

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz
własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość**

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki ewidencyjnej nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej 1, powiat ząbkowicki zabudowanego budynkami niemieszkalnym browaru stanowiącymi odrębną własność. Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00042417/3.
<i>Nr sprawy</i>	KM 157/22
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	W_R = 480 000 PLN słownie złotych: czterysta osiemdziesiąt tysięcy
<i>Autor operatu</i>	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 21 września 2022 roku,
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki ewidencyjnej nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej 1, powiat ząbkowicki zabudowanego budynkami niemieszkalnym browaru stanowiącymi odrębną własność. Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00042417/3.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny składa się z działki ewidencyjnej nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej 1. Nieruchomość ma kształt nieregularny, płaski, w części ogrodzony. Grunt od południowego wschodu graniczy z ulicą Bohaterów Getta oraz zabudowaniami mieszkalnymi, od południowego zachodu z gruntem niezabudowanym, od północnego – wschodu z ulicą Browarną oraz zabudowaniami mieszkalnymi, natomiast od północnego zachodu z ulicą Pocztową. Grunt porośnięty trawą, drzewami oraz roślinnością ruderalną. Grunt jest uzbrojony w sieć energetyczną, kanalizacyjną, wodociągową, gazową. Przy wschodniej oraz przy południowej granicy działki znajduje się zabudowa - budynki starego browaru powstałe w 1849 roku. Budynki w słabym stanie technicznym. Przy wjeździe na teren nieruchomości od ul. Bohaterów Getta grunt utwardzony w części masą bitumiczną.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa	$W_R = 480\,000$ PLN słownie złotych: czterysta osiemdziesiąt tysięcy
Data określenia wartości:	21 września 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	21 września 2022 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	8
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	14
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	16
7.1. Analiza i charakterystyka rynku gruntami zabudowanymi budynkami o znacznym stopniu zużycia na gruntach przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi.....	16
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	19
8.1. Rodzaj określonej wartości	19
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	20
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	21
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	22
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	23
12. Załączniki	23

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki ewidencyjnej nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej 1, powiat ząbkowicki zabudowanego budynkami niemieszkalnym browaru stanowiącymi odrębną własność.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00042417/3.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo do nieruchomości określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej 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 157/22 z dnia 30 czerwca 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/00042417/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, budynku i urządzenia stanowiącego odrębną nieruchomość,

- Informacja z rejestru gruntów wg stanu z dnia 29.06.2022 r. dla działki nr 677/2 AM21 obręb Zachód wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- Wypis z kartoteki budynków wg stanu z dnia 29.06.2022 r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego
- Kopia mapy zasadniczej części obrębu Zachód w Ziębicach z dnia 29.06.2022r.
- Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Zachód w Ziębicach z dnia 29.06.2022r.,
- Zaświadczenie Burmistrza Ziębic z dnia 15.09.2022 roku dot. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla dz. 677/2 obręb Zachód
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03 sierpnia 2022 roku,
- 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

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 21-09-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 21-09-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 20-09-2022 r. |
| stan przedmiotu wyceny: | 03-08-2022 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 03-08-2022 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 20.09.2022 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00042417/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00042417/3 na dzień 20.09.2022r. (grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość)

Dział I-O

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 677/2

Położenie: gmina Ziębice, miejscowość Ziębice

Ulica: Browarna

Obszar: 0,5227 ha

Budynki:

Położenie: gmina Ziębice, miejscowość Ziębice

Ulica: Browarna 1

Przeznaczenie budynku: budynki

Odrębność: tak

Urządzenia:

Położenie: gmina Ziębice, miejscowość Ziębice

	Opis: urządzenia
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania: 2089-12-05 Sposób korzystania: działki gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki i urządzenia stanowiące odrębną nieruchomość.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: Gmina Ziębice; udział 1/1 Użytkownik wieczysty: „Ratuszowe Piwnice Wrocław” Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu, Regon: 931875137
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> 1. Inny wpis: Notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 2417/20 należącej do dłużnika Ratuszowe Piwnice Wrocław sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela Skarb Państwa-Starosta Ząbkowicki 2. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności; inny wpis: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela Burmistrza Ziębice.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności: 1. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 33556,60 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć 60/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście 2. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 131583,55 zł (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy 55/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście 3. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 92033,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści trzy); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście 4. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 10000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście 5. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 38178,14 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem 14/100); wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Gmina Ziębice 6. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 130429,43 zł (słownie: sto trzydzieści tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć 43/100); wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wrocław 7. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 207411,37 zł (słownie: dwieście siedem tysięcy czterysta jedenaście 37/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległe składki; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wrocław 8. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 6763,60 zł (słownie: sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy 60/100); wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelności; wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa

9. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 59463,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy); wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Gmina Ziębice
10. Hipoteka przymusowa, suma: 88145,85 zł (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy sto czterdzieści pięć 85/100); wierzytelność i stosunek prawny: zobowiązania podatkowe oraz odsetki z tytułu podatku od nieruchomości, tytuły wykonawcze z dnia 22.03.2011r., z dnia 18.11.2011r.; wierzyciel hipoteczny: Gmina Ziębice

Oznaczenia nieruchomości oraz weryfikacji jej stanu prawnego przedstawionego w treści księgi wieczystej dokonano na podstawie Informacji z bazy danych EGiB.

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	ząbkowski
Jednostka ewidencyjna	022406_4, Ziębice - miasto
Obręb	0001, Zachód
Właściciel udział 1/1	Gmina Ziębice Siedziba: ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice
Użytkownik wieczysty do dnia 2089-12-05 udział 1/1	Ratuszowe Piwnice Wrocław Sp. z o.o., Regon: 931875137, NIP: 8981795568 z/s we Wrocławiu Koresp. Kurator: Radca Prawny Sylwia Pik, ul. Piłsudskiego 91/2, 50-019 Wrocław

Położenie	KW	Nr działki	AM	Nr jedn. rejestr.	Użytek lub klasa	Powierzchnia	
						użytków w ha	działki w ha
Ul. Browarna 1	SW1Z/00042417/3	677/2	21	G.32	Bi – inne tereny zabudowane	0,5227	0,5227
						Razem	0,5227

