

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

$W_R = 80\,700$ PLN
słownie złotych: osiemdziesiąt tysięcy siedemset

Autor operatu

mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)

Miejscowość i data sporządzenia operatu

Ząbkowice Śląskie, dnia 14 marca 2025 roku,

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 3 położony w budynku nr 56 w Krzelkowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00070578/4.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Budynek mieszkalny nr 56 położony w Krzelkowie, powstały prawdopodobnie na początku XX wieku. Konstrukcja budynku murowana. Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym.</p> <p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni 35,59 m² położony na drugiej kondygnacji budynku. Lokal składa się z jednego pokoju i kuchni i łazienki.</p> <p>Dokonano pomiaru powierzchni lokalu w trakcie oględzin nieruchomości. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu wynosi 37,25 m², i jest zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 35,59m². Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z księgi wieczystej 35,59 m². Dodatkowo w lokalu zlikwidowano ścianę między przedpokojem a kuchnią.</p> <p>Funkcjonalność lokalu przeciętna – lokal nie posiada toalety wewnątrz lokalu. Toaleta wspólna na parterze budynku.</p> <p>Podłoga w lokalu wykończona wykładziną pcv. Na ścianach tynki cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi. W kuchni na ścianach w części lamperia z farby olejnej.</p> <p>Stolarka okienna pcv. Drzwi wewnętrzne drewniane.</p> <p>Lokal wyposażony w instalację: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Lokal ogrzewany piecem kaflowym.</p> <p>Lokal mieszkalny o przeciętnym standardzie wykończenia. Do wykończenia zastosowano średniej jakości materiały wykończeniowe.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa własności nieruchomości lokalowej.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa	<p style="text-align: center;">W_R = 80 700 PLN</p> <p>słownie złotych: osiemdziesiąt tysięcy siedemset</p>
Data określenia wartości:	14 marca 2025 roku
Data sporządzenia operatu:	14 marca 2025 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, 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. Podstawy merytoryczne	4
3.4. 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	11
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	12
7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi	12
7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny	14
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	15
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	16
8.1. Rodzaj określonej wartości	16
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	16
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	17
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	19
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe	20
12. Załączniki	20

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 lokalowej bliżej określonej w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr Km 1327/21 z dnia 20 grudnia 2024 r. 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 o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 poz. 1568, 1841 z późniejszymi zmianami)
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, 1907, 1940 z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)
- 6) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018r.,

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - zbiór standardów i norm zawodowych jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową (KSWO, KSWŚ, NI);
- Analiza rynku w oparciu o ceny transakcyjne z umów kupna-sprzedaży nieruchomości dla obszaru i okresu właściwego dla zakresu przeprowadzonej analizy, zgromadzone we właściwych terytorialnie jednostkach katastralnych

Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale:</i> REP.C./KOMO/157464/24 - 2024-10-01, 10:50:47</p> <p>1.1 DZ. KW./SW1Z/4143/24/1 - 2024-10-02, 08:58:09 - wpis wszczęcia egzekucji</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty - Subfundusz KI 1, Km 65/24. 3. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się Wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu, Km 1327/2
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale:</i> brak wpisów.</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. Dokonano pomiaru powierzchni lokalu w trakcie oględzin nieruchomości. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu wynosi 37,25 m², i jest zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 35,59m². Dodatkowo w lokalu zlikwidowano ścianę między przedpokojem a kuchnią.
- W dziale III księgi wieczystej SW1Z/00070578/4 znajdują się dwa wpisy o prowadzonej egzekucji z nieruchomości oraz roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową.
- W dziale IV księgi wieczystej brak jest wpisów.
- W dziale III księgi wieczystej ujawniona jest wzmianka – wpis wszczęcia egzekucji, w pozostałych działach księgi wieczystej brak jest wpisów wzmianek.
- 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 km 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)

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 Czerńczycach, Rososznicy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najslabsze 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. Opis budynku

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.



