

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – lokal mieszkalny nr 11 o pow. 25,99 m ² położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Kopernika 5C w Ziębicach. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 3,53m ² . Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00043052/3.
Nr sprawy	KM 153/22
Oszacowana wartość rynkowa	$W_N = 97\ 900\ \text{zł}$ słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 17 stycznia 2023r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do – lokal mieszkalny nr 11 o pow. 25,99 m ² położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Kopernika 5C w Ziębicach. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00043052/3.
Opis przedmiotu wyceny:	Wyceniany lokal mieszkalny nr 11 położony jest w budynku mieszkalnym przy ul. Osiedle Kopernika nr 5C w Ziębicach, obręb Wschód, w bliskiej odległości od centrum miasta Ziębice. Lokal mieszkalny nr 11 o powierzchni użytkowej 25,99 m ² składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Mieszkanie położone jest na czwartej kondygnacji budynku pięciokondygnacyjnego. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 3,53m ² . 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: standard wykończeń wewnętrznych i instalacji. Dla potrzeb wyceny przyjęto, że standard wykończeń odzwierciedla stan średni na rynku.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<i>Wartość lokalu nr 11 położonego w Ziębicach przy ul. Osiedle Kopernika 5C wynosi:</i> $W_N = 97\ 900\ \text{zł}$ słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych
Data określenia wartości:	17 stycznia 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	17 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	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	12
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	16
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	17
8.1. Rodzaj określonej wartości	17
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	19
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	19
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	20
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	20
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do – lokalu mieszkalnego nr 11 o pow. 25,99 m² położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Kopernika 5C w Ziębicach.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00043052/3.

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 153/22 z dnia 9 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 6B,*

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/00043052/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
- ✓ Uchwała nr 113/VIII/2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Wschód,
- ✓ Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 14 października 2022 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: **17-01-2023 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **17-01-2023 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **17-01-2023 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 podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księga wieczysta numer SW1Z/00043052/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00043052/3 z dnia 17 stycznia 2023r., godz. 13:25 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Ziębice, Lokal: lokal mieszkalny nr 11, ul. Osiedle Kopernika nr 5C, składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Kondygnacja: 4,0 Odrębność: nie Obszar: 25,99 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: Marcin Smoręda pesel 85111112491, na podstawie Postanowienia o stwierdzeniu spadku I NS 440/18 z 10 czerwca 2019 roku.

Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale:</i></p> <p><i>Treść wpisów:</i></p> <p>Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, z wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich (Km 153/22).</p>
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i></p> <p>Hipoteka umowna na kwotę 89505,00 (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięć) zł, roszczenia banku zawarte w oświadczeniu z dnia 2013-12-20, umowa o kredyt nr E0467769 z dnia 2013-12-20. Wierzyciel hipoteczny Bank Zachodni WBK S.A., z siedzibą we Wrocławiu.</p>

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/00043052/3, na podstawie, której też przyjęto powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w wysokości 25,99 m². Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 3,53m².

Należy stwierdzić, że zgodnie z powyżej przedstawionym stanem prawnym, przedmiotowe prawo stanowi własność Pan Marcina Smorędy.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Gmina miejsko-wiejska Ziębice leży w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, w powiecie ząbkowickim w odległości ok. 62 km od stolicy województwa – Wrocławia oraz ok. 20 km od miasta powiatowego Ząbkowice Śląskich. Gmina położona jest na uboczu głównych szlaków komunikacyjnych kraju. Główną trasą komunikacyjną jest linia kolejowa Warszawa-Wrocław-Międzyzlesie. Ziębice znajdują się na skrzyżowaniu ważnych dróg wojewódzkich nr 385 i 395 (Ząbkowice –Ziębice –Grodków, Ziębice -Paczków) oraz w bezpośrednim obszarze oddziaływania drogi E-67 (Helsinki –Warszawa –Praga).