Stan wg kartoteki budynków

Nr ewidencyjny	1207	1208	1209
Identyfikator	022406_4.0001.1207_BUD	022406_4.0001.1208_BUD	022406_4.0001.1209_BUD
Status	Wybudowany	wybudowany	wybudowany
Działka	022406_4.0001.677/2	022406_4.0001.677/2	022406_4.0001.677/2
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	ul. Browarna 1	ul. Browarna 1
Rodzaj wg KŚT	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne
Klasa wg PKOB	-----	-----	-----
Konstrukcja ścian zewn.	mur	mur	mur
Rok zakończenia budowy	1849	1849	1849
Kondygn. nad./pod.	1/0	3/0	2/0
Pow. zabudowy [m2]	586	235	217

Nr ewidencyjny	1210	1211	1212
Identyfikator	022406_4.0001.1210_BUD	022406_4.0001.1211_BUD	022406_4.0001.1212_BUD
Status	Wybudowany	wybudowany	wybudowany
Działka	022406_4.0001.677/2	022406_4.0001.677/2	022406_4.0001.677/2
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	ul. Browarna 1	ul. Browarna 1
Rodzaj wg KŚT	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne
Klasa wg PKOB	-----	-----	-----
Konstrukcja ścian zewn.	mur	mur	mur
Rok zakończenia budowy	1849	1849	1849
Kondygn. nad./pod.	2/0	1/0	1 / 0
Pow. zabudowy [m2]	1047	38	9

Nr ewidencyjny	1213	1214
Identyfikator	022406_4.0001.1213_BUD	022406_4.0001.1214_BUD
Status	Wybudowany	wybudowany
Działka	022406_4.0001.677/2	022406_4.0001.677/2
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	ul. Browarna 1
Rodzaj wg KŚT	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne
Klasa wg PKOB	-----	-----
Konstrukcja ścian zewn.	mur	mur
Rok zakończenia budowy	1849	1849
Kondygn. nad./pod.	1/0	1/0
Pow. zabudowy [m2]	48	51

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny ujawniony z księdze wieczystej jest zgodny z danymi z EGiB.
- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów, przedmiotowa nieruchomość położona jest w Ziębicach, w granicach działki ewidencyjnej nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej 1, powiat ząbkowski. Właścicielem gruntu jest Gmina Ziębice, natomiast użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków jest spółka „Ratuszowe Piwnice Wrocław” Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu w udziale 1/1
- W dziale III księgi wieczystej SW1K/00016613/1 znajdują się wpisy o prowadzonej egzekucji z nieruchomości
- Nieruchomość jest obciążona hipoteką
- Brak jest wzmianek w poszczególnych działach ksiąg wieczystych
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi: ulica Bohaterów Getta (działka nr 681 AM21 obręb Zachód), ulica Browarna (działka nr 644 AM21 obręb Zachód), ulica Poczтовая (działka nr 674 AM21 obręb Zachód).
- Zespół budowlany browaru znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Ziębicach, w powiecie ząbkowskim w województwie dolnośląskim.

Gmina Ziębice położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim.

W północnej części gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu, obejmujący fragment Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich

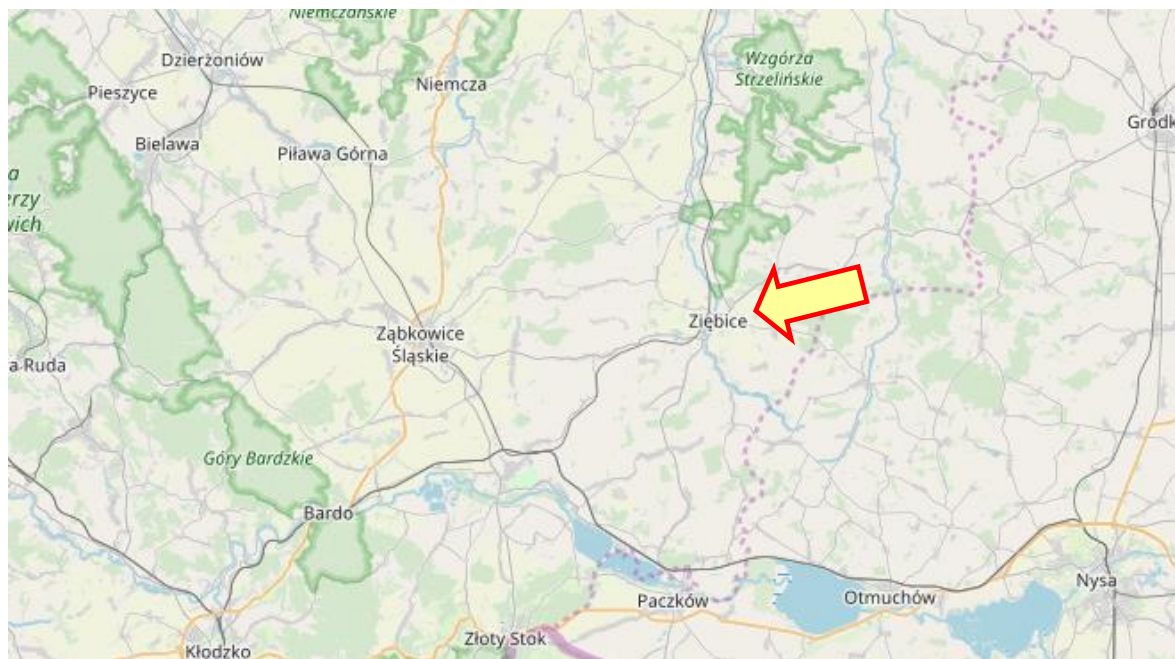
Gmina Ziębice zajmuje powierzchnię 222,4 km². Obszar miasta to 15 km². Obszary wiejskie stanowią 93 % ogólnej powierzchni gminy. W gminie udział użytków rolnych wynosi 79,3 %, lasów 11,5 %. W układzie przestrzennym gmina Ziębice swoim zasięgiem obejmuje 29 miejscowości: jedno miasto - Ziębice oraz 28 sołectw.

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. Gmina jest położona na uboczu kołowych dróg krajowych, przez gminę przebiega szlak kolejowy Wrocław - Strzelin - Kłodzko. Miasto położone jest w odległości 83 km od Wałbrzycha i 62 km od Wrocławia

Gmina Ziębice posiada tradycje rolnicze. W przeszłości znaczącą rolę odgrywały złoża surowców mineralnych - glinki do produkcji kamionki. W znikomych ilościach występują kopalne surowce mineralne. Ważnym zasobem naturalnym są lasy, intensywnie wykorzystywane gospodarczo. Na terenie gminy znajdują się duże kompleksy leśne objęte ochroną krajobrazową.