Zdjęcie nr 3. Widok klatki schodowej



Zdjęcie nr 4. Wejście do lokalu

5.2.3. Lokal mieszkalny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni 35,59 m² położony na drugiej kondygnacji budynku. Lokal składa się z jednego pokoju i kuchni i łazienki.

Dokonano pomiaru powierzchni lokalu w trakcie oględzin nieruchomości. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu wynosi 37,25 m², i jest zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 35,59m². Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z księgi wieczystej 35,59 m². Dodatkowo w lokalu zlikwidowano ścianę między przedpokojem a kuchnią.

Funkcjonalność lokalu przeciętna – lokal nie posiada toalety wewnątrz lokalu. Toaleta wspólna na parterze budynku.

Podłoga w lokalu wykończona wykładziną pcv. Na ścianach tynki cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi. W kuchni na ścianach w części lamperia z farby olejnej.

Stolarka okienna pcv. Drzwi wewnętrzne drewniane.

Lokal wyposażony w instalację: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Lokal ogrzewany piecem kaflowym.

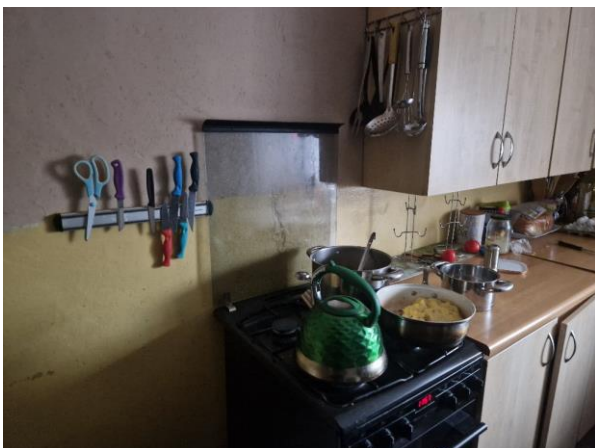
Lokal mieszkalny o przeciętnym standardzie wykończenia. Do wykończenia zastosowano średniej jakości materiały wykończeniowe.