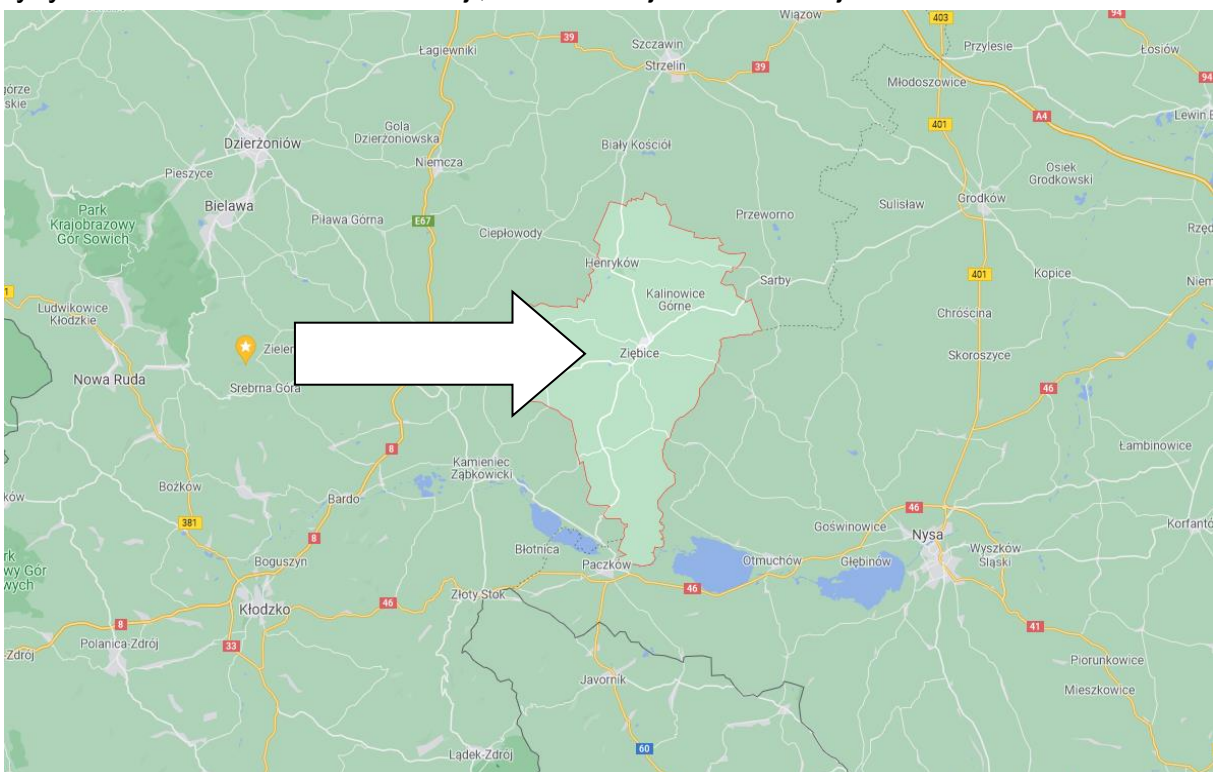
Stan ludności – gmina – 8029. Stan ludności – miasto – 8027. Razem stan ludności na dzień 30 czerwca 2021 r. – 16056

Największą jednostką osadniczą Gminy jest miasto Ziębice, które pełni rolę ośrodka centralnego. Główną jego funkcją jest handel i przemysł, w tym również rolno-spożywczy. Najważniejszym sołectwem jest wieś Henryków, umiejscowiona w północno-zachodniej części Gminy, stanowiąca ośrodek drobnego przemysłu oraz pełniąca funkcję usługową dla północnej części Gminy. Działalność wytwórcza Gminy rozwija się w mieście Ziębice oraz we wsiach: Henryków, Niedźwiednik, Niedźwiedź i Starczówek. Działalność turystyczna natomiast rozwija się przede wszystkim w Henrykowie, przez wzgląd na niepowtarzalny w skali europejskiej kompleks Opactwa Cystersów. Obiekty znajdujące się na terenie gminy różnią się wiekiem, technologią wykonania, przeznaczeniem i wynikającą z powyższych parametrów energochłonnością.

Główne usługi z zakresu podstawowej obsługi ludności oraz obsługi przemysłu i rolnictwa skoncentrowane są w mieście Ziębice (funkcje lokalne), a także na terenie miasta powiatowego Ząbkowice Śląskie i Wrocławia (funkcje ponadlokalne).

W Ziębicach swoją siedzibę mają władze gminy oraz Urząd Miejski, filia Powiatowego Urzędu Pracy w Ząbkowicach Śląskich, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych, Ośrodek Opieki i Oświaty, Zakład Usług Komunalnych, Zakład Wodociągów i Kanalizacji, Straż Pożarna, Policja, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Związek Kombatantów RP i byłych Więźniów Politycznych, Związek Sybiraków, Związek Nauczycielstwa Polskiego, Ziębickie Centrum Kultury, Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna, Muzeum Sprzętu Gospodarstwa Domowego, Gminne Centrum Edukacji i Sportu, Stacja PKP i placówki edukacyjne. Ponadto na terenie miasta znajdują się: Bank Spółdzielczy, Oddział Powiatowego Banku Spółdzielczego w Strzelinie, PKO Bank Polski, BZ WBK S.A., placówki ochrony zdrowia oraz apteki.

