

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 3 położony w Krzelkowie nr 56, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00070578/4.

Nr sprawy

KM 1327/21

Oszacowana wartość rynkowa

$W_R = 70\ 100$ PLN
słownie złotych: siedemdziesiąt tysięcy sto

Autor operatu

mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)

Miejscowość i data sporządzenia operatu

Ząbkowice Śląskie, dnia 19 stycznia 2023 roku,

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 3 położony w budynku nr 56 w Krzelkowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00070578/4.
Opis przedmiotu wyceny:	Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej nr SW1Z/00070578/4 lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 35,59 m ² składa się z pokoju, kuchni i przedpokoju. Lokal położony na I piętrze budynku. Uwaga! Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz lokalu, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji. Dla potrzeb dalszej wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń odzwierciedla stan elementów konstrukcyjnych budynku (przeciętny). Opinię sporządzono za zgodą komornika zezwalającego na dokonanie oszacowania nieruchomości w warunkach ograniczonej wiedzy o stanie nieruchomości. Autor opracowania uzyskał dodatkowe informacje odnośnie przedmiotowego lokalu, z Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich uzyskano szkic oraz zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń wycenianego lokalu. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu nr 3 wynosi 35,59 m².
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa własności nieruchomości
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa	W_R = 70 100 PLN słownie złotych: siedemdziesiąt tysięcy sto
Data określenia wartości:	19 stycznia 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	19 stycznia 2023 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	4
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	10
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	11
7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi	11
7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny	13
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	14
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	15
8.1. Rodzaj określonej wartości	15
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	16
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	17
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu	17
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	18
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	19
12. Załączniki	19

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni 35,59 m² składający się z pokoju i kuchni oraz przedpokoju położony w budynku nr 56 w Krzelkowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00070578/4.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości określonej w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr Km 1327/21 z dnia 16 sierpnia 2022r. 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 6 B,*

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1360),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1899)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. 2021 poz. 1805 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
- 6) 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),
- 7) Powszechne Krajowe Standardy Wyceny (PKZW), opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, na zasadach dobrej praktyki zawodowej, w zakresie uznanym przez autora,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Księga wieczysta nr SW1Z/00070578/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla nieruchomości lokalowej,

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018r..
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 14 października 2022 roku,
- Dokumentacja techniczna i administracyjna.
- 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 Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich

4. Daty istotne dla operatu

➤ data sporządzenia operatu szacunkowego:	19-01-2023 r.
➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19-01-2023 r.
➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny:	19-01-2023 r.
➤ stan przedmiotu wyceny:	14-10-2022 r.
➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	14-10-2022 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 19 stycznia 2023 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00070578/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00070578/4 na dzień 19 stycznia 2023r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Lokal: Położenie: powiat ząbkowicki, gmina Ziębice, miejscowość Krzelków Ulica: -; Nr budynku: 56; Numer lokalu 3: Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój – 1, kuchnia – 1, przedpokój - 1 Kondygnacja: 2,0 Przyłączenie: SW1Z/00051301/3 Odrębność: tak Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczeń przynależnych: 35,59m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Udział w wysokości 1281/10000 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00051301/3.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Stanisław Stefan Krzyżanowski syn Piotra i Józefy; udział 1/1.

Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. 2. Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1327/21 należącej do dłużnika Stefana Krzyżanowskiego na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i></p> <p>Brak wpisów.</p>

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krzelkowie nr 56. Właścicielem lokalu nr 3 jest Pan Stefan Krzyżanowski.
- Dla potrzeb niniejszej wyceny stan prawny przedmiotowego lokalu przyjęto zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr SW1Z/00043052/3, na podstawie, której też przyjęto powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w wysokości 35,59 m².
- W dziale III księgi wieczystej SW1Z/00070578/4 znajduje się wpis o prowadzonej egzekucji z nieruchomości oraz roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową.
- W dziale IV księgi wieczystej brak jest wpisów.
- Brak jest wzmianek w poszczególnych działach ksiąg wieczystych
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej 3183D (działka nr 403/5).

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Krzelków, obręb 0011, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, w odległości ok. 5 km na północny-zachód od centrum Ziębic.

Gmina Ziębice położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim. Centrum gminy zajmuje Wysoczyzna Ziębicka (250-300 m n.p.m.), falista równina, którą przecina dolina Oławy. W północnej części gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu, obejmujący fragment Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Gmina Ziębice jest osiemnastą co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 km² (ok. 1 % powierzchni województwa dolnośląskiego). Powierzchnia obszarów wiejskich wynosi 207,3 km² tj. 93 % ogólnej powierzchni gminy. Klimat lokalny jest zróżnicowany (solarny, wilgotny). Obszar miasta to 15 km². Obszary wiejskie stanowią 93 % ogólnej powierzchni gminy. W gminie udział użytków rolnych wynosi 79,3 %, lasów 11,5 %. W układzie przestrzennym gmina Ziębice swoim zasięgiem obejmuje 30 miejscowości: jedno miasto - Ziębice oraz 29 sołectw. Gmina Ziębice posiada tradycje rolnicze. W przeszłości znaczącą rolę odgrywały złoża surowców mineralnych - glinki do produkcji kamionki. Ważnym zasobem naturalnym są lasy, intensywnie wykorzystywane gospodarczo. Na terenie gminy znajdują się duże kompleksy leśne objęte ochroną krajobrazową. Administracyjnie gmina Ziębice jest częścią powiatu

ząbkowickiego i od północy graniczy z gminą Strzelin od północno-wschodniej strony z gminą Przeworno, od południowo-wschodniej i południa z gminami Kamiennik i Paczków (woj. opolskie), od zachodu z gminami Kamieniec Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie i Ciepłowody.