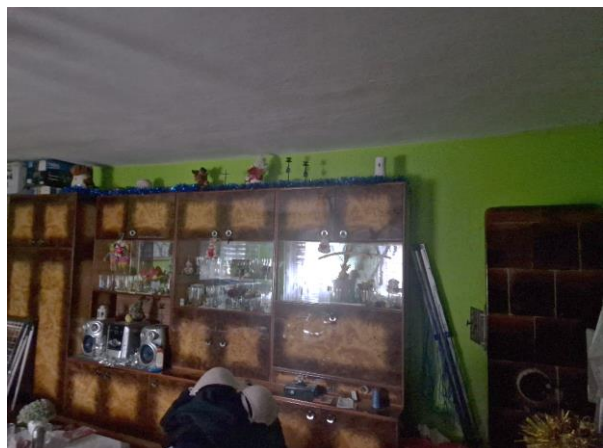
Zdjęcie nr 5. Widok lokalu



Zdjęcie nr 6. Widok lokalu



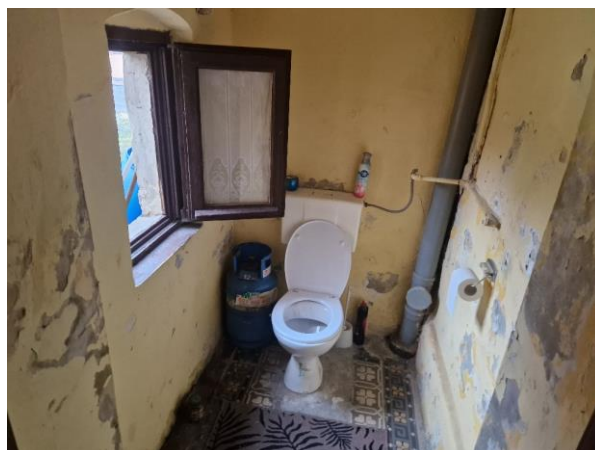
Zdjęcie nr 7. Widok lokalu



Zdjęcie nr 8. Widok lokalu



Zdjęcie nr 9. Widok lokalu



Zdjęcie nr 10. Widok toalety

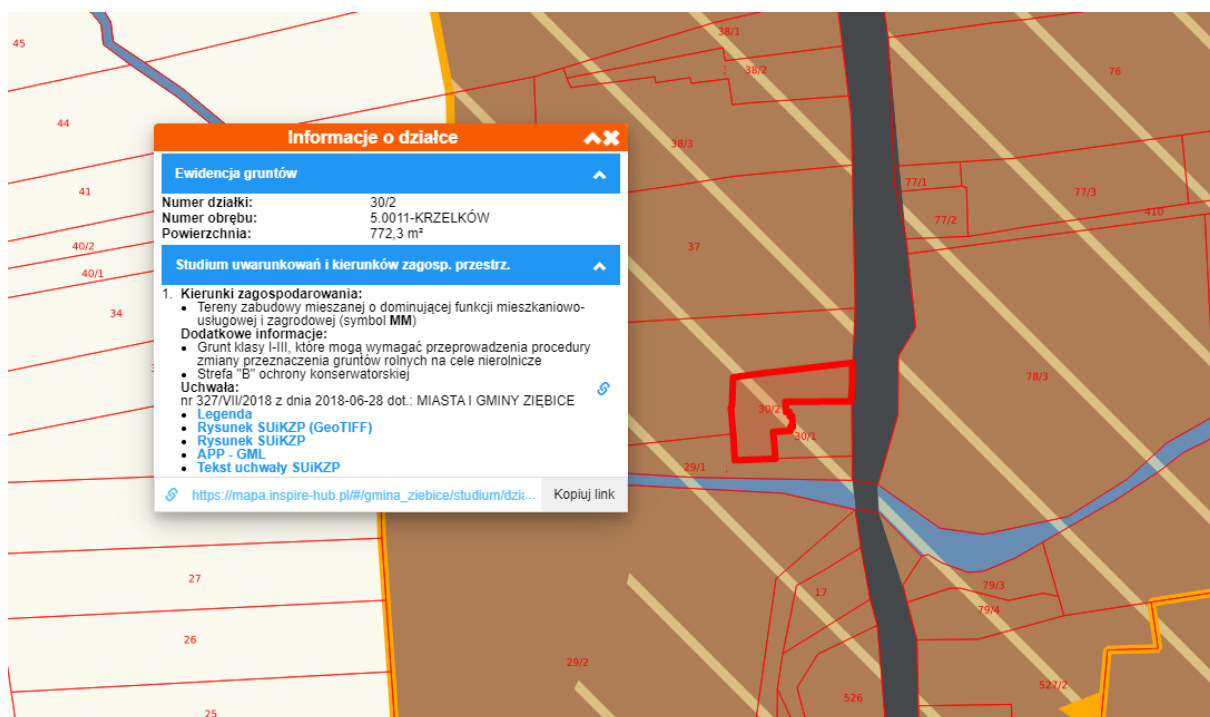
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania

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:

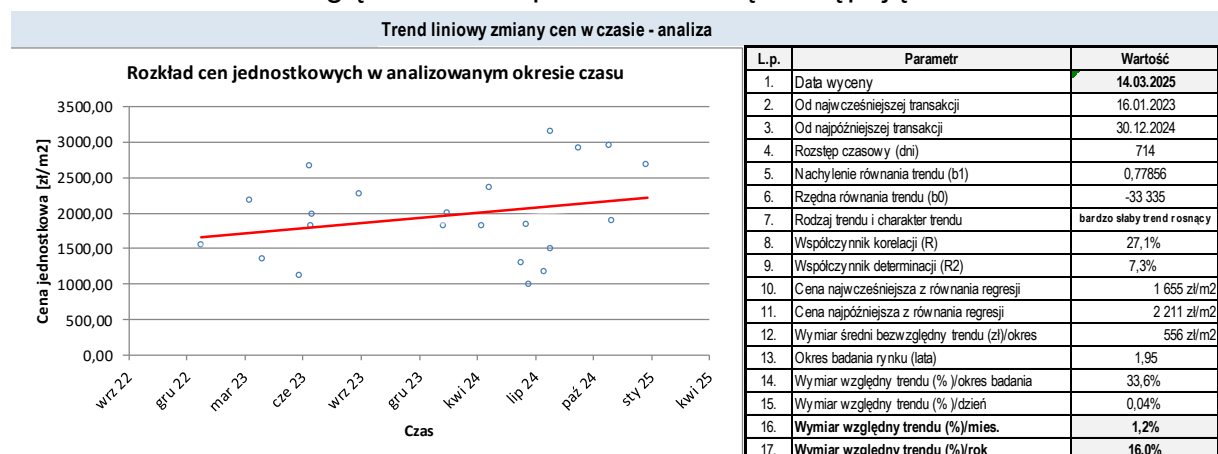
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenach wiejskich gminy Ziębice, Kamieniec Ząbkowicki, Ciepłowody i Złoty Stok
- Inne czynniki cenotwórcze, 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 stycznia 2023r. 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 w zględna trendu w % /rok	16,0%
Błąd średni określenia wartości trendu	12,7%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	19,0%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-3,0%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	38,2%

wartość współczynnika regresji trendu	0,779
błąd w spólcz. regresji Se(bn)	0,619
Wartość empiry czna statystyki t-Studenta(emp.)	1,2583
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	20
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret. alfa, n-2)	1,497
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	22,277%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 22,3% 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

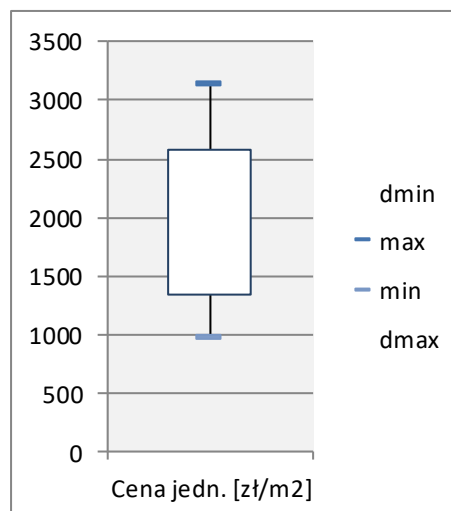
Nachylenie linii trendu (a)	0,77856
Rzędna równania trendu (b)	-33 335
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	14.03.2025
Aktualizować ceny	nie