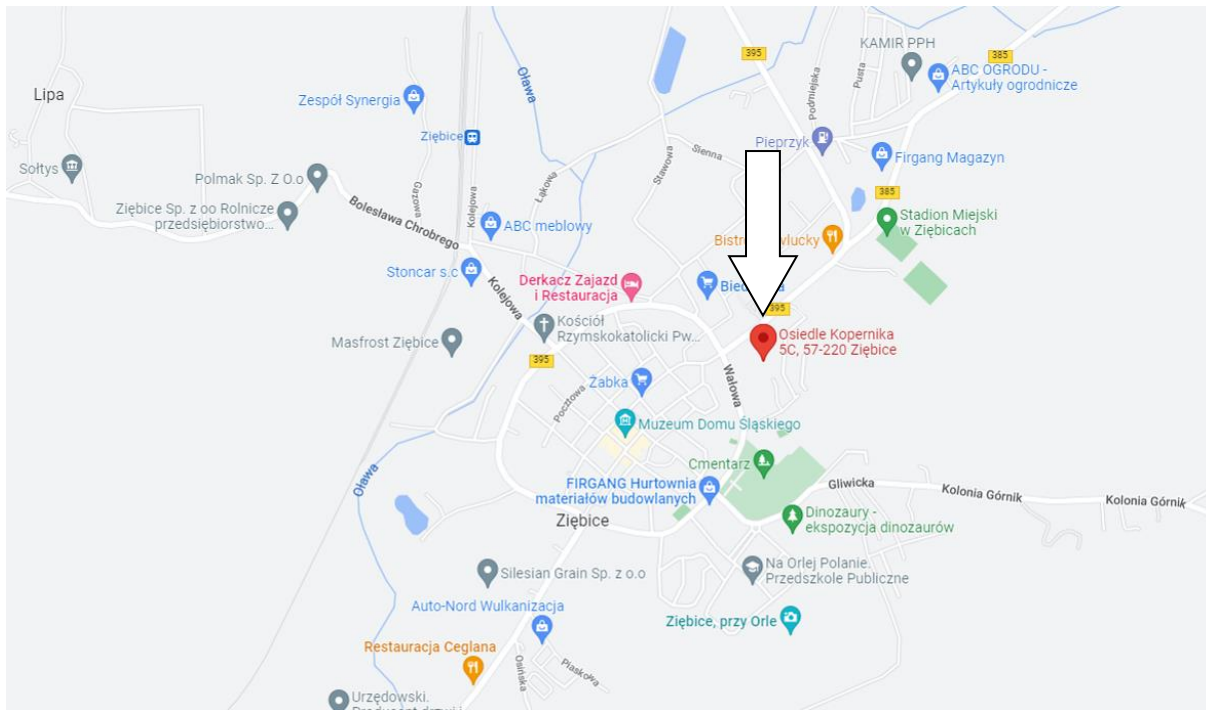
Gminę cechuje dobra lokalizacja i połączenie komunikacyjne z ośrodkami subregionalnymi (Ząbkowice Śląskie, Kłodzko, Dzierżoniów), regionalnymi portami lotniczymi (Wrocław) i dworcami kolejowymi (Wrocław, Warszawa, Gdynia, Kudowa Zdrój). Gmina posiada cenne zasoby przyrodnicze: obszary Natura 2000, pomniki przyrody oraz obszary przyrodniczo-krajobrazowe, które sprzyjają rozwojowi rekreacji i turystyki oraz wpływają na budowanie pozytywnego, ekologicznego wizerunku gminy. Na terenie Gminy znajdują się cenne zasoby dziedzictwa kulturowego, które stanowią o potencjale turystyki poznawczej, jednakże stan techniczny zasobów wymaga zbadania a w znacznej liczbie przypadków istnieje ryzyko konieczności modernizacji, konserwacji i rewitalizacji.



Ilustracja 1 Lokalizacja nieruchomości na tle gminy – źródło googlemaps.pl (materiał poglądowy)

Wyceniany lokal mieszkalny nr 11 położony jest w budynku mieszkalnym przy ul. Osiedle Kopernika nr 5C w Ziębicach, obręb Wschód, w bliskiej odległości od centrum miasta Ziębice. Działka o nieregularnym, wieloforemnym kształcie, teren działki zabudowany siedmioma budynkami mieszkalnym wielorodzinnym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym oraz usługowym.

Lokalizacja lokalu zapewnia bardzo dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.



Ilustracja 2 Lokalizacja na tle miejscowości – źródło googlemaps.pl



Ilustracja 3 Zdjęcie lotnicze budynku i otoczenia – źródło <https://zabkowicki.webewid.pl/e-uslugi/porta-mapowy>

5.2.2. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie miejscowości Ziębice, obręb osiedle Wschód. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o nieregularnym, wieloforemnym kształcie, teren działki zabudowany siedmioma budynkami mieszkalnym wieloklatkowym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, 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.

5.2.3. Budynek

Budynek mieszkalny nr 5C położony w Ziębicach przy ul. Osiedle Kopernika, konstrukcja budynku prefabrykowana wielopłytowa. Budynek wieloklatkowy w zabudowie wolnostojącej, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony.

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: stopy i ławy 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 wspólnej kotłowni.
- 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 dobry. W budynku prowadzona typowa polityka remontowa.

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



Zdjęcie 1 Widok budynku.



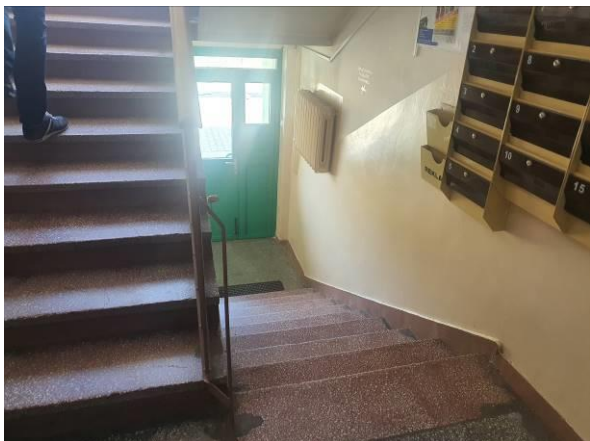
Zdjęcie 2 Widok budynku.



Zdjęcie 3 Widok budynku.



Zdjęcie 4 Widok budynku.



Zdjęcie 5 Widok klatki schodowej.



Zdjęcie 6 Widok drzwi wejściowych.

5.2.4. Lokal mieszkalny

Lokal mieszkalny nr 11 o powierzchni użytkowej 25,99 m² składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Mieszkanie położone jest na czwartej kondygnacji budynku pięciokondygnacyjnego. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 3,53m².

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: standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.