Gmina Ziębice posiada rolniczy charakter. W użytkowaniu rolniczym pozostaje prawie 80% powierzchni gminy. Jest to związane z wysoką jakością gleb (I i II klasa).

Miasto Ziębice i sołectwa stanowią wspólnotę samorządową o charakterze rolniczo-usługowo-przemysłowym. Dominującą gałęzią produkcji jest intensywne rolnictwo, którego walorami są żyzne gleby i umiejętności producentów. Uzupełnieniem jest baza przetwórcza i usługowa w Ziębicach.



Ilustracja 1. Lokalizacja miasta na tle regionu - źródło openstreetmap.org

Nieruchomość położona jest w centralnej części Ziębic, na obszarze starówki. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz punkty usługowe. Nieruchomość położona jest w odległości ok 200m od Rynku w Ziębicach.



Ilustracja 2. Położenie nieruchomości na tle miejscowości - źródło zabkowicki.webewid.pl

5.2.2. Grunt

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny składa się z działki ewidencyjnej nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej 1.

Nieruchomość ma kształt nieregularny, płaski, w części ogrodzony.

Grunt od południowego wschodu graniczy z ulicą Bohaterów Getta oraz zabudowaniami mieszkalnymi, od południowego zachodu z gruntem niezabudowanym, od północnego – wschodu z ulicą Browarną oraz zabudowaniami mieszkalnymi, natomiast od północnego zachodu z ulicą Pocztową.

Grunt porośnięty trawą, drzewami oraz roślinnością ruderalną.

Grunt jest uzbrojony w sieć energetyczną, kanalizacyjną, wodociągową, gazową.

Przy wschodniej oraz przy południowej granicy działki znajduje się zabudowa - budynki starego browaru powstałe w 1849 roku.

Przy wjeździe na teren nieruchomości od ul. Bohaterów Getta grunt utwardzony w części masą bitumiczną.

Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi: ulica Bohaterów Getta (działka nr 681 AM21 obręb Zachód), ulica Browarna (działka nr 644 AM21 obręb Zachód), ulica Pocztowa (działka nr 674 AM21 obręb Zachód). Wjazd na teren nieruchomości od ul. Bohaterów Getta.



Ilustracja 3 Wyceniana nieruchomość - źródło www.zabkowicki.webewid.pl



Zdjęcie 1 Sąsiedztwo nieruchomości -ul. Bohaterów Getta



Zdjęcie 2 Wjazd na teren nieruchomości od ul. Boh. Getta



Zdjęcie 3 Teren nieruchomości



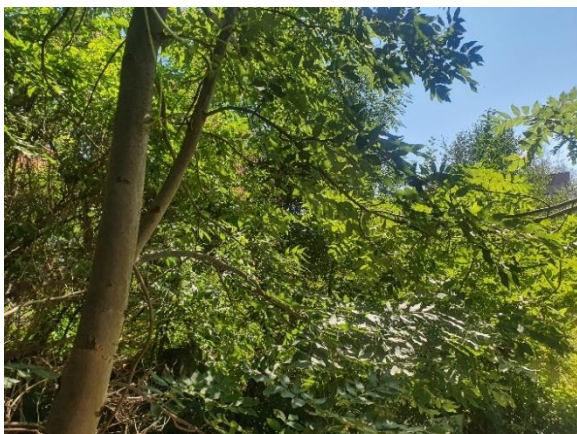
Zdjęcie 4 Teren nieruchomości



Zdjęcie 5 Teren nieruchomości



Zdjęcie 6 Teren nieruchomości (płn – zach)



Zdjęcie 7 Teren nieruchomości



Zdjęcie 8 Teren nieruchomości (płn – zach)

5.2.3. Budynek

Działka nr 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha w miejscowości Ziębice przy ul. Browarnej zabudowana jest zespołem budynków starego browaru. Zgodnie z danymi w ewidencji gruntów budynki powstały w 1849 roku i znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.

Budynek nr ewid. 1207

Budynek murowany jednokondygnacyjny z dwuspadowym dachem krytym dachówką ceramiczną. Na elewacji budynku ozdobne malowidła. Budynek w słabym stanie technicznym, od wielu lat nieużytkowany, nieremontowany, zabezpieczony przed wejściem osób nieupoważnionych. Widoczne uszkodzenia w dachu, tynku, murach. Brak stolarki okiennej, instalacji, itp. Powierzchnia zabudowy budynku 586m².



Zdjęcie 7 Widok budynku



Zdjęcie 8 Widok budynku



Zdjęcie 9 Widok budynku



Zdjęcie 10 Widok budynku

Budynek nr ewid. 1208

Budynek murowany trzykondygnacyjny. Budynek w słabym stanie technicznym, od wielu lat nieużytkowany, nieremontowany, zabezpieczony przed wejściem osób nieupoważnionych. Widoczne uszkodzenia w tynku, murach. Brak stolarki okiennej, instalacji, itp. Powierzchnia zabudowy budynku 235m².



Zdjęcie 11 Widok budynku



Zdjęcie 12 Widok budynku

Budynek nr ewid. 1209

Budynek murowany dwukondygnacyjny. Budynek w słabym stanie technicznym, od wielu lat nieużytkowany, nieremontowany, zabezpieczony przed wejściem osób nieupoważnionych. Widoczne uszkodzenia w tynku, murach, dachu, stropach. Brak stolarki okiennej, instalacji, itp. Powierzchnia zabudowy budynku 217m².



Zdjęcie 13 Widok budynku



Zdjęcie 14 Widok budynku



Zdjęcie 13 Widok budynku



Zdjęcie 14 Widok budynku

Budynek nr ewid. 1210

Budynek murowany dwukondygnacyjny. Budynek w słabym stanie technicznym, od wielu lat nieużytkowany, nieremontowany. Widoczne uszkodzenia w tynku, murach, dachu, stropach. W znacznej części budynek bez dachu zarośnięty drzewami. Powierzchnia zabudowy budynku 1047m².



Zdjęcie 13 Widok budynku

Budynek nr ewid. 1211 - 1214

Budynki murowane jednokondygnacyjne w bardzo słabym stanie, bez dachu.

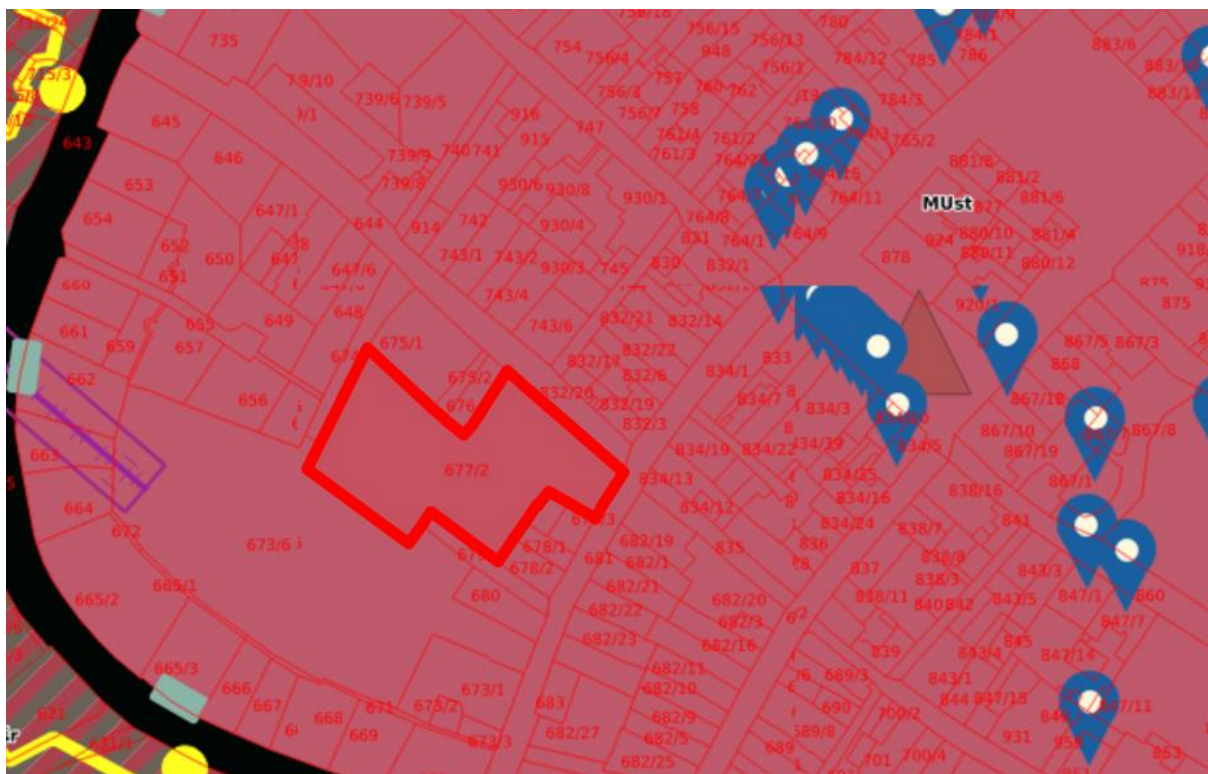
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice przyjęte uchwałą nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28.06.2018 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Ziębic z dnia 15.09.2022 roku działka nr 677/2 obręb Zachód położona jest na terenie, który w studium oznaczony jest jako: **MUst – teren staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej**. Działka położona

w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obszar obserwacji archeologicznej miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach układu wpisanego do rejestru zabytków.



Ilustracja 4 Kierunki w studium – Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ziebice

Zgodnie z punktem 2.1 Kierunków zagospodarowania Studium:

MUST - Tereny te wyznaczono w centralnej, historycznej części miasta Ziębice. Obejmują w większości zainwestowane tereny. Jako funkcję podstawową kierunków zagospodarowania przestrzennego na tych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcje z nią powiązane lub służące jej obsłudze (usługi wbudowane i wolnostojące, obiekty i tereny sportu i rekreacji). Dopuszczalne są również inne funkcje: intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (z wyjątkiem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), tereny obsługi komunikacji – parkingi, zieleń. Wszystkie inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, w których uciążliwość obiektów i urządzeń (m.in. hałas i emisja spalin) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawną obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych. W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy lub realizacji nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy o cechach architektury regionalnej.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku gruntami zabudowanymi budynkami o znacznym stopniu zużycia na gruntach przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

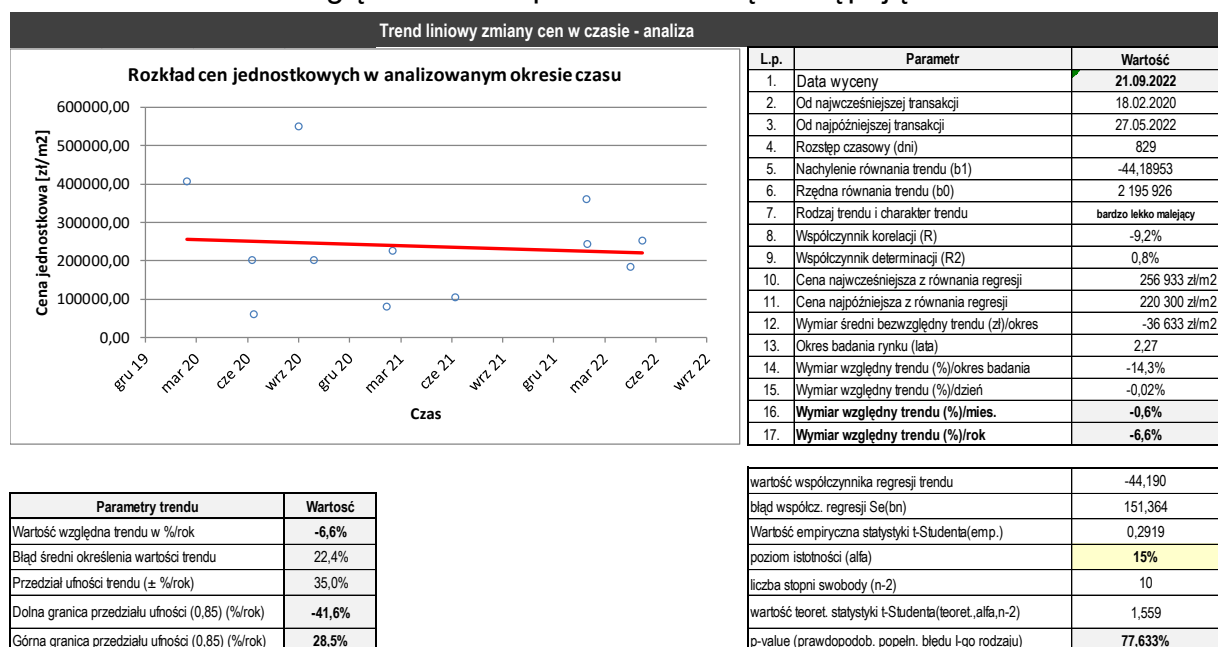
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenie powiatu ząbkowickiego oraz sąsiednich powiatów
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania 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 gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i usługowymi o znacznym stopniu zużycia położonymi na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi, transakcje wolnorynkowe i przetargowe
- obszar rynku – powiaty: kłodzki, ząbkowicki, dzierzoniowski, strzebiński
- okres badania cen – od stycznia 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:



Wnioski

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca: 0,2919 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2), która wynosi: 1,5592. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 77,633% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -6,55%/rok i można określić go jako bardzo lekko malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±35%.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -41,6%/rok do 28,5%/rok.

Jak można zaobserwować powyżej ceny transakcyjne gruntami zabudowanymi budynkami w słabym stanie technicznym na obszarze analizowanego rynku wykazują bardzo słaby trend malejący na poziomie ok 6%/rok, jednak obliczony analitycznie trend jest obarczony ok. 77 % prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy oraz na podstawie stanu rynku, zdecydowano o nie dokonaniu korekty cen w związku z występowaniem trendu.

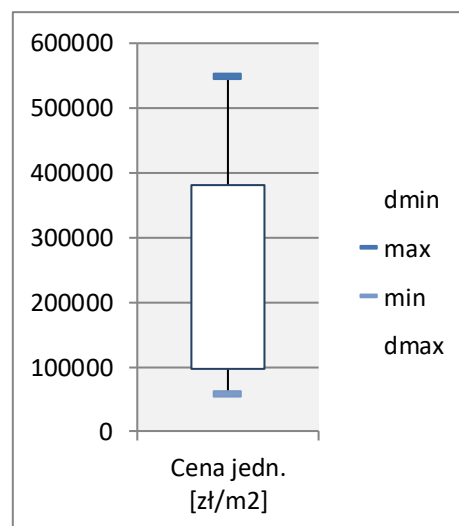
7.1.2. Zestawienie transakcji oraz podstawowe parametry próbki przyjętej do wyceny

L.p.	Data umowy	Powiat	Gmina	Obręb	Forma władania	Powierzchnia gruntu [m2]	Pow. całkowita budynków [m2]	Cena netto [zł]
1	27.05.2022	ząbkowicki	Ząbkowice Śląskie - miasto	Centrum	własność	1182	1811	252500
2	06.05.2022	ząbkowicki	Złoty Stok - miasto	Złoty Stok	własność	3207	880	182926,83
3	16.02.2022	ząbkowicki	Ząbkowice Śląskie - miasto	Centrum	własność	768	297	243000
4	15.02.2022	kłodzki	Radków - miasto	Radków 1	uw	3444	3541	360000
5	21.06.2021	ząbkowicki	Ziębice - miasto	Zachód	własność	148	174	104000
6	26.02.2021	dzierżoniowski	Dzierżoniów - obszar wiejski	Książnica	własność	1640	381	225000
7	16.02.2021	ząbkowicki	Ziębice - miasto	Zachód	własność	153	264	80000
8	06.10.2020	dzierżoniowski	Dzierżoniów - miasto	Centrum	własność	971	1188	200000
9	08.09.2020	kłodzki	Nowa Ruda - miasto	3-Nowa Ruda	własność	3910	2849	550000
10	19.06.2020	strzebiński	Wiązów	Wiązów	własność	1462	924	60000
11	16.06.2020	kłodzki	Bystrzyca Kłodzka - miasto	Centrum	własność	246	467,5	200000
12	18.02.2020	dzierżoniowski	Bielawa - miasto	Fabryczna	własność	643	882,5	405000

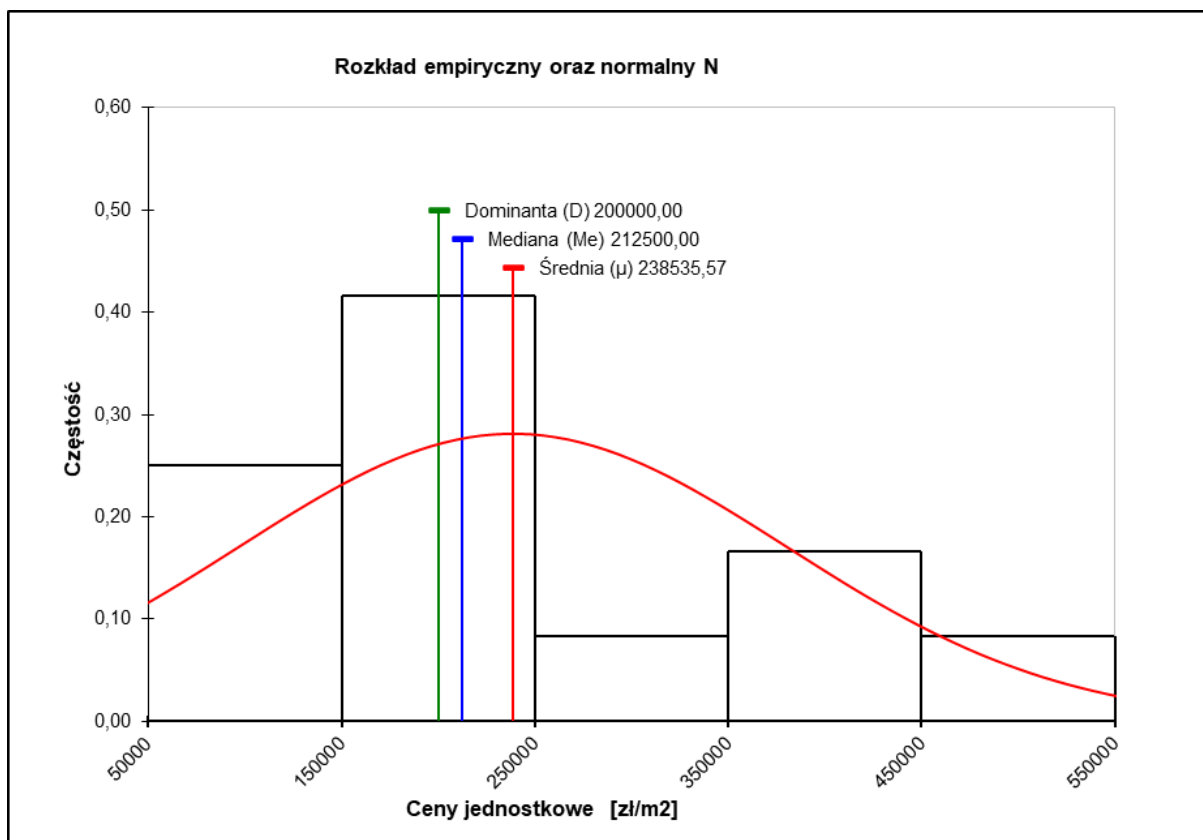
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	60000,00
Max	550000,00
Średnia (μ)	238535,57
Mediana (Me)	212500,00
Dominanta (D)	200000,00
Odchyl. standardowe	141756,15
Wsp. zmienności (σ/μ)%	59%
Ile obserwacji	12
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	80204,62
Przedział średniej	158330,95 min
	318740,19 max
Typowy przedział zmienności	96779,42 min
	380291,72 max



Zgodnie z powyższą tabelą przedział średniej dla cen całkowitych znajduje się w przedziale od 158330 do 318740 zł. Typowy przedział zmienności zawiera się od 96779 do 380292 zł. Współczynnik zmienności wynosi 58%, co oznacza średnie zróżnicowanie cech.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 1,50%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	26035,569	Skośność	0,928
Średnia - dominanta	38535,569	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,272
Średnia - mediana (%)	10,90%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,184
Średnia - dominanta (%)	16,20%		

7.1.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

Wyodrębniono zatem następujące cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się cen w analizowanym obszarze rynku. Cechy te mają charakter obiektywny.

L.p.	Nazwa	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Lokalizacja	0 – 2	Lokalizacja na tle analizowanego rynku, położenie względem ośrodków usługowych
Cecha 2	Infrastruktura otoczenia	0 - 1	0 - teren rozwijającej się zabudowy z częściową infrastrukturą 1 - teren z zabudową i rozwiniętą infrastrukturą
Cecha 3	Powierzchnia całkowita	174 - 3541	Powierzchnia całkowita budynków obliczona na podstawie pow. zabudowy oraz liczby kondygnacji

Cecha 4	Stan techniczny	0 - 2	Stan techniczny budynków znajdujących się na gruncie 0 – bardzo słaby – uszkodzenia w dachu, murach, itp. 1 – słaby 2 - dostateczny
Cecha 5	Forma władania	0 - 1	0 – użytkowanie wieczyste 1 – własność
Cecha 6	Powierzchnia gruntu	148 - 3910	Powierzchnia gruntu w m2
Cecha 7	Możliwości inwestycyjne	0 - 1	Ograniczenia zabudowy wynikające z ochrony konserwatorskiej

Tabela Definicje cech rynkowych

7.1.4. 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		Informacje
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja	15%	stymulanta	0 - 2	1	Średnia lokalizacja na tle analizowanego rynku, miasto gminne
Cecha 2	Infrastruktura otoczenia	10%	stymulanta	0 - 1	1	Położenie w ścisłym centrum, dobra infrastruktura otoczenia
Cecha 3	Powierzchnia całkowita	15%	stymulanta	174 - 3541	2197,00	Pow. całkowita budynków określona na podstawie danych ewidencyjnych, wizji w terenie oraz zdjęć ortofotomapy
Cecha 4	Stan techniczny	15%	stymulanta	0 - 2	0	Bardzo słaby stan techniczny budynków (nieużytkowane, uszkodzenia w elementach konstrukcyjnych)
Cecha 5	Forma władania	5%	stymulanta	0 - 1	0	Prawo użytkowania wieczystego
Cecha 6	Powierzchnia gruntu	35%	stymulanta	148 - 3910	5227	Pow. gruntu w m2
Cecha 7	Możliwości inwestycyjne	5%	stymulanta	0 - 1	0	Budynki w gminnej ewidencji zabytków, ponadto położone na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rej. zabytków

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 2018 r. poz. 155 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

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

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

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 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.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny to grunt zabudowany budynkami starego browaru wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków.

Biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny, przeznaczenie nieruchomości i jej stan prawny oraz informacje rynkowe o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny jest podejście porównawcze, metoda porównywania parami, jednak wszystkie obliczenia wykonano w odniesieniu do cen całkowitych.

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia „przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”

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

- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości, stanowiącej przedmiot

- wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana, określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zgodnie z powyższym, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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.

Dla przeprowadzenia wyceny przyjęto następujące założenia do wyceny:

- 1) Jako jednostkę porównawczą wybrano cenę całkowitą nieruchomości, w związku z czym w procesie wyceny posługiwano się wskaźnikiem cenowym w postaci [zł].
- 2) Katalog cech rynkowych oraz ich wpływ na kształtowanie się wartości przyjęto zgodnie z wnioskami przedstawionymi w punkcie 7.1

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	60000,00
2	Średnia	Śr	238535,57
3	Maksymalna	Max	550000,00
4	Mediana	Med.	212500,00
5	Dominanta	Dom	200000,00
6	Ilość cech	IC	7
7	Delta	delta	490000,00

Tabela. Parametry wyceny

Na podstawie powyższych parametrów określono zakres kwotowy dla przyjętych cech rynkowych.

L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn. [zł/m ²]
				min	max	wyc		
1	Lokalizacja	15%	73500,0000	0	2	1	3	36750,0000
2	Infrastruktura otoczenia	10%	49000,0000	0	1	1	2	49000,0000
3	Powierzchnia całkowita	15%	73500,0000	174,00	3541,00	2197	3368	21,8295
4	Stan techniczny	15%	73500,0000	0	2	0	3	36750,0000
5	Forma władania	5%	24500,0000	0	1	0	2	24500,0000
6	Powierzchnia gruntu	35%	171500,0000	148	3910	5227	3763	45,5875
7	Możliwości inwestycyjne	5%	24500,0000	0	1	0	2	24500,0000
		100%	490000,00					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

Wybór obiektów do porównań oraz określenie skorygowanej ceny jednostkowej

Do określenia wartości nieruchomości szacowanej wytypowano poniższe nieruchomości, gdyż są one możliwie najbardziej podobne (w odniesieniu do analizowanej próbki) pod względem przyjętych cech rynkowych. Przedstawione poniżej numery ID nieruchomości porównawczych odnoszą się do tabeli przedstawionej w punkcie 7.1

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany	A - id:1		B - id:4		C - id:9	
A	Data umowy			-	27.05.2022		15.02.2022		08.09.2020	
B	Powiat			ząbkowski	ząbkowski		kłodzki		kłodzki	
C	Gmina			Ziębice	Ząbkowice Śląskie - miasto		Radków - miasto		Nowa Ruda - miasto	
E	Powierzchnia działki m2			5227,00	1182,00		3444,00		3910,00	
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:1		B - id:4		C - id:9	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/m2]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka
1	Lokalizacja	15%	73500,00	1	2	↓ -36 750,00	1	→ 0,00	1	→ 0,00
2	Infrastruktura otoczenia	10%	49000,00	1	1	→ 0,00	0	↑ 49 000,00	0	↑ 49 000,00
3	Powierzchnia całkowita	15%	73500,00	2197,00	1811	↑ 8 426,20	3541	↓ -29 338,88	2849	↓ -14 232,85
4	Stan techniczny	15%	73500,00	0	0	→ 0,00	0	→ 0,00	1	↓ -36 750,00
5	Forma władania	5%	24500,00	0	1	↓ -24 500,00	0	→ 0,00	1	↓ -24 500,00
6	Powierzchnia gruntu	35%	171500,00	5227	1182	↑ 184 401,25	3444	↑ 81 282,43	3910	↑ 60 038,68
7	Możliwości inwestycyjne	5%	24500,00	0	0	→ 0,00	0	→ 0,00	0	→ 0,00
Razem		100%	490000,00	Suma poprawek	↑	131 577,44	↑	100 943,55	↑	33 555,83
				Ceny nominalne	252 500,00		360 000,00		550 000,00	
				Wartości cząstkowe	384 077,44		460 943,55		583 555,83	
				Wartość uśredniona	476 192.27					

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha zabudowanego budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności wynosi:

wartość jednostk. [zł/m2]	476192,27
Ilość jednostek [m2]	1
Wartość [zł]	476 192
słownie: czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa 00/100	
Wartość zaokr [zł]	480 000
słownie: czterysta osiemdziesiąt tysięcy 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki 677/2 AM21 obręb Zachód o powierzchni 0,5227 ha zabudowanego budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności położonej w Ziębicach, powiat ząbkowski bliżej określonej w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 21.09.2022 roku wynosi:

$$W_R = 480\,000 \text{ PLN}$$

słownie złotych: czterysta osiemdziesiąt tysięcy

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

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 Księga wieczysta nr Sw1Z/00042417/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

Załącznik 2 Informacja z rejestru gruntów wg stanu z dnia 29.06.2022 r. dla działki nr 677/2 AM21 obręb Zachód wydany przez Starostę Ząbkowickiego,

Załącznik 3 Wypis z kartoteki budynków wg stanu z dnia 29.06.2022 r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego

Załącznik 4 Kopia mapy zasadniczej części obrębu Zachód w Ziębicach z dnia 29.06.2022r.

Załącznik 5 Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Zachód w Ziębicach z dnia 29.06.2022r.,

Załącznik 6 Zaświadczenie Burmistrza Ziębic z dnia 15.09.2022 roku dot. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice dla dz. 677/2 obręb Zachód

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 21 września 2022 roku

podpis

Załącznik 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 20.09.2022 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00042417/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00042417/3 na dzień 20.09.2022r. (grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Działki ewidencyjne: Nr działki: 677/2 Położenie: gmina Ziębice, miejscowość Ziębice Ulica: Browarna Obszar: 0,5227 ha Budynki: Położenie: gmina Ziębice, miejscowość Ziębice Ulica: Browarna 1 Przeznaczenie budynku: budynki Odrębność: tak Urządzenia: Położenie: gmina Ziębice, miejscowość Ziębice Opis: urządzenia
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania: 2089-12-05 Sposób korzystania: działki gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki i urządzenia stanowiące odrębną nieruchomość.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: Gmina Ziębice; udział 1/1 Użytkownik wieczysty: „Ratuszowe Piwnice Wrocław” Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu, Regon: 931875137
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> 3. Inny wpis: Notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 2417/20 należącej do dłużnika Ratuszowe Piwnice Wrocław sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela Skarb Państwa-Starosta Ząbkowicki 4. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności; inny wpis: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela Burmistrza Ziębic.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i>

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności:

11. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 33556,60 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć 60/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście
12. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 131583,55 zł (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy 55/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście
13. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 92033,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści trzy); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście
14. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 10000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy); wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście
15. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 38178,14 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem 14/100); wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Gmina Ziębice
16. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 130429,43 zł (słownie: sto trzydzieści tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć 43/100); wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wrocław
17. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 207411,37 zł (słownie: dwieście siedem tysięcy czterysta jedenaście 37/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległe składki; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wrocław
18. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 6763,60 zł (słownie: sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy 60/100); wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelności; wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa
19. Hipoteka przymusowa zwykła, suma: 59463,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy); wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe; wierzyciel hipoteczny: Gmina Ziębice
20. Hipoteka przymusowa, suma: 88145,85 zł (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy sto czterdzieści pięć 85/100); wierzytelność i stosunek prawny: zobowiązania podatkowe oraz odsetki z tytułu podatku od nieruchomości, tytuły wykonawcze z dnia 22.03.2011r., z dnia 18.11.2011r.; wierzyciel hipoteczny: Gmina Ziębice

Załącznik 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.802.2022

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11

57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 29.06.2022 11:06:58 według stanu na dzień: 29.06.2022 11:06

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022406_4, Ziębice - Miasto**

Obręb ewidencyjny: **Nr 0001, Zachód**

Jednostka rejestrowa: **G32 KW SW1Z/00042417/3**

Władający: 2

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Gmina Ziębice REGON: 890718478 siedziba: ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice
1/1 użytkowanie wieczyste do dnia 2089-12-05	"RATUSZOWE PIWNICE WROCŁAW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 931875137 NIP: 8981795568 siedziba: Wrocław koresp. Kurator: Radca Prawny Sylwia Pik, ul. Piłsudskiego 91/2, 50-019 Wrocław

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
677/2	21	0.5227	Bi	0.5227	SW1Z/00042417/3	ul. Browarna 1	022406_4.0001.677/2

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 0.5227 ha

Z up. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
Inspektor
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezji i Kartograficznej
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik 3

Znak sprawy: PODGIK.6621.1257.2022

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

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022406_4, Ziębice - Miasto**
Obręb ewidencyjny: **022406_4.0001, Zachód**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **29-06-2022 10:59:14**

Pozycja kartoteki budynków: **022406_4.0001.G32**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G32**

Budynki: 8

Nr ewidencyjny	1207	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 586
Identyfikator	022406_4.0001.1207_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: 0.00
Działka	022406_4.0001.677/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	-	Inne funkcje: -
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Rok zakończenia budowy	1849	Stan użytkowania: -
Wiek zakończenia budowy	-	Data oddania do użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Data rozbiórki: -
Rok zakończenia przebudowy	-	Przyczyna rozbiórki: -
Wiek zakończenia przebudowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
		Zakres przebudowy: -
Jednostka rejestrowa: B221		
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -		
Liczba mieszkań: -		
Uwagi: -		
Nr ewidencyjny	1208	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 235
Identyfikator	022406_4.0001.1208_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: 0.00
Działka	022406_4.0001.677/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	-	Inne funkcje: -
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Rok zakończenia budowy	1849	Stan użytkowania: -
Wiek zakończenia budowy	-	Data oddania do użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	3/0	Data rozbiórki: -
Rok zakończenia przebudowy	-	Przyczyna rozbiórki: -
Wiek zakończenia przebudowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
		Zakres przebudowy: -
Jednostka rejestrowa: B221		
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -		
Liczba mieszkań: -		
Uwagi: -		
Nr ewidencyjny	1209	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 217
Identyfikator	022406_4.0001.1209_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: 0.00
Działka	022406_4.0001.677/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	-	Inne funkcje: -
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Rok zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
Wiek zakończenia budowy	-	Data oddania do użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	-	Data rozbiórki: -
Rok zakończenia przebudowy	-	Przyczyna rozbiórki: -
Wiek zakończenia przebudowy	-	

Znak sprawy: PODGIK.6621.1257.2022

Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1849 -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B221				
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	1210	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 1047		
Identyfikator	022406_4.0001.1210_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: 0.00		
Działka	022406_4.0001.677/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -		
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -		
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -		
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	Inne funkcje: -		
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -		
Klasa wg PKOB	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Główna funkcja	-	Stan użytkowania: -		
		Data oddania do użytkowania: -		
		Data rozbioru: -		
		Przyczyna rozbioru: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1849 -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B221				
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	1211	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 38		
Identyfikator	022406_4.0001.1211_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: 0.00		
Działka	022406_4.0001.677/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -		
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -		
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -		
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	Inne funkcje: -		
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -		
Klasa wg PKOB	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Główna funkcja	-	Stan użytkowania: -		
		Data oddania do użytkowania: -		
		Data rozbioru: -		
		Przyczyna rozbioru: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1849 -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B221				
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	1212	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 9		
Identyfikator	022406_4.0001.1212_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: 0.00		
Działka	022406_4.0001.677/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -		
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -		
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -		
Adres lub położenie	ul. Browarna 1	Inne funkcje: -		
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -		
Klasa wg PKOB	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Główna funkcja	-	Stan użytkowania: -		
		Data oddania do użytkowania: -		
		Data rozbioru: -		
		Przyczyna rozbioru: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1849 -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B221				

Znak sprawy: PODGIK.6621.1257.2022

Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	1213			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 48
Identyfikator	022406_4.0001.1213_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: 0.00
Działka	022406_4.0001.677/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres lub położenie	ul. Browarna 1			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Klasa wg PKOB	-			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1849	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbioru: -
				Przyczyna rozbioru: -
Jednostka rejestrowa: B221				
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	1214			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 51
Identyfikator	022406_4.0001.1214_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: 0.00
Działka	022406_4.0001.677/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres lub położenie	ul. Browarna 1			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Klasa wg PKOB	-			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1849	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbioru: -
				Przyczyna rozbioru: -
Jednostka rejestrowa: B221				
Wartość: 0.00 Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych			
1207	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1208	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1209	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1210	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1211	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1212	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1213	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			
1214	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;			

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa
Inspektor

W Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Załącznik 4

Nr konc. PODGK.6642.802.2022

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:500

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowski
Jednostka ewidencyjna: 022406_4, Ziębice - Miasto
Obręb: 0001, Zachód
Działka: 677/2



Ząbkowice Śląskie dn. 29.06.2022
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Nazwa organu prowadzącego
główny zespół geodetyczny i
kartograficzny
IDENTYFIKATOR ORGANU
PODGIK - 6642.802.2022
Nazwa działki
Data wykonania kopii
maszyny
Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

STAROSTA ZĄBKOWICKI
PODGIK - 6642.802.2022
ZĄBKOWICE
29.06.2022
M. Kozłowska-Sowa

Załącznik 5

Nr kanc. PODOGK.6642.802.2022

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna: 022406.4, Ziębice - Miasto
Obręb: 0001, Zachód

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

MAPA ZASADNICZA
obr. Zachód 0001: dz. 677/2
Seksje mapy: 6.137.12.13.14
SKALA 1:500



Ząbkowice Śląskie dn. 29.06.2022
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Starosta Ząbkowicki
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
tel. 71 727 12 12
e-mail: starosta@zabkowice-slaskie.pl
Data wykonania: 29.06.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ powołany do sporządzenia mapy: Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik 6



Burmistrz Ziębic
ul. Przemysłowa 10
57-220 Ziębice

Ziębice, 15.09.2022 r

Znak sprawy: WB.6727.268.2022.PF

ZAŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn.zm)

zaświadcza się

że działka o nr ew. **677/2** położona w miejscowości **Ziębice, Obręb Zachód** przeznaczona jest, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice zatwierdzonym uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r jako teren oznaczony symbolem **MUst - teren staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Działka położona w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obszar obserwacji archeologicznej miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach układu wpisanego do rejestru zabytków.**

Gmina Ziębice nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr **677/2** położonej w miejscowości **Ziębice – Obręb Zachód**.

W/w działka nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy, która powoduje zmianę sposobu użytkowania terenu.

Rada Miejska w Ziębicach nie podjęła Uchwały o ustanowieniu obszaru rewitalizacji oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji w myśl przepisów Ustawy o rewitalizacji (T.j. Dz.U. z 2021 r, poz. 485).

Z up. Burmistrza Ziębic
Inspektor ds. planowania przestrzennego
Patrycja Fatyga

Niniejsze zaświadczenie nie podlega opłacie skarbowej - art. 7 p-kt 3) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (T.j.Dz.U. z 2021 r, poz.1923 z późn.zm.).

Otrzymują:

- ✓ A/a;
- ✓ Urząd Miejski w Ziębicach - WGN.

Sporządziła:

- ✓ Patrycja Fatyga, tel.: 74 816 38 70 wew. 46, e-mail: budownictwo@ziebice.pl

e-mail: urząd@ziebice.pl
www.ziebice.pl

Telefon: (+48) 74 816 38 70
Fax: (+48) 74 819 12 12

NIP: 887-10-01-679
Regon: 000530672