Ilustracja 1 Lokalizacja miejscowości - źródło www.google.maps.pl (materiał poglądowy)

Gmina Ziębice położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim. Centrum gminy zajmuje Wysoczyzna Ziębicka (250-300 m n.p.m.), falista równina, którą przecina dolina Oławy. W północnej części gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu, obejmujący fragment Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Gmina Ziębice jest osiemnastą co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 km² (ok. 1 % powierzchni województwa dolnośląskiego). Powierzchnia obszarów wiejskich wynosi 207,3 km² tj. 93 % ogólnej powierzchni gminy. Klimat lokalny jest zróżnicowany (solarny, wilgotny). Obszar miasta to 15 km². Obszary wiejskie stanowią 93 % ogólnej powierzchni gminy. W gminie udział użytków rolnych wynosi 79,3 %, lasów 11,5 %. W układzie przestrzennym gmina Ziębice swoim zasięgiem obejmuje 30 miejscowości: jedno miasto - Ziębice oraz 29 sołectw. Gmina Ziębice posiada tradycje rolnicze. W przeszłości znaczącą rolę odgrywały złoża surowców mineralnych - glinki do produkcji kamionki. Ważnym zasobem naturalnym są lasy, intensywnie wykorzystywane gospodarczo. Na terenie gminy znajdują się duże kompleksy leśne objęte ochroną krajobrazową. Administracyjnie gmina Ziębice jest częścią powiatu ząbkowickiego i od północy graniczy z gminą Strzelin od północno-wschodniej strony z gminą Przeworno, od południowo-wschodniej i południa z gminami Kamiennik i Paczków (woj. opolskie), od zachodu z gminami Kamieniec Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie i Ciepłowody.

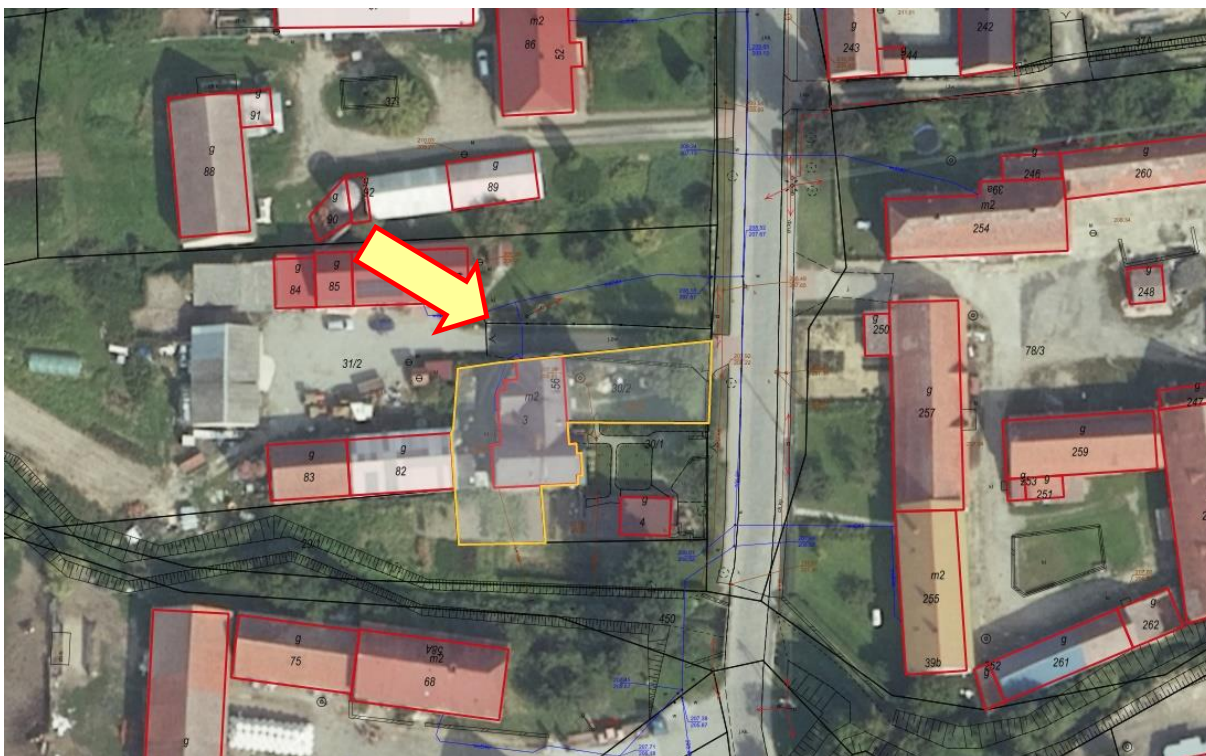
Około 80 % powierzchni gminy Ziębice wykorzystywana jest rolniczo. Większość pozostałego arealu stanowią użytki zielone. Największy ich obszar znajduje się wzdłuż rzeki Oławy. Potencjał glebowy jest wysoki, ponad połowa gruntów należy do klasy I-III, gleby mają odczyn lekko kwaśny i dużą zawartość fosforu, potasu i magnezu. Gospodarstwa prywatne są niewielkie.