Dla potrzeb wyceny przyjęto, że standard wykończeń odzwierciedla stan średni na rynku.

Dokonano wglądu do księgi wieczystej lokalu i uzyskano szkic inwentaryzacyjny lokalu.

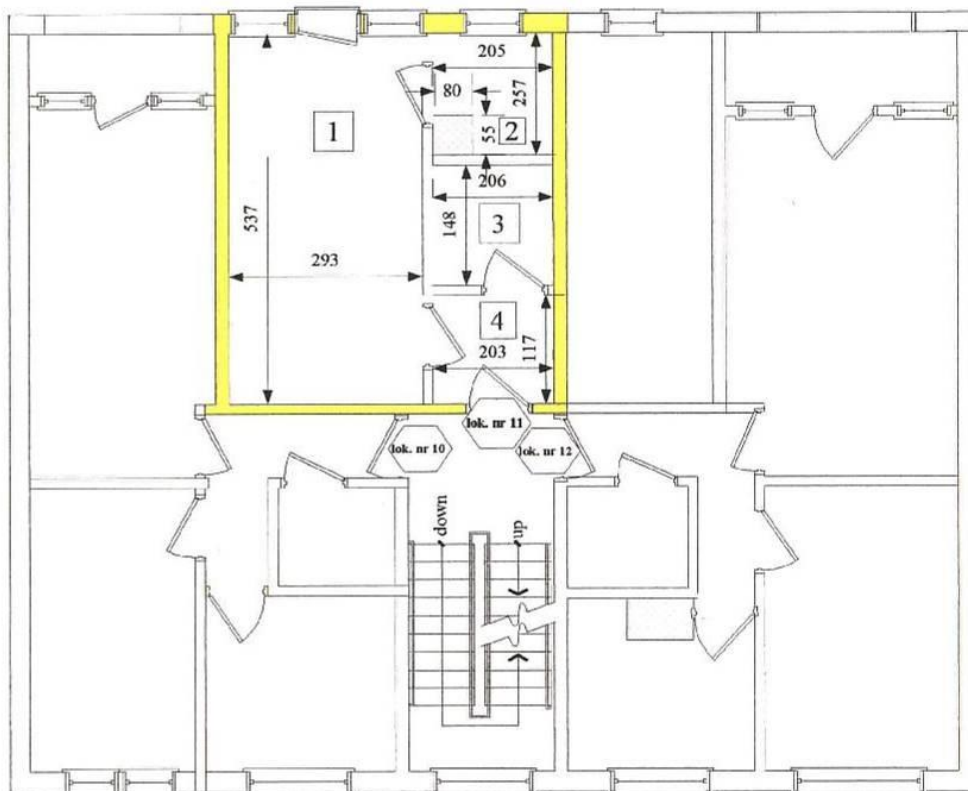
Poniżej rzut lokalu.

SZKIC INWENTARYZACYJNY

Ziębice, Osiedle Kopernika 5c

Lokal nr 11

III piętro



SKALA 1:100

<i>Nr pom.</i>	<i>Funkcja pom.</i>	<i>Szer.</i>		<i>Dług.</i>		<i>Pow.</i>
1	pokój	2,93	*	5,37	=	15,73
2	kuchnia	2,05	*	2,57	=	5,27
		-0,80	*	0,55	=	-0,44
3	łazienka	2,06	*	1,48	=	3,05
4	przedpokój	2,03	*	1,17	=	2,38
				RAZEM	=	25,99

Ilustracja 4 Szkic lokalu.



6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr 113/VIII/2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Wschód – przedmiotową działkę określa symbolem 2MW/U.

§ 26.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami od 1MW/U do 5MW/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, garaże, wiaty rowerowe.
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9 i 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla terenu 1MW/U i części terenu 2MW/U położonych w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów płaskich o dowolnym materiale i kolorze przykrycia;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 i 13, dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 12) dla części terenu 2MW/U położonego poza granicami strefy „A” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów płaskich o dowolnym materiale i kolorze przykrycia;
- 13) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

Dodatkowe informacje:

- Granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza
- Granice stref "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