Czas

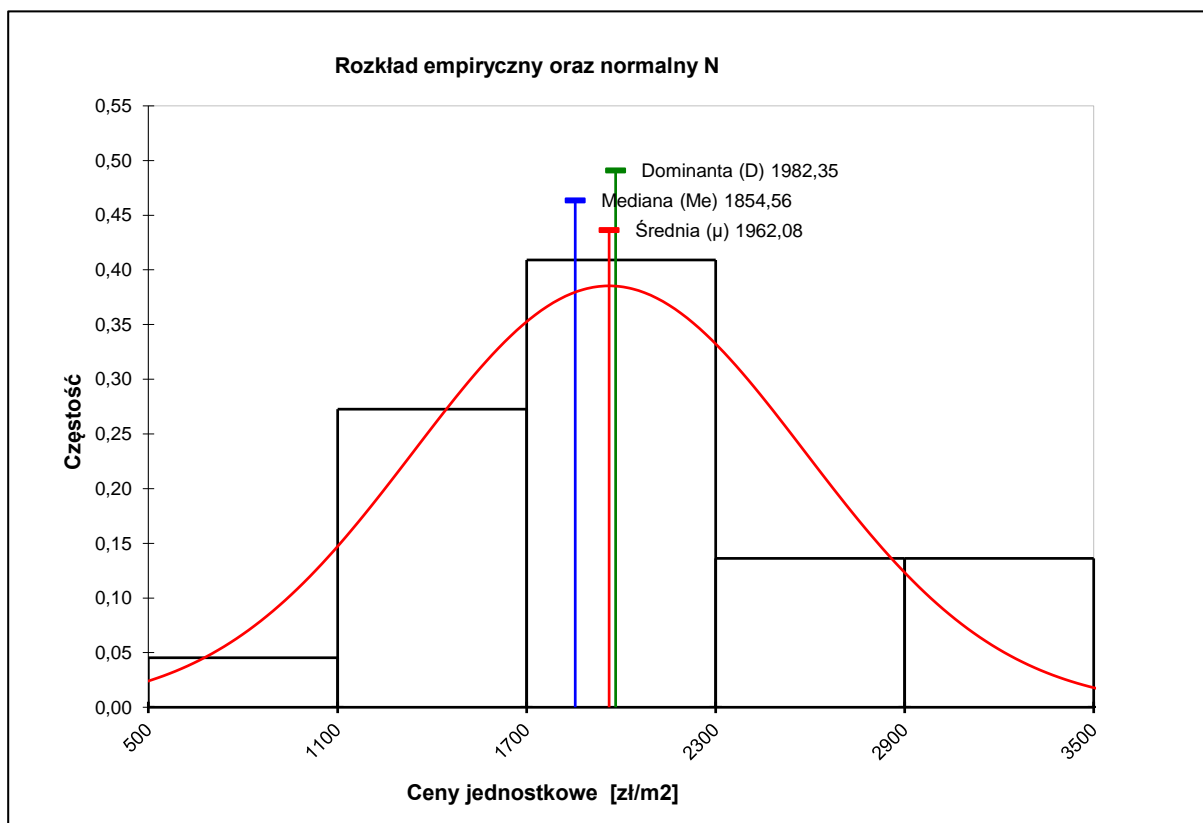
Data min	16.01.2023
Data max	30.12.2024
Ilość miesięcy	23
Ilość transakcji	22

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	986,16
Max	3137,42
Średnia (μ)	1962,08
Mediana (Me)	1854,56
Dominanta (D)	1982,35
Odchyl. standardowe	621,10
Wsp. zmienności (σ/μ)%	32%
Ile obserwacji	22
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	259,54
Przedział średniej	1702,54 min
	2221,61 max
Typowy przedział zmienności	1340,97 min
	2583,18 max



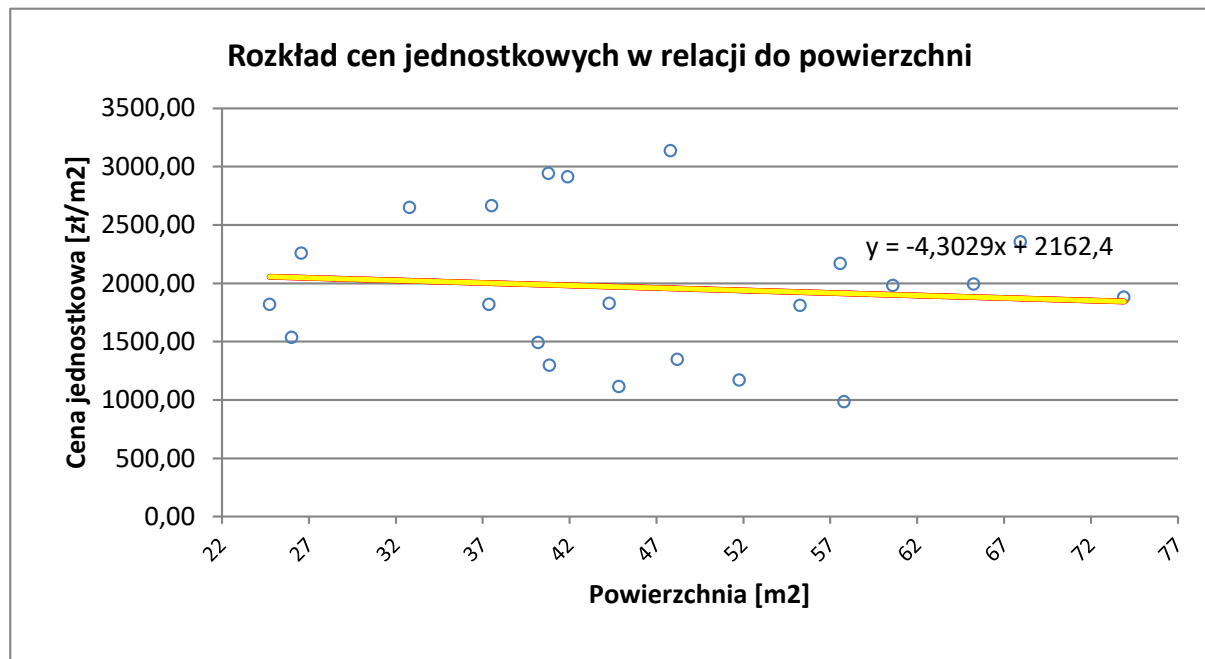
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 1 341 zł/m² do 2 583 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 1 703 zł/ zł/m² a 2 222 zł/ zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 32%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 5,5 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	107,521	Skośność	0,314
Średnia - dominanta	-20,277	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,033
Średnia - mediana (%)	5,50%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,173
Średnia - dominanta (%)	1,00%		