Ponad 85% to gospodarstwa nie przekraczające 15 ha., chociaż średnia wielkość gospodarstw rolniczych w gminie przekracza średnią krajową. Gospodarstwa na terenie gminy charakteryzują się stosunkowo wysokim stopniem mechanizacji. W ostatnim czasie nastąpiło duże rozwarstwienie w dochodach pomiędzy gospodarstwami o dużym i małym areale. Zjawisko to spowodowane jest wysokimi kosztami produkcji, które szacowane są na poziomie 90 %. Niewielka część produkcji, głównie owoców i warzyw, sprzedawana jest na targowisku w Ziębicach oraz na targowiskach w innych miastach np. Wrocławiu i Kłodzku. W planie rozwoju województwa dolnośląskiego gmina Ziębice wchodzi w skład regionu intensywnego rolnictwa. W świetle najnowszych badań gmina dysponuje ogromnym potencjałem rozwojowym w postaci dużej liczby ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym (dwa razy więcej niż dzieci, młodzieży, emerytów i rencistów). W październiku 2005 r liczba ludności z terenów wsi wynosiła 9 080 osób, z czego 1230 osób (13,5 %) utrzymywało się głównie z własnego gospodarstwa. Wskaźnik waloryzacji gleb wynosi 75,5 pkt, przy czym gleby najlepszej jakości występują w Czerńcach, Rososzniczy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najgorsze w Nowym Dworze, Skalicach, Kalinowicach Dolnych, Wigańcicach, Wigancicach, Dębowcu i w Lubnowie. Wskaźnik lesistości w gminie wynosi 12,9 % i jest o 15% niższy niż średnia wartość lesistości w kraju. Szacuje się, że na terenie gminy występuje 190 ha odłogów. Mankamentem jest wysoka erozja wodna zwłaszcza na terenach pagórkowatych – po obfitych deszczach i roztopach tworzą się bardzo duże spływy wody – podatność na to zjawisko występuje na 27% gruntów na terenie gminy. Drogi transportu rolnego liczą 765 km, z tego asfaltowe i utwardzone to 131 km, nieutwardzone to 483 km, natomiast ok. 150 km dróg rolnych, w wyniku eksploatacji gruntów zostało zaoranych.

Powierzchnia użytków rolnych	17998 ha
Grunty orne	16153 ha
Sady	108 ha
Łąki	784 ha
Pastwiska	953 ha
Lasy i grunty leśne	2591 ha
Pozostałe grunty i nieużytki	1635 ha

Struktura rolnictwa gminy Ziębice w 2005 r. - dane GUS:

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miejscowości Krzelków. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o nieregularnym, wieloforemnym kształcie, teren działki zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym oraz siedliskowa.



Ilustracja nr 3. Lokalizacja na terenie obrębu (materiał poglądowy)

źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/>

5.2.2. Budynek

Budynek mieszkalny nr 56 położony w Krzelkowie, powstały prawdopodobnie na początku XX wieku. Konstrukcja budynku murowana. Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym.

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: brak danych,
- Ściany konstrukcyjne: murowane
- Stropy: drewniane
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie dachówka ceramiczną
- Ogrzewanie: indywidualne
- Dostawa wody i odbiór ścieków: sieć miejska
- Mała architektura i zagospodarowanie terenu: wykonane w zakresie podstawowym
- Drzwi wejściowe: drewniane
- Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna

Stan techniczno-funkcjonalny oraz standard budynku

Ogólnie stan techniczny budynku ocenia się jako przeciętny. Budynek w przeciętnym stanie technicznym.



Zdjęcie 1 Widok budynku



Zdjęcie 2 Widok budynku.

5.2.3. Lokal mieszkalny

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej nr SW1Z/00070578/4 lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 35,59 m² składa się z pokoju, kuchni i przedpokoju. Lokal położony na I piętrze budynku.

Uwaga!

Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz lokalu, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.

Dla potrzeb dalszej wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń odzwierciedla stan elementów konstrukcyjnych budynku (przeciętny).

Opinię sporządzono za zgodą komornika zezwalającego na dokonanie oszacowania nieruchomości w warunkach ograniczonej wiedzy o stanie nieruchomości.

Autor opracowania uzyskał dodatkowe informacje odnośnie przedmiotowego lokalu, z Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich uzyskano szkic oraz zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń wycenianego lokalu. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu nr 3 wynosi 35,59 m².