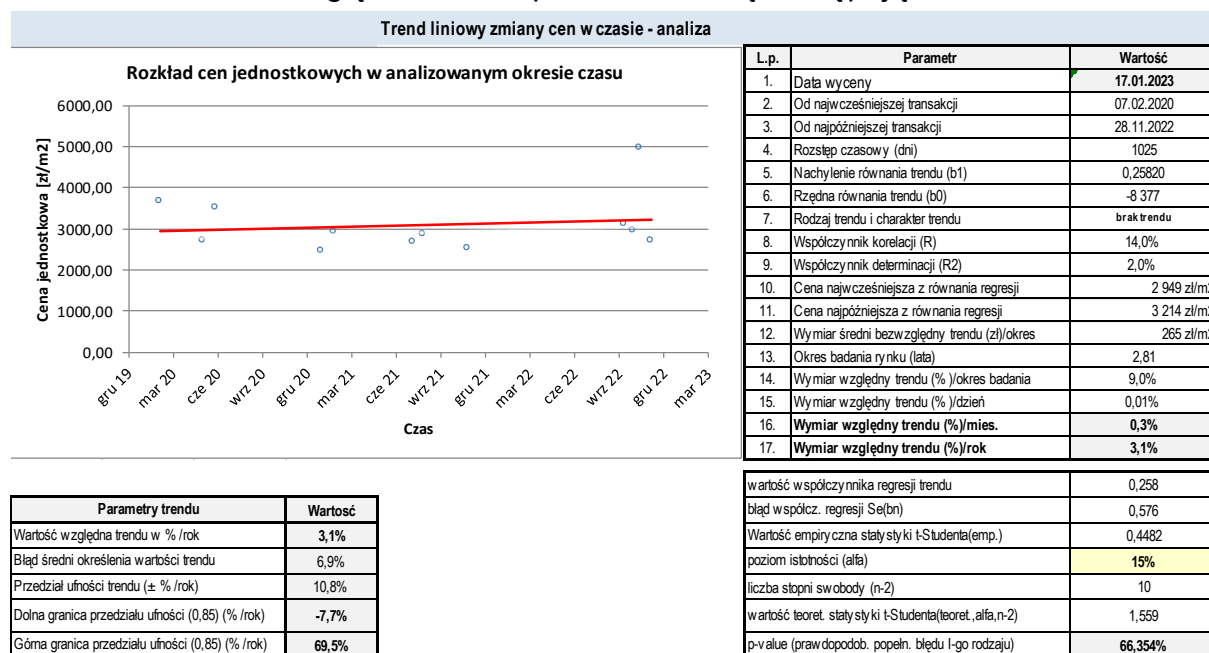
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i jego uzbrojenia w media,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali mieszkalnych na terenie miasta Ziębice,
- 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 Ziębice, Bardo i Złoty Stok,
- okres badania cen – od stycznia 2020r. do dnia wyceny.

7.2. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali mieszkalnych

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ 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 66,3% 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.

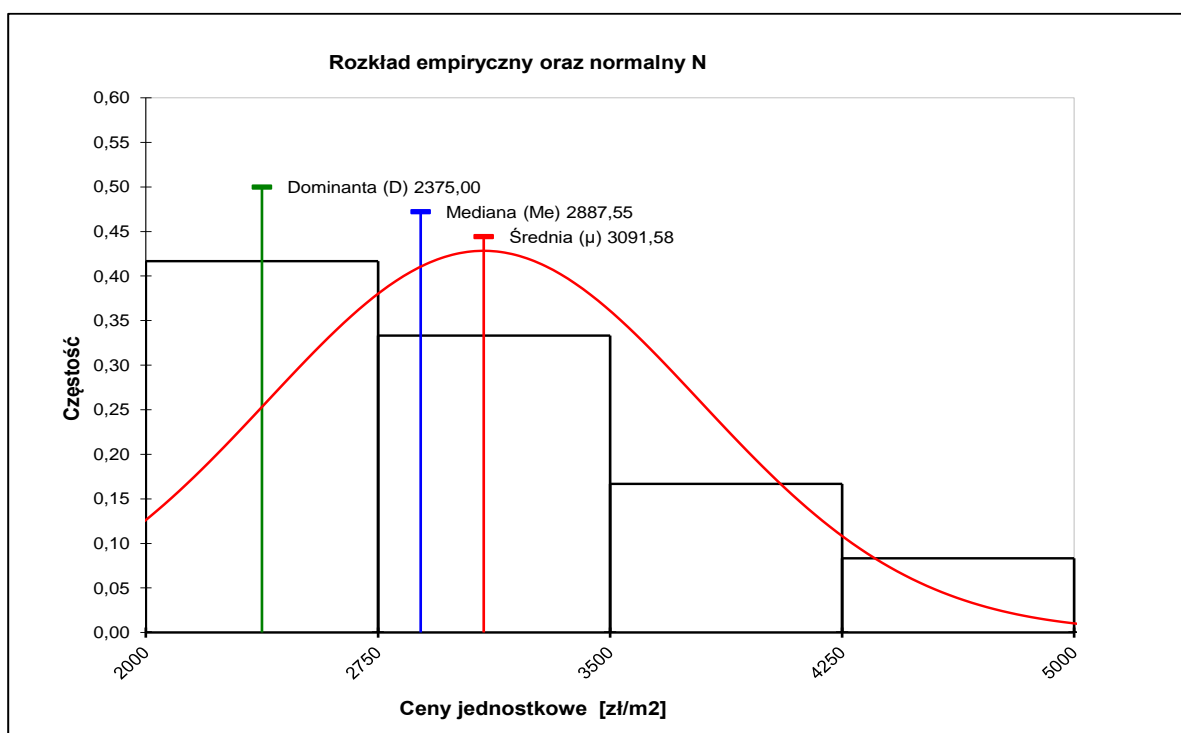
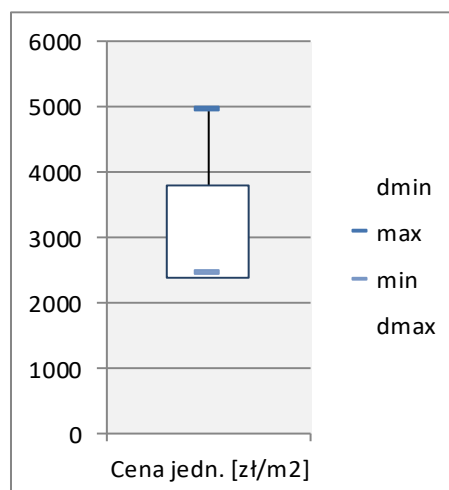
Nachylenie linii trendu (a)	0,25820
Rzędna równania trendu (b)	-8 377
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	17.01.2023
Aktualizować ceny	nie