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.

7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Spśród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 22 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	Funkcjonalność	Kondygnacja	Pow. lokalu (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	16.01.2023	247/23	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary	2p,k,l,pp	2	26,01	40000	1537,87
2	04.04.2023	1836/23	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sulistawice	1p,k,l,pp	3	57,58	125000	2170,89
3	24.04.2023	2872/23	Bardo - obszar wiejski	Dzbanów	2p,spiżarka	2	48,20	65000	1348,55
4	23.06.2023	3494/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Starczów	2p,k,l,pp	1	44,85	50000	1114,83
5	10.07.2023	3702/23	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sulistawice	2p,k,l,wc,pp	2	32,81	87000	2651,63
6	11.07.2023	3721/23	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary-Huta	2p,k,l,pp,spiż.	2	37,37	68000	1819,64
7	14.07.2023	3807/23	Słozowice	Lutomerz	2p,k,l,pp	2	60,60	120000	1980,20
8	27.09.2023	2307/23	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary	2p,k,l,pp	1	26,58	60000	2257,34
9	09.02.2024	944/24	Bardo - obszar wiejski	Grochowa	1p,k,l	2	24,75	45000	1818,18
10	14.02.2024	819/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	4p,k,l,pp,pom. gosp.	1	65,26	130000	1992,03
11	11.04.2024	2201/24	Bardo - obszar wiejski	Przyłęk	2p,k,l,pp	2	55,27	100000	1809,30

12	22.04.2024	2514/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Bobolice	bd	1	67,95	160000	2354,67
13	13.06.2024	1258/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek	1p,k,l,pp	1	40,86	53000	1297,11
14	21.06.2024	555/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Starczów	2p,k,spizarka	2	44,30	81000	1828,44
15	25.06.2024	566/24	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	2p,k,l,pp	2	57,80	57000	986,16
16	19.07.2024	4126/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary-Huta	2p,k,l,pp	2	51,76	60600	1170,79
17	29.07.2024	920/24	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	1p,k,l,pp	3	40,20	60000	1492,54
18	29.07.2024	4173/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sulistawice	2p,k,l,pp	3	47,81	150000	3137,42
19	13.09.2024	5400/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Starczów	2p,k,l,pp	3	41,90	122000	2911,69
20	31.10.2024	6172/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Bobolice	nie podano	3	40,80	120000	2941,18
21	05.11.2024	1794/24	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	3p,k,l,pp	2	73,91	139000	1880,67
22	30.12.2024	7500/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary-Huta	2p,k,l,pp	1	37,53	100000	2664,54