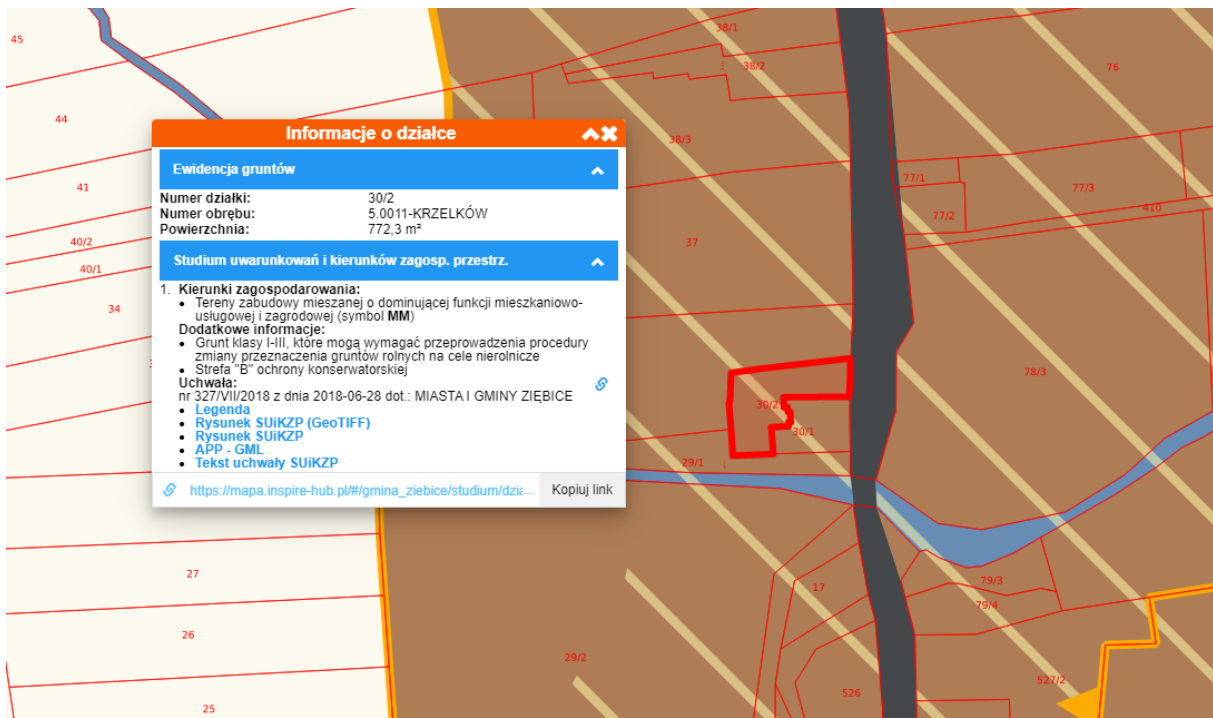
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018r. wyceniana nieruchomość położona jest na terenie, który na załączniku graficznym do uchwały oznaczony jest symbolem: **MM** – tereny zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

Dodatkowe informacje:

- Grunt klasy I-III, które mogą wymagać przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej



Ilustracja nr 4. Fragment studium (materiał poglądowy)

źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ziebice

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenach wiejskich gminy Ziębice, Kamieniec Ząbkowicki, Ciepłowody i Złoty Stok
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

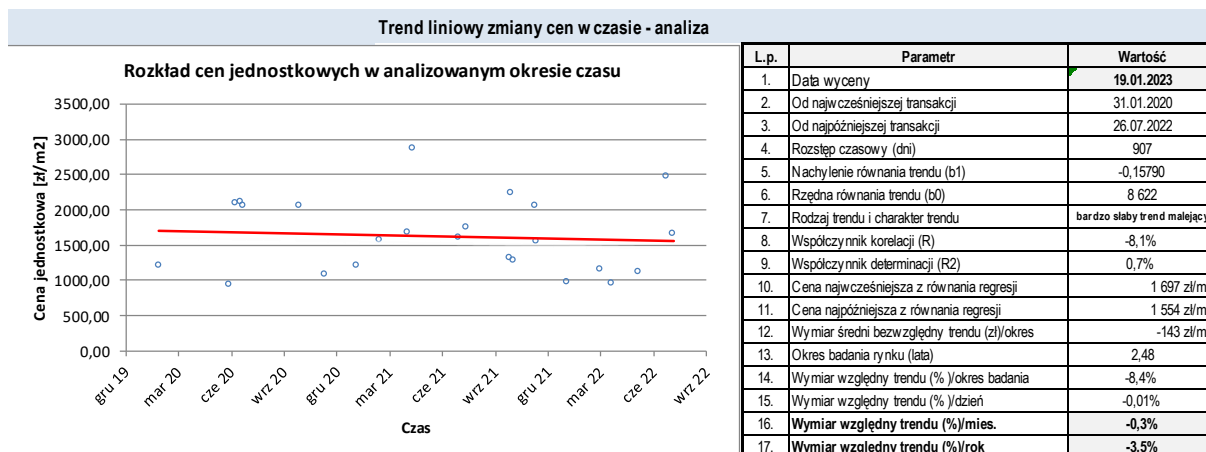
- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach poniemieckich, transakcje wolnorynkowe
- obszar rynku – na terenach wiejskich gminy Ziębice, Kamieniec Ząbkowicki, Ciepłowody i Złoty Stok ,
- okres badania cen – od czerwca 2020r. do dnia wyceny.

7.1.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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

Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-3,5%
Błąd średni określenia wartości trendu	9,2%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	13,7%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-17,2%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	67,2%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,158
błąd współcz. regresji $Se(b_1)$	0,415
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,3804
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	22
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,492
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	70,728%



Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 70,73% 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.