Data min	07.02.2020
Data max	28.11.2022
Ilość miesięcy	34
Ilość transakcji	12

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Zgodnie z powyższą tabelą przedział średniej znajduje się w przedziale od 2 696 zł/m² do 3 487 zł/m². Typowy przedział zmienności zawiera się od 2 393 zł/m² do 3 790 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 23%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

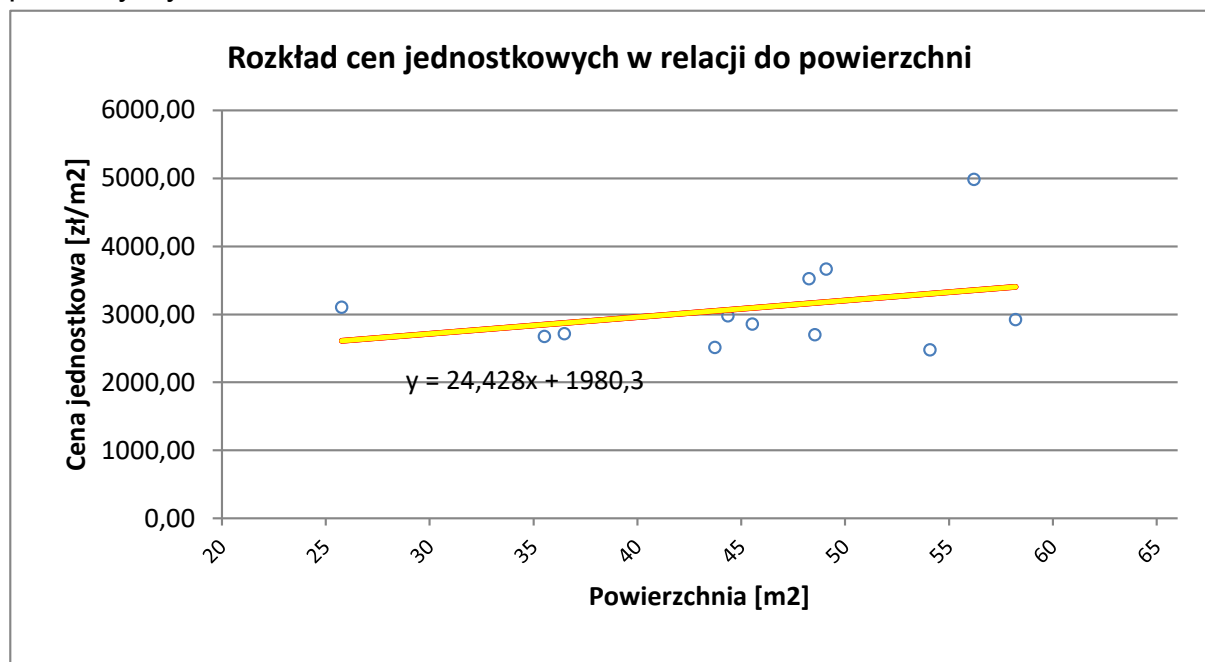
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	2477,35
Max	4981,32
Średnia (μ)	3091,58
Mediana (Me)	2887,55
Dominanta (D)	2375,00
Odchyl. standardowe	698,58
Wsp. zmienności (σ/μ)%	23%
Ile obserwacji	12
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	395,25
Przedział średniej	2696,33 min
	3486,83 max
Typowy przedział zmienności	2393,00 min
	3790,16 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 6,60 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	204,032	Skośność	2,043
Średnia - dominanta	716,577	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	1,026
Średnia - mediana (%)	6,60%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,292
Średnia - dominanta (%)	23,20%		

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 spadek cen jednostkowych lokali o mniejszej powierzchni.

7.3. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Spośród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 12 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 (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	07.02.2020	Bardo	Polna	3p,k,ł,pp	3	49,10	180000	3665,99
2	07.05.2020	Ziębice	Osiedle Kopernika	2p,k,ł,pp	5	36,50	99000	2712,33
3	02.06.2020	Bardo	Polna	3p,k,ł,pp	3	48,28	170000	3521,13
4	08.01.2021	Ziębice	Osiedle Kopernika	3p,k,ł,pp	4	54,09	134000	2477,35
5	04.02.2021	Ziębice	Wąska	3p,k,ł,pp	2	58,21	170000	2920,46
6	19.07.2021	Złoty Stok	Chemików	2p,k,ł,pp	2	35,53	95000	2673,80
7	10.08.2021	Ziębice	Osiedle Kopernika	2p,k,ł,pp	2	45,54	130000	2854,63

8	10.11.2021	Ziębice	Osiedle Kopernika	3p,k,t,pp	2	59,12	120000	2029,77
9	10.11.2021	Ziębice	Osiedle Kopernika	2p,k,t,pp	2	43,74	110000	2514,86
10	03.10.2022	Bardo	Polna	1p,k,t,pp	5	25,77	80000	3104,38
11	20.10.2022	Ziębice	Osiedle Kopernika	2p,k,t,pp	5	44,37	132000	2974,98
12	03.11.2022	Złoty Stok	Chemików	3p,k,t,pp	1	56,21	280000	4981,32
13	28.11.2022	Ziębice	Wąska	2p,k,t,pp	2	48,56	131000	2697,69

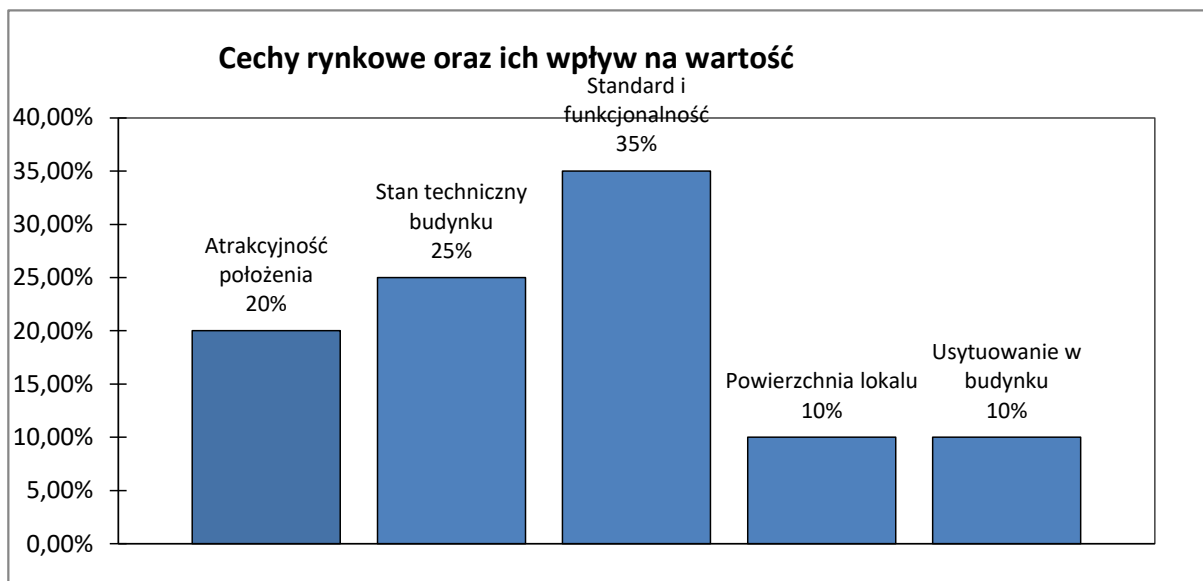
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

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 obrębów, 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 (zdatości do pełnienia funkcji)
		1	
		0	

4	Powierzchnia lokalu	26 - 59	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	25%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobry stan techniczny budynku
Cecha 3	Standard i funkcjonalność	35%	stymulanta	0 - 2	1	Lokal o przeciętnym wyposażeniu i słabej funkcjonalności
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	stymulanta	26 - 59	25,99	Cecha liniowa
Cecha 5	Usytuowanie w budynku	10%	stymulanta	0 - 2	0,5	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 późn. 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 późn. 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

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

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max}),
- określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}}, C_{\max}/C_{\text{śr}}]$,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena jednostkowa (zł/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	2029,77
2	Średnia	μ	3009,90
3	Maksymalna	Max	4981,32
4	Mediana	Med.	2854,63
5	Dominanta	Dom	2375,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,674
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,789
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,655
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii $[C_{\text{śr}}(\text{min-max})/C_{\text{śr}}]$	Was	1,165
11	Odchylenie standardowe	σ	730,803

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 = 2029,77 - id:8	Cmax = 4981,32 - id:12	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	10.11.2021	03.11.2022	
B	Miejscowość	Ziębice	Ziębice	Złoty Stok	
C	Ulica	Osiedle Kopernika	Osiedle Kopernika	Chemików	
D	Prg. Użytkowy	1p,k,l,pp	3p,k,l,pp	3p,k,l,pp	
E	PowŁączna lokalu	25,99	59,12	56,21	
F	Kondygnacja	4	2	1	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 2029,77 - id:8	Cmax = 4981,32 - id:12
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	20%	2	2	2
Cecha 2	Stan techniczny budynku	25%	1,5	1,5	1,5
Cecha 3	Standard i funkcjonalność	35%	1	0,5	2
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	25,99	59,12	56,21
Cecha 5	Usytuowanie w budynku	10%	0,5	2	2

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%	0,135	0,331	0,196	0	2	2	0	2	0,331
Cecha 2	Stan techniczny budynku	25%	0,169	0,414	0,245	0	2	2	0	1,5	0,353
Cecha 3	Standard i funkcjonalność	35%	0,236	0,579	0,343	0	2	2	0	1	0,408
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,067	0,165	0,098	26	59	33	46,54	25,99	0,067
Cecha 5	Usytuowanie w budynku	10%	0,067	0,165	0,098	0	2	2	0	0,5	0,092
		100%	0,674	1,654	0,980	Suma wsp.					1,251

średnia:	3 009,90 zł
współczynnik korygujący:	1,251
Cena jedn. [zł/m ²]:	3 765,38 zł

trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć 38/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	3765,38
Ilość jednostek	25,99
Wartość [zł]	97 862
słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa 00/100	
Wartość zaokrąglona [zł]	97 900
słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego) nr 11 położonego w Ziębicach przy ul. Osiedle Kopernika nr 5C według stanu aktualnego na dzień 17 stycznia 2023r. wynosi:

$$W_N = 97\ 900\ \text{zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych

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 stycznia 2020 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 17 stycznia 2023 roku

podpis

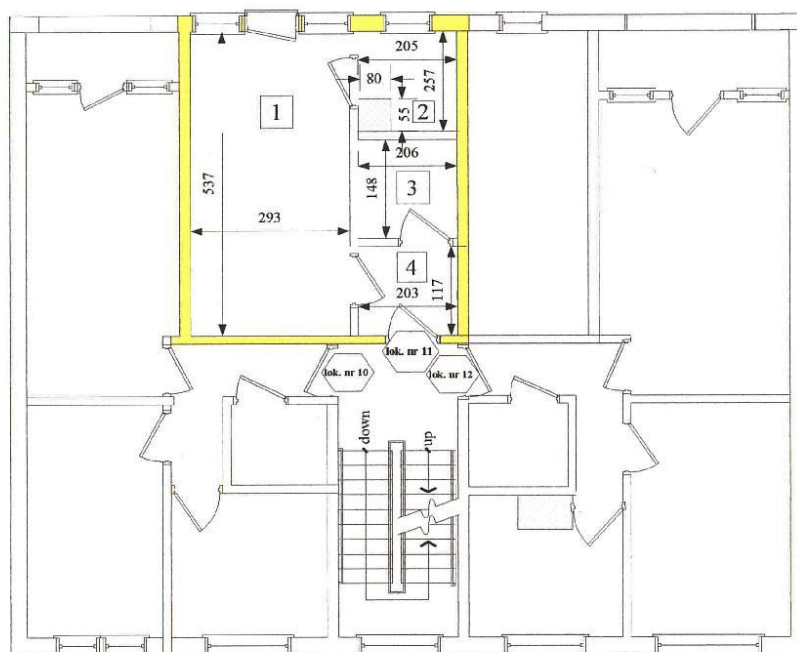
Załącznik nr 1

SZKIC INWENTARYZACYJNY

Ziębice, Osiedle Kopernika 5c

Lokal nr 11

III piętro



SKALA 1:100

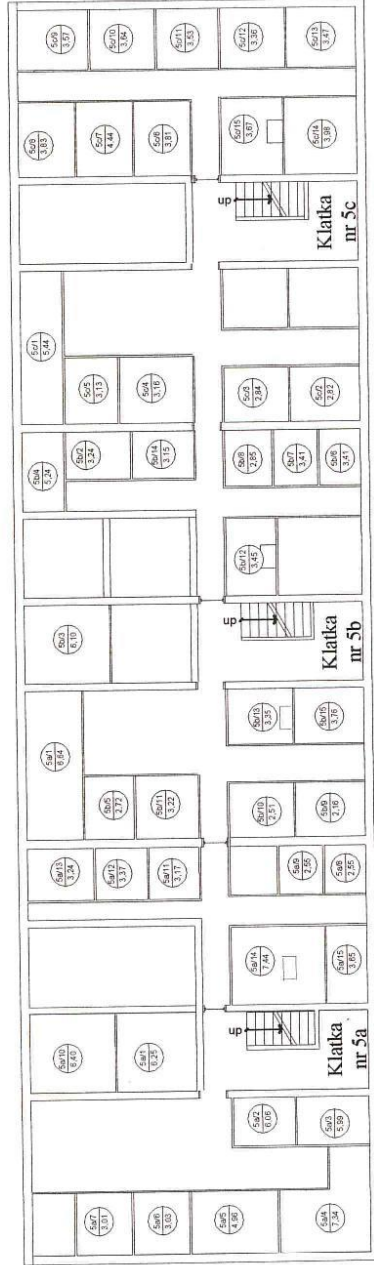
<i>Nr pom.</i>	<i>Funkcja pom.</i>	<i>Szer.</i>	<i>Dług.</i>	<i>Pow.</i>	
1	pokój	2,93	* 5,37	=	15,73
2	kuchnia	2,05	* 2,57	=	5,27
		-0,80	* 0,55	=	-0,44
3	łazienka	2,06	* 1,48	=	3,05
4	przedpokój	2,03	* 1,17	=	2,38
			RAZEM	=	25,99



SZKIC INWENTARYZACYJNY

ZIĘBICE, OSIEDLE KOPERNIKA 5a, 5b, 5c

piwnice



OZNACZENIA

1 numer lokalu
4,04 powierzchnia komórki

SCALE: 1:200



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/00043052/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00043052/3 z dnia 17 stycznia 2023r., godz. 13:25 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: miejscowość Ziębice, Lokal: lokal mieszkalny nr 11, ul. Osiedle Kopernika nr 5C, składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Kondygnacja: 4,0 Odrębność: nie Obszar: 25,99 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich,
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Właściciel:</i> Marcin Smoręda pesel 85111112491, na podstawie Postanowienia o stwierdzeniu spadku I NS 440/18 z 10 czerwca 2019 roku.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale:</i> <i>Treść wpisów:</i> Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, z wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich (Km 153/22).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Hipoteka umowna na kwotę 89505,00 (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięć) zł, roszczenia banku zawarte w oświadczeniu z dnia 2013-12-20, umowa o kredyt nr E0467769 z dnia 2013-12-20. Wierzyciel hipoteczny Bank Zachodni WBK S.A., z siedzibą we Wrocławiu.