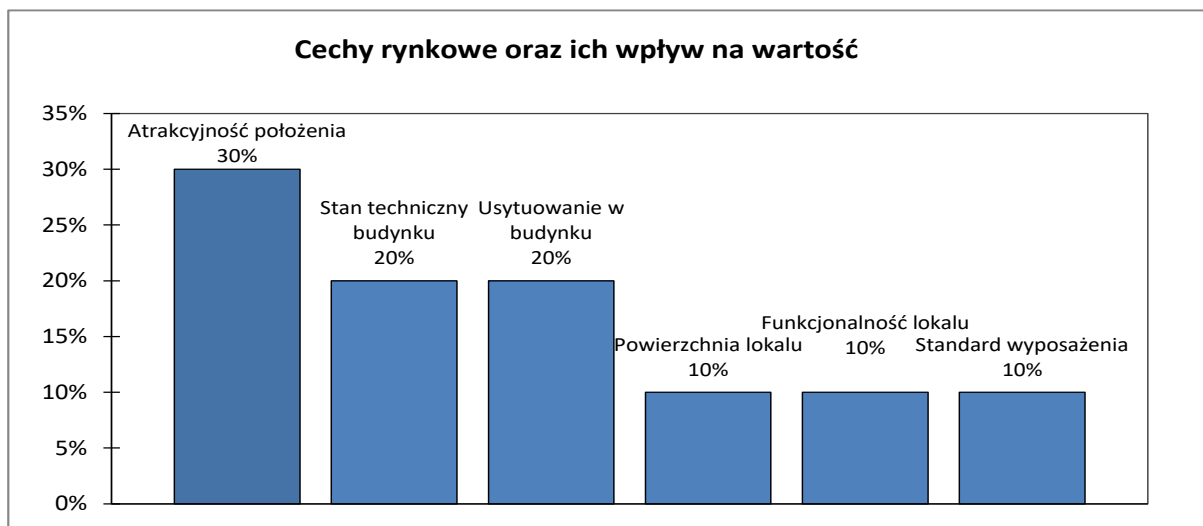
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

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, jakość 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	25 – 74	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	25 - 74	35,59	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętna funkcjonalność lokalu (brak łoża w lokalu)
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 2024 r. poz. 1568 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1145, 1222 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

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.

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

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

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

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:

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

gdzie:

C_{sr} – 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

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:

Lp.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	986,16
2	Średnia	μ	1962,08
3	Maksymalna	Max	3137,42
4	Mediana	Med.	1854,56
5	Dominanta	Dom	1982,35
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,503

7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,010
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,599
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,051
11	Odchylenie standardowe	σ	621,102
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	2151,260
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	32%

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 = 986,16 - id:15	Cmax = 3137,42 - id:18	
A	Data transakcji	-	25.06.2024	29.07.2024	
B	Źródło notar.	Nie zdefiniowano	566/24	4173/24	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Krzelków	Osina Wielka	Sulisławice	
E	Kondygnacja	2	2	3	
F	PowŁaczna lokalu	35,59	57,80	47,81	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 986,16 - id:15	Cmax = 3137,42 - id:18
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	1,5	0,5	1,5
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	1	0,5	2
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	2	2	1
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	35,59	57,80	47,81
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	1	0,5	2
Cecha 6	Standard wyposażenia	10%	1	0,5	2
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%	0,151	0,480	0,329	0	2	2	0	1,5	0,398	0,379	
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	0,101	0,320	0,219	0	2	2	0	1	0,211	0,201	
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	0,101	0,320	0,219	0	2	2	0	2	0,320	0,304	
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,050	0,160	0,110	25	74	49	46,55	35,59	0,136	0,129	
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,050	0,160	0,110	0	2	2	0	1	0,105	0,100	
Cecha 6	Standard wyposażenia	10%	0,050	0,160	0,110	0	2	2	0	1	0,105	0,100	
		100%	0,503	1,600	1,097						Suma wsp.	1,275	1,213

średnia: 1 962,08 zł
współczynnik korygujący: 1,213
Cena jedn. [zł/m²]: 2 380,00 zł

słownie: dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt 00/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	2380,00
Ilość jednostek	35,59
Wartość [zł]	84 704
słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset cztery 00/100	
Wartość zaokrąglona[zł]	84 700
słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

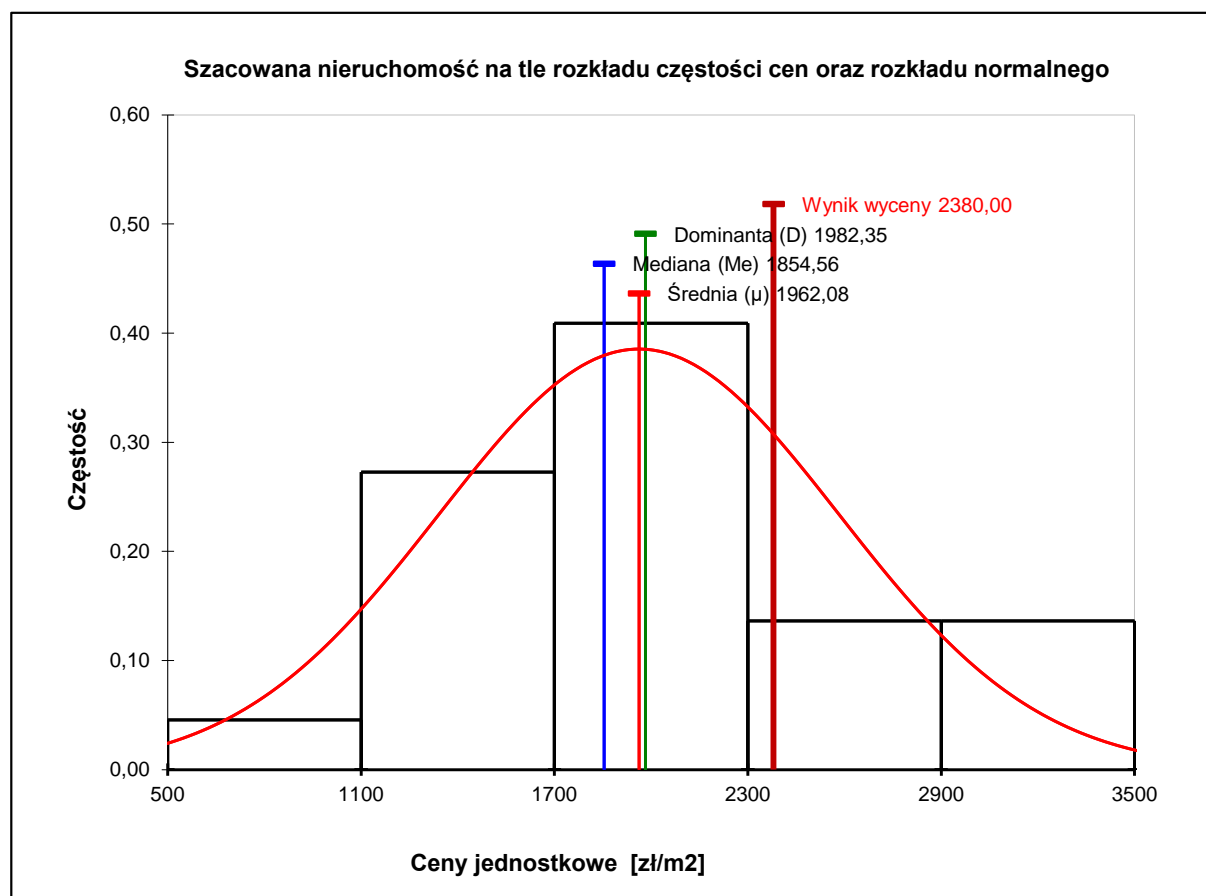
Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w Krzelkowie nr 56 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej bliżej określonego w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 14 marca 2025 roku wynosi:

$$W_R = 80\ 700 \text{ PLN}$$

słownie złotych: osiemdziesiąt tysięcy siedemset

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 14 marca 2025 roku

podpis

Załącznik nr 2