Trend liniowy

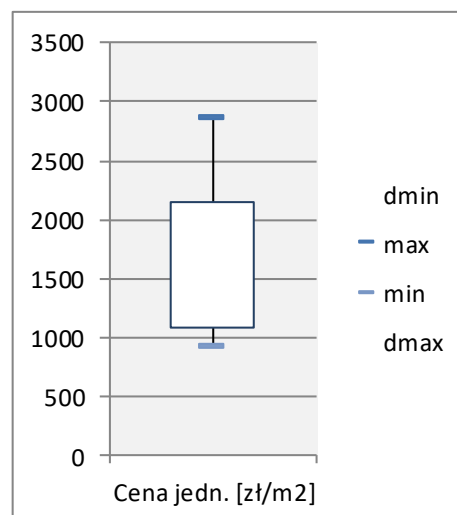
Nachylenie linii trendu (a)	-0,15790
Rzędna równania trendu (b)	8 622
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	19.01.2023
Aktualizować ceny	nie

Czas

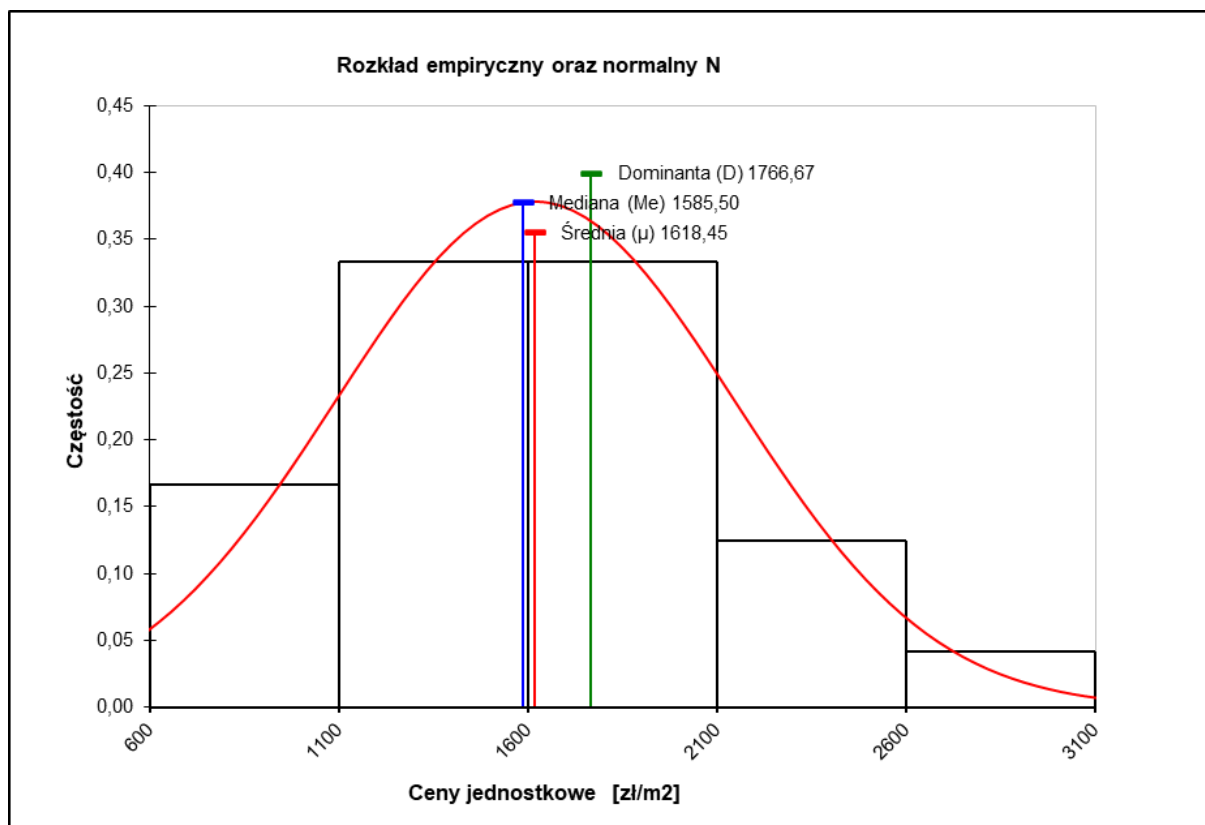
Data min	31.01.2020
Data max	26.07.2022
Ilość miesięcy	30
Ilość transakcji	24

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	923,08
Max	2863,14
Średnia (μ)	1618,45
Mediana (Me)	1585,50
Dominanta (D)	1766,67
Odchyl. standardowe	527,33
Wsp. zmienności (σ/μ)%	33%
Ile obserwacji	24
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	210,97
Przedział średniej	1407,48 min
	1829,42 max
Typowy przedział zmienności	1091,12 min
	2145,78 max



Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 1 091 zł/m² do 2 146 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 1 407zł/ zł/m² a 1 829 zł/ zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 33%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 2,00%), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	32,948	Skośność	0,546
Średnia - dominanta	-148,219	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,281
Średnia - mediana (%)	2,00%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,062
Średnia - dominanta (%)	9,20%		

7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Spśród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 24 transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, które zostały przyjęte do procedury wyceny.

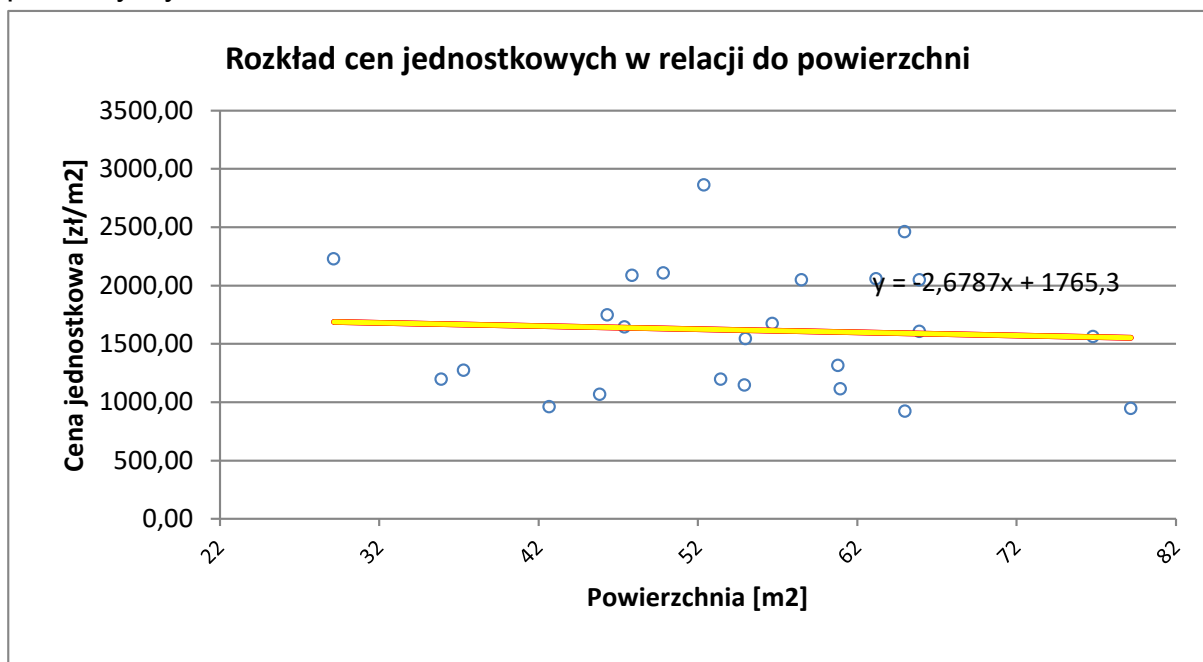
Poniżej zestawienie transakcji przyjętych do procedury wyceny:

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Funkcjonalność	Kondygnacja	Pow. lokalu (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	31.01.2020	707/20	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	Kolejowa	1p,k,l,pp	2	53,44	64000	1197,60
2	03.06.2020	3383/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek		2p,k,l,spizarka	2	65,00	60000	923,08
3	15.06.2020	3605/20	Ciepłowody	Stary Henryków		2p,k,l,pp	1	47,87	100000	2088,99
4	23.06.2020	2007/20	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa		2p,k,l	2	49,83	105000	2107,16
5	29.06.2020	2325/20	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sławęcín		2p,k,wc,pp,pom.gosp	3	65,90	135000	2048,56
6	06.10.2020	23628/20	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	Brodatego	2p,k,l,2pp	2	58,52	120000	2050,58
7	19.11.2020	4874/20	Ciepłowody	Janówka		2p,k,l,pp	1	45,84	49000	1068,94
8	15.01.2021	374/21	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	Brodatego	2p,k,2spizarki	1	35,90	43000	1197,77
9	24.02.2021	1732/21	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Ożary		2p,k,l,pp,spizarka	2	76,80	120000	1562,50
10	13.04.2021	1904/21	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	Brodatego	2p,k,l,pp,kolownia	1	56,67	95000	1676,37
11	22.04.2021	2109/21	Ciepłowody	Janówka		3p,k,l,pp	1	52,39	150000	2863,14
12	12.07.2021	2223/21	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	Leśników	3p,k,l,wc,pp	2	65,90	106000	1608,50
13	27.07.2021	4340/21	Ziębice - obszar wiejski	Lipa		1p,k,pp	1	46,31	81000	1749,08
14	11.10.2021	5798/21	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek		1p,k,wc,1p podd.	2	60,80	80000	1315,79
15	12.10.2021	3103/21	Złoty Stok - obszar wiejski	Makolno		1p,k	2	29,15	65000	2229,85

16	18.10.2021	3193/21	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź		2p,k,ł,pp	2	37,30	47500	1273,46
17	25.11.2021	5100/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka		2p,k,ł	1	63,20	130000	2056,96
18	26.11.2021	5833/21	Ciepłowody	Stary Henryków		2p,k,ł	1	55,00	85000	1545,45
19	20.01.2022	179/22	Ziębice - obszar wiejski	Czerrńczyce		1p,k,ł	1	42,68	41040	961,57
20	18.03.2022	1690/22	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów		2p,k,ł,pp,spizarka	2	54,93	63000	1146,91
21	08.04.2022	1787/22	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Pomianów Górny		3p,k	2	79,17	75000	947,33
22	26.05.2022	3151/22	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	Kolejowa	2p,k,ł,pp	2	60,95	68000	1115,67
23	14.07.2022	1772/22	Ciepłowody	Muszkowice		2p,k,ł,pp	1	64,99	160000	2461,92
24	26.07.2022	3182/22	Ciepłowody	Stary Henryków		2p,k,ł,pp	2	47,40	78000	1645,57

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 mały spadek cen jednostkowych lokali o większej powierzchni.

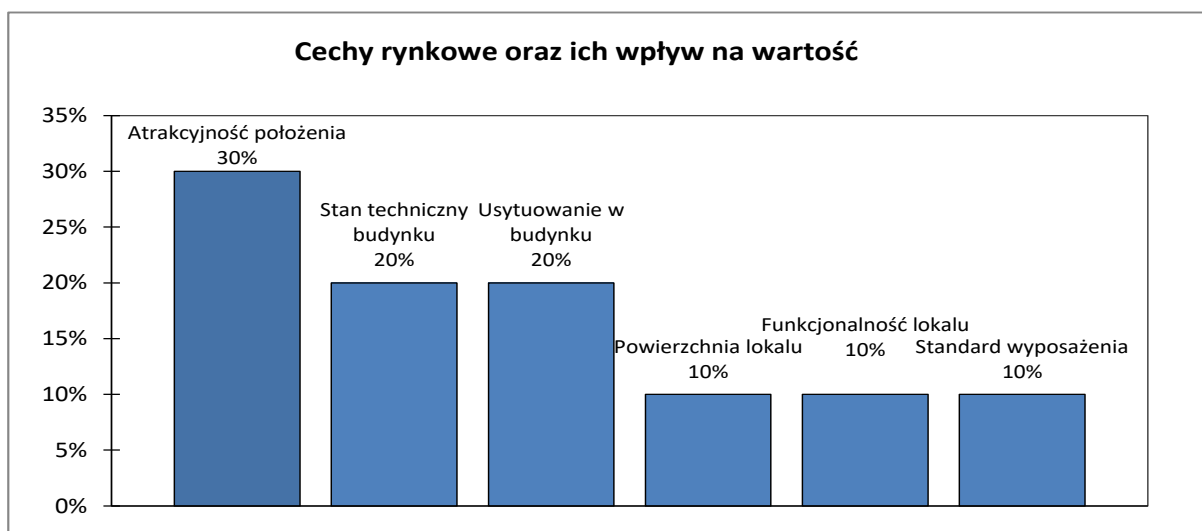
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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, jakości i rodzaj zastosowanych elementów wykończeniowych, infrastruktura towarzysząca
		1	
		0	
3	Usytuowanie w budynku	2	W sensie kondygnacji, dogodności dostępu do lokalu (piętro, poddasze, winda lub jej brak), doświetlenia, widoku z okien itp.
		1	
		0	

4	Powierzchnia lokalu	29 - 79	cecha ilościowa
5	Funkcjonalności lokalu	2	Stopień rozwiązania układu funkcjonalnego, uwzględniający usytuowanie pomieszczeń sanitarnych w lokalu (WC, łazienka-oddzielnie), wejścia do poszczególnych pomieszczeń.
		1	
		0	
6	Standard wyposażenia	2	Stan lokalu poprzez określenie poziomu zaawansowania prac wykończeniowych (czy lokal jest wykończony i w pełni urządzony)
		1	
		0	

Tabela Definicje cech rynkowych



7.3.1. Przedmiot wyceny na tle 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	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	stymulanta	0 - 2	1	Średnie stan techniczny budynku
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	stymulanta	0 - 2	2	Lokal położony na I piętrze
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	destymulanta	29 - 79	35,59	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętna funkcjonalność lokalu (brak informacji o toalecie)
Cecha 6	Standard wyposażenia	10%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętny standard lokalu

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

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 555).

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Do określenia wartości wycenianej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami, ponieważ nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były w obrocie na danym rynku w okresie dwóch ostatnich lat oraz ceny i cechy wpływające na te ceny są znane.

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:

$$W_R = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,
 n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców. Informacje te pochodzą ze źródeł wymienionych w punkcie 7.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu

Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cechach skrajnych

W zbiorze cen zanotowano:

Lp.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	923,08
2	Średnia	μ	1618,45
3	Maksymalna	Max	2863,14
4	Mediana	Med.	1585,50
5	Dominanta	Dom	1766,67
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,570
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,092
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,769
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [$C_{\text{śr}}(\text{min-max})/C_{\text{śr}}$]	Was	1,170
11	Odchylenie standardowe	σ	527,328
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	1940,060
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	33%

Tabela Parametry wyceny

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 = 923,08 - id:2	Cmax = 2863,14 - id:11
A	Data transakcji	-	03.06.2020	22.04.2021
B	Źródło notar.	Nie zdefiniowano	3383/20	2109/21
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ciepłowody
D	Miejscowość	Krzelków	Starczówek	Janówka
E	Kondygnacja	2	2	1
F	PowŁączna lokalu	35,59	65,00	52,39

Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 923,08 - id:2	Cmax = 2863,14 - id:11
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	1,5	0,5	1
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	1	0,5	1,5
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	2	2	1,5
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	35,59	65,00	52,39
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	1	1	2
Cecha 6	Standard wyposażenia	10%	1	0,5	2

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

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i ceny jednostkowej

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	Atrakcyjność położenia	30%	0,171	0,531	0,360	0	2	2	0	1,5	0,441	0,377	
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	0,114	0,354	0,240	0	2	2	0	1	0,234	0,200	
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	0,114	0,354	0,240	0	2	2	0	2	0,354	0,303	
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,057	0,177	0,120	29	79	50	54,831	35,59	0,161	0,138	
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,057	0,177	0,120	0	2	2	0	1	0,117	0,100	
Cecha 6	Standard wyposażenia	10%	0,057	0,177	0,120	0	2	2	0	1	0,117	0,100	
		100%	0,57	1,770	1,200						Suma wsp.	1,424	1,217

średnia: 1 618,45 zł

współczynnik korygujący: 1,217

Cena jedn. [zł/m²]: 1 969,65 zł

słownie: jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć 65/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	1969,65
Ilość jednostek	35,59
Wartość [zł]	70 100

słownie: siedemdziesiąt tysięcy sto 00/100

Wartość zaokrąglona [zł]	70 100
---------------------------------	---------------

słownie: siedemdziesiąt tysięcy sto 00/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

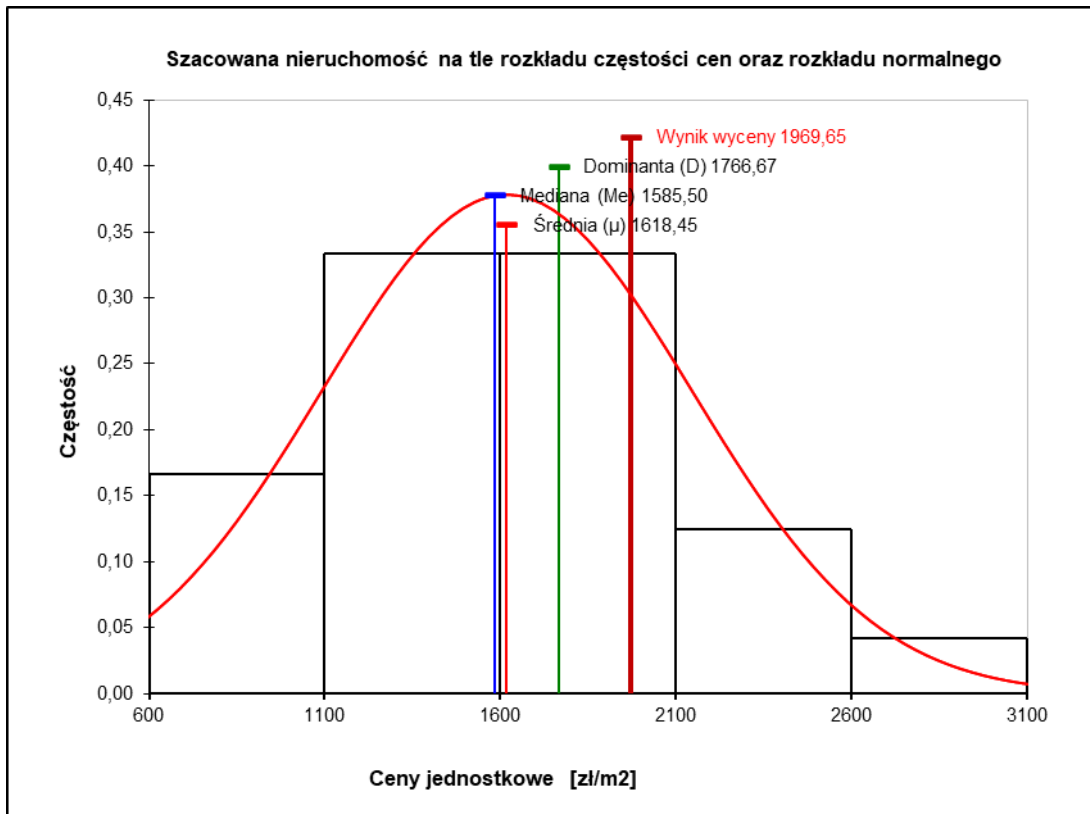
Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w Krzelkowie nr 56 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej bliżej określonego w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 19 stycznia 2023 roku wynosi:

$$W_R = 70\ 100 \text{ PLN}$$

słownie złotych: siedemdziesiąt tysięcy sto

Wynik końcowy określający wartość nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę porównywania parami jako najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Poniżej wynik wyceny na tle analizowanego rynku:



11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą.
- 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 nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały zebrane przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 6) Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 7) 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

Załącznik 1

Protokół badania KW nr SW1Z/00070578/4

Załącznik 2

Szkic lokalu

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 19 stycznia 2023 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 19 stycznia 2023 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00070578/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00070578/4 na dzień 19 stycznia 2023r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Lokal: Położenie: powiat ząbkowicki, gmina Ziębice, miejscowość Krzelków Ulica: -; Nr budynku: 56; Numer lokalu 3: Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój – 1, kuchnia – 1, przedpokój - 1 Kondygnacja: 2,0 Przyłączenie: SW1Z/00051301/3 Odrębność: tak Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczeń przynależnych: 35,59m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział w wysokości 1281/10000 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00051301/3.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: Stanisław Stefan Krzyżanowski syn Piotra i Józefy; udział 1/1.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> <ol style="list-style-type: none">1. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.2. Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1327/21 należącej do dłużnika Stefana Krzyżanowskiego na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty , 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Brak wpisów.

Załącznik nr 2

