na poziomie ok. 6-7 miesięcy.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) *Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.*
- 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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 lokalu, 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

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| ✓ Szkic lokalu | załącznik nr 1 |
| ✓ Protokół badania księgi wieczystej | załącznik nr 2 |

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 25 lutego 2020 roku

podpis

Załącznik nr 1

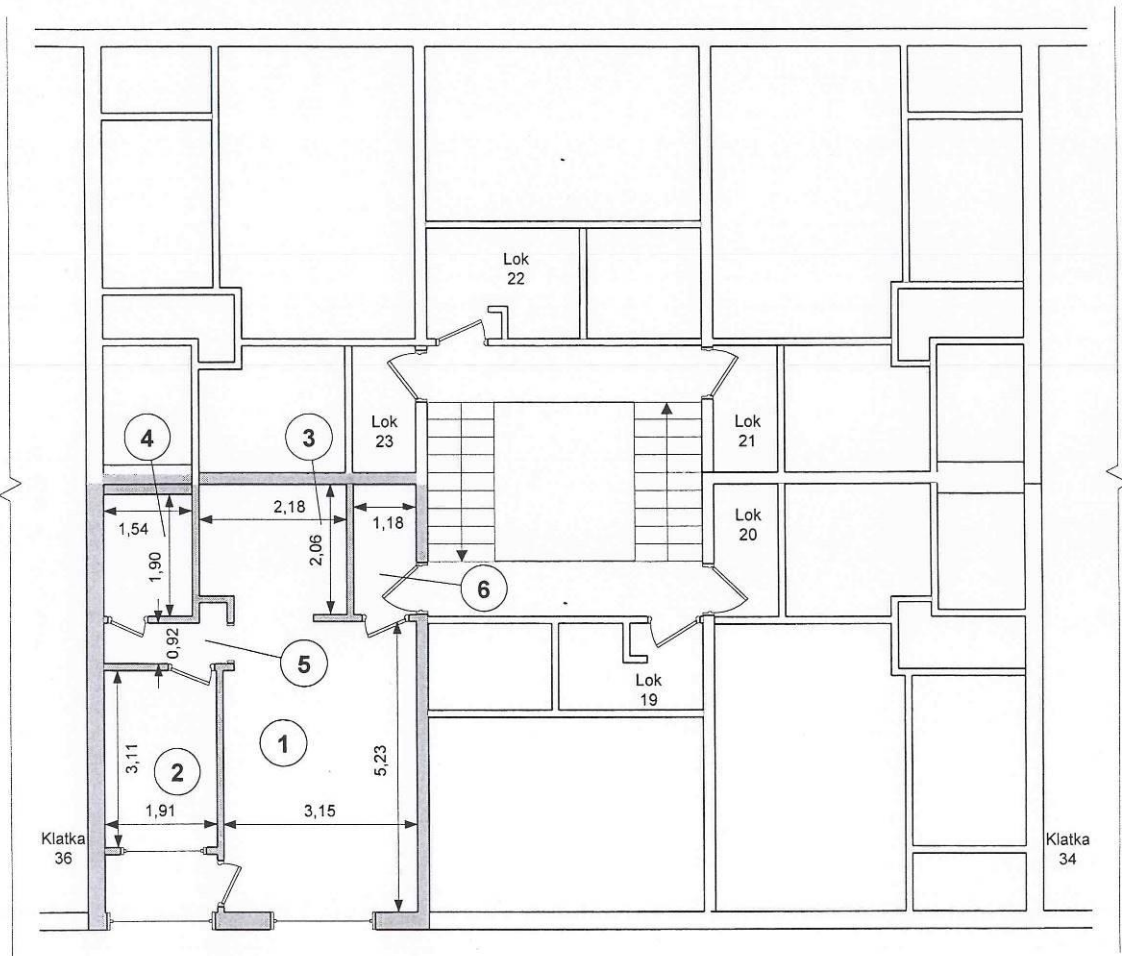
SKALA 1:100

SZKIC INWENTARYZACYJNY

Ząbkowice Śl., oś. XX - lecia 35

Lokal nr 18

III PIĘTRO



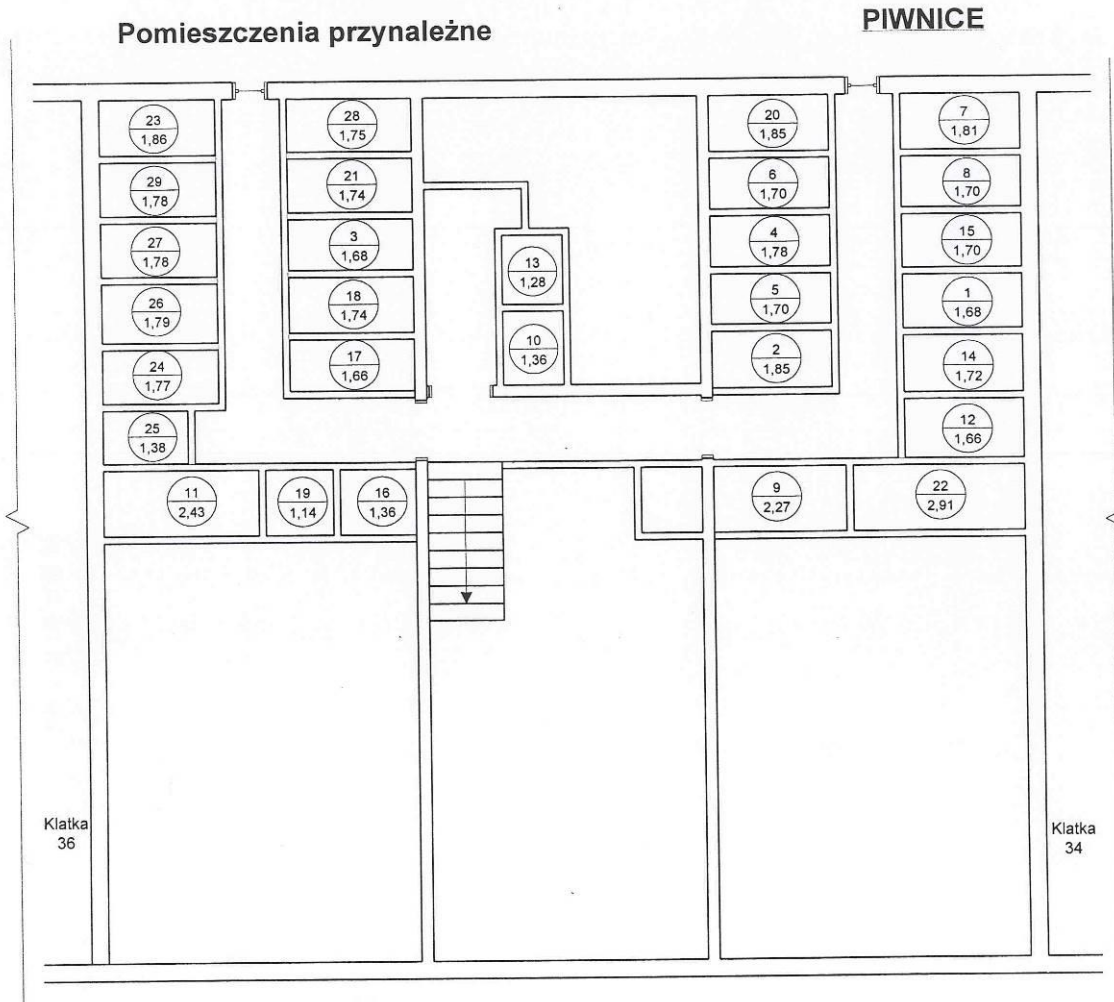
Wykaz pomieszczeń

1	pokój	16,17 m ²
2	pokój	5,94 m ²
3	kuchnia	4,31 m ²
4	łazienka	2,93 m ²
5	przedpokój	2,18 m ²
6	przedpokój	2,43 m ²
RAZEM		33,96 m²



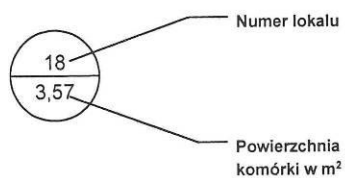
SZKIC INWENTARYZACYJNY

Ząbkowice Śl., oś. XX - lecia 35



SKALA 1:100

Oznaczenia:



Załącznik nr 2

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księga wieczysta numer SW1Z/00054310/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00054310/0 z dnia 25 lutego 2020r., godz. 13:25 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Ząbkowice Śląskie, Lokal: lokal mieszkalny nr 18, ul. Osiedle XX - lecia nr 35, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i dwóch przedpokojów. Kondygnacja: 4,0 Obszar: 33,96 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich,
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Anna Maria Kliniecka córka Stanisława i Łucji, na podstawie umowy sprzedaży rep A 1924/2017 z 28 marca 2017 roku.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: Treść wpisów: Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy Przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos wszczął egzekucję z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na rzecz spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich (Km 1174/17, Km 148/18, Km 1622/18). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich (Km 173/19). Inny wpis: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 48/19 należącej do dłużnika Anny Klinieckiej na podstawie wniosku wierzyciela Dorota Kowalewska Syndyk Masy Upadłości Spółki Pod Firmą Fota Spółka Akcyjna W Upadłości Likwidacyjnej, Gdynia). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich, Km 1715/19
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Brak wpisu: