

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 5 o pow. 41,00 m ² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Proletariaczyków nr 13 w Ząbkowicach Śląskich. Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00068447/0.
Nr sprawy	KM 1913/21
Oszacowana wartość rynkowa	$W_N = 150\ 700\ \text{zł}$ słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy siedemset złotych
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 27 lipca 2023 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 5 o pow. 41,00 m² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Proletariaczyków nr 13 w Ząbkowicach Śląskich.</p> <p>Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00068447/0.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 41,00 m² składający się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Przedmiotowy lokal położony jest na poddaszu (3 kondygnacja).</p> <p>Zgodnie z Działem I-O księgi wieczystej przedmiotowego lokalu, przedmiotowy lokal mieszkalny nr 5 o łącznej powierzchni 41,00 m² składający się z pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju.</p> <p>Dokonano pomiaru powierzchni użytkowej lokalu w trakcie oględzin nieruchomości wynosi ona 41,45 m², i stwierdzono, że jest ona zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 41,00 m².</p> <p>Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową lokalu wynikającą z dokumentów księgi wieczystej tj. 41,00 m².</p> <p>Funkcja lokalu przeciętna, w lokalu występują pomieszczenia przechodnie.</p> <p>Lokal w dobrym standardzie wykończenia.</p> <p><i>Elementy wykończeniowe:</i> tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., w części płyty gips-karton, w łazience na ścianach i podłodze płytki ceramiczne, w pokoju ściany malowane emulsją; podłogi i posadzki – w łazience terakota, w pokoju i przedpokoju panele drewnopodobne, w kuchni wykładzina pcv, stolarka – okna: pcv zespolone, drzwi wewnętrzne płycionowe; urządzenia – kabina prysznicowa, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa. Centralne ogrzewania zasilane kotłem gazowym.</p> <p>Instalacje w lokalu: elektryczna – typowa, c.o. – kocił gazowy, c.w.u. – kocił gazowy, wodno-kanalizacyjna – typowa, gazowa – typowa.</p>
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p><i>W_N = 150 700 zł</i></p> <p><i>słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy siedemset złotych</i></p>
Data określenia wartości:	27 lipca 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	27 lipca 2023 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. 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	14
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
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 prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 5 o pow. 41,00 m² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Proletariatszyków nr 13 w Ząbkowicach Śląskich.

Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00068447/0.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 1913/21 z dnia 18 stycznia 2023r. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 202 3r. poz. 326 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023r. poz. 553, ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 5) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023r. poz. 146, 614 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami),
- 7) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 8) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00049632/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
- ✓ Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie.
- ✓ Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 29 maja 2023 roku.
- ✓ Dokumentacja techniczna i administracyjna.
- ✓ Analiza rynku w oparciu o informacje z własnych analiz rynkowych oraz ceny gromadzone w ramach własnej bazy danych na podstawie zasobu danych transakcyjnych zgromadzonego w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich;

4. Daty istotne dla operatu

- data sporządzenia operatu szacunkowego: **27-07-2023 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **27-07-2023 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **27-07-2023 r.**
- stan przedmiotu wyceny: **29-05-2023 r.**
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **29-05-2023 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>, księgi wieczyste numer SW1Z/00068447/0 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowice Śląskich.

Stan wg SW1Z/00068447/0 z dnia 27 lipca 2023r., godz.18:05 (nieruchomość lokalowa):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: Ząbkowice Śląskie, ul. Proletariatszyków 13, Lokal: lokal mieszkalny nr 5, składający się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, Kondygnacja: 3,0 Przyłączenie: SW1Z/00046273/9 Odrębność: tak Obszar: 41,00 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział w wysokości 16/100 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nr księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: SW1Z/00046273/9

Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Edyta Renata Sokołowska córka Zbigniewa i Renaty,
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 1913/21 należącej do dłużnika edyty Sokołowskiej na podstawie wniosku wierzyciela: Getin Noble Bank S.A., 00-843 Warszawa, Rondo I. Daszyńskiego 2c, The Warsaw Hub. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Getin Noble Bank Spółka Akcyjna (Km 1579/21). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Km 1283/19.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Brak wpisów.

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada ostrzeżenie w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, w dziale IV brak obciążeń hipotecznych.

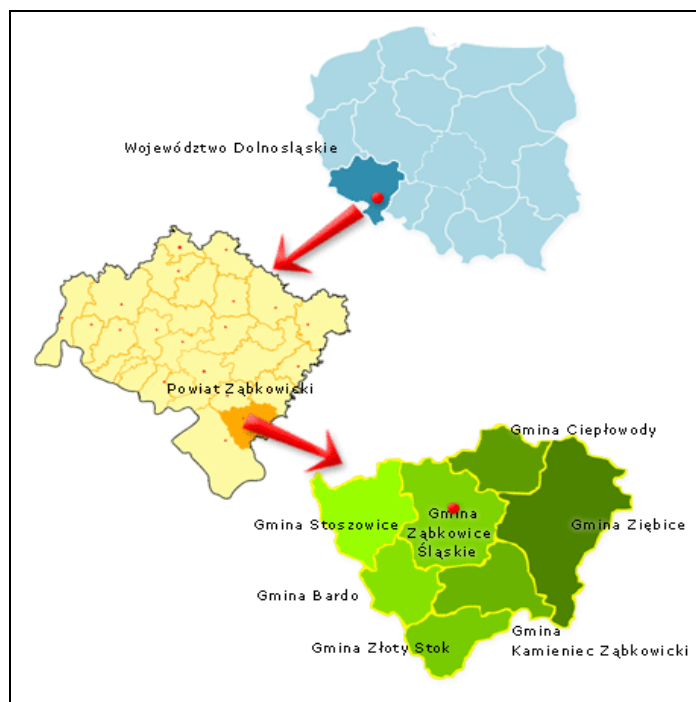
5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb 0001-Centrum na terenie o charakterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

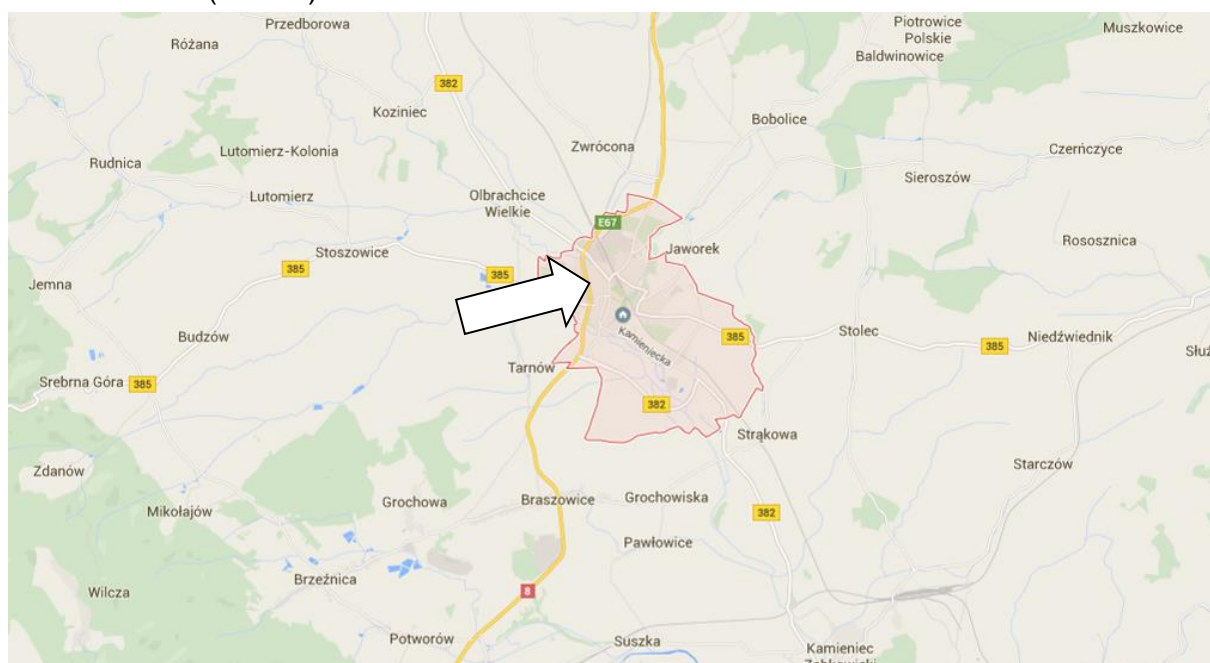
Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m.. Obszar ten leży w zlewni Nysy Kłodzkiej, największą rzeką jest Budzówka – lewy dopływ Nysy. Powierzchnia gminy wynosi 146,9 km², na której obszarze znajduje się 18 wsi zamieszkałych przez około 8 tyś. mieszkańców. Miasto Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię ok. 14 km² i zamieszkuje je ponad 17 tyś. mieszkańców.

Miasto Ząbkowice Śl. jest miastem powiatowym zlokalizowanym w odległości 65 km od Wrocławia i 60 km od Wałbrzycha. Dogodne położenie czyni ponadto z powiatu ząbkowickiego ważny element w systemie europejskich powiązań: odległość od Warszawy wynosi 440 km, od Berlina około 350 km, od Pragi około 200 km, do Wiednia około 320 km. Gminę przecinają ważne szlaki komunikacyjne – droga nr 8 biegnąca z Wrocławia do Pragi, droga wojewódzka, droga nr 385 z Grodkowa do przejścia granicznego w Tłumaczowie przez Stoszowice, Budzów, Srebrną Górę oraz droga z Legnicy do Nysy, co daje szanse rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych.



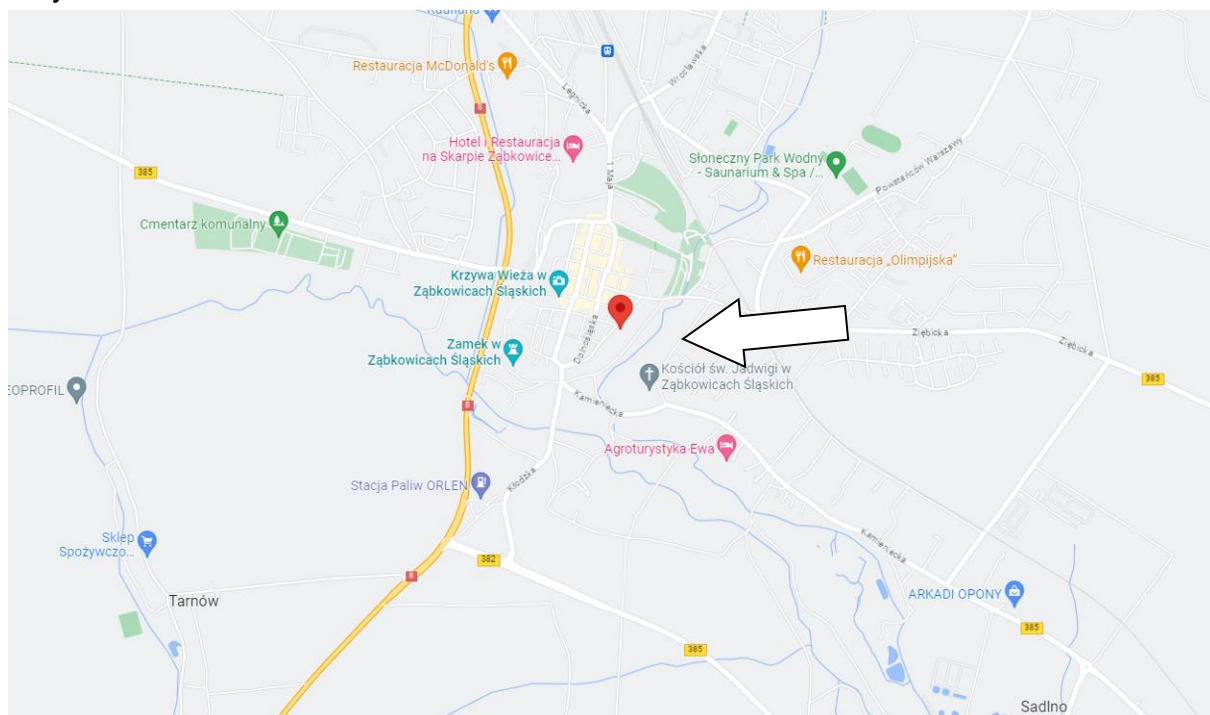
Ilustracja. Lokalizacja Zabkowic Śląskich.

W gminie Zabkowice Śląskie w roku 2020 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 879 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1 830 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Na przestrzeni lat 2009-2020 najwięcej (280) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (154) w roku 2020. W tym samym okresie najwięcej (386) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2009 roku, najmniej (104) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2020 roku. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Zabkowice Śląskie najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (24.9%) oraz Budownictwo (20.4%).



Ilustracja 2 Lokalizacja Zabkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl

W 2020 roku w gminie Ząbkowice Śląskie oddano do użytku 49 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,29 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Ząbkowice Śląskie to 8 689 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 406 mieszkań. Jest to wartość nieznacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz nieznacznie większa od średniej dla całej Polski. 55,1% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 44,9% na cele indywidualne.



Ilustracja 3 Lokalizacja ul. Dalekiej na tle Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl



Ilustracja 4 Zdjęcie lotnicze budynku i otoczenia – źródło geoportal.gov.pl

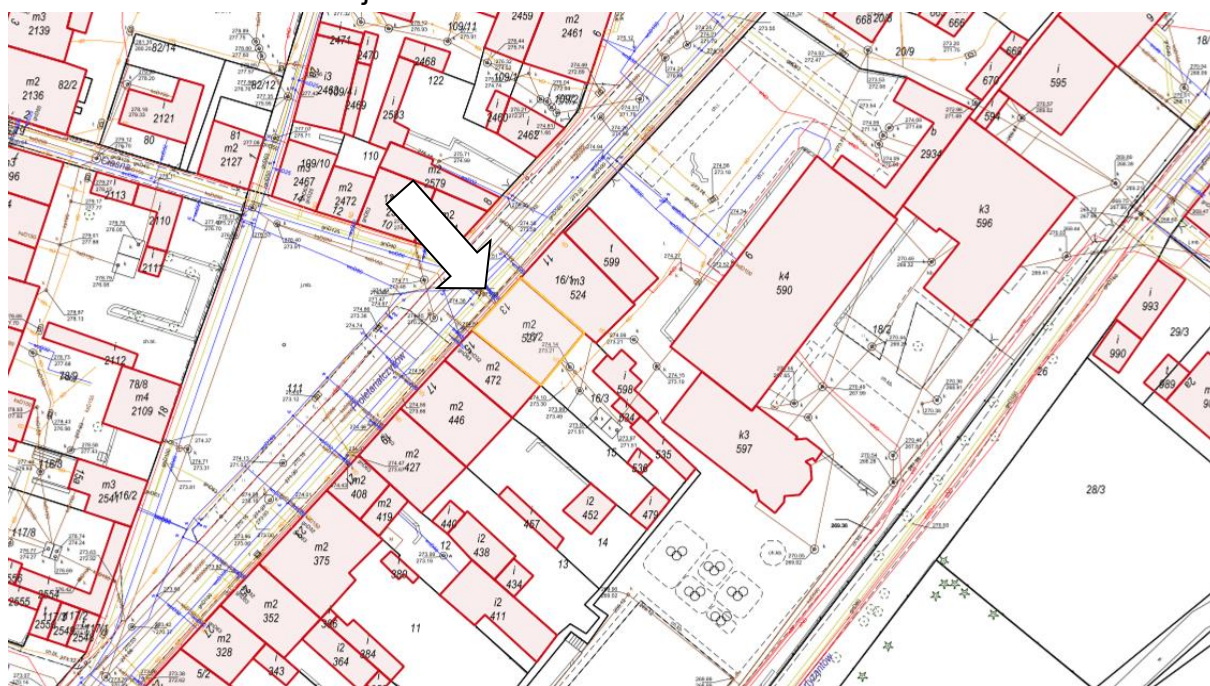
Wyceniany lokal mieszkalny nr 5 położony jest w budynku mieszkalnym przy ul. Proletariaczyków nr 13 w Ząbkowicach Śląskich, obręb Centrum. Lokalizacja lokalu zapewnia bardzo dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest bardzo dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych.

5.2.1. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb Centrum. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o nieregularnym kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren działki zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym oraz szkoła.

Zagospodarowanie otoczenia wycenianej nieruchomości wyróżnia się następującymi cechami: stan techniczny budynków jest przeciętny, lokalizacja dla funkcji przeciętna. Do zalet lokalizacji należy zaliczyć następujące czynniki środowiskowe: położenie budynku w pośredniej części miasta o dobrze rozbudowanej infrastrukturze handlowej i usługowej, z dobrym dostępem do instytucji publicznych, zaplecza socjalno-bytowego oraz komunikacji. Warunki komunikacji w otoczeniu nieruchomości oceniono jako dobre.



Ilustracja 4. Lokalizacja na terenie Ząbkowic Śl.. Źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

5.2.2. Budynek

Budynek mieszkalny nr 13 położony w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Proletariaczyków, konstrukcja budynku murowana. Budynek jedno klatkowy w zabudowie zwartej, dwukondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony. Budynek wybudowany 1879 (informacja z ewidencji budynków).

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: nie badano,

- Ściany konstrukcyjne: murowane z cegły
- Stropy: nad piwnicą masywny, kolejne kondygnacje strop drewniany
- Dach: nad budynkiem głównym dwuspadowy kryty dachówką, zad dobudówką stropodach płaski kryty papą
- Ogrzewanie: indywidualne dla każdego lokalu.
- Dostawa wody i odbiór ścieków: poprzez wpięcia do sieci miejskich
- Drzwi wejściowe: drewniane

Stan techniczno-funkcjonalny oraz standard budynku

Ogólnie stan techniczny budynku ocenia się jako średni. Tynki zewnętrzne z ubytkami z zawilgoceniami.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- grzewcza (indywidualna),
- elektryczna,
- gazowa,
- instalacje telekomunikacyjne (domofon, telefoniczna, RTV).



Zdjęcie 1 Widok budynku.



Zdjęcie 2 Widok budynku.

5.2.3. Lokal mieszkalny

Lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 41,00 m² składający się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Przedmiotowy lokal położony jest na poddaszu (3 kondygnacja).

Zgodnie z Działem I-O księgi wieczystej przedmiotowego lokalu, przedmiotowy lokal mieszkalny nr 5 o łącznej powierzchni 41,00 m² składający się z pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju.

Dokonano pomiaru powierzchni użytkowej lokalu w trakcie oględzin nieruchomości wynosi ona 41,45 m², i stwierdzono, że jest ona zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 41,00 m².

Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową lokalu wynikającą z dokumentów księgi wieczystej tj. 41,00 m².

Funkcja lokalu:

Funkcja lokalu przeciętna, w lokalu występują pomieszczenia przechodnie.

Stan techniczny lokalu i standard wykończeń: lokal w dobrym standardzie wykończenia.

Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., w części płyty gips-karton, w łazience na ścianach i podłodze płytki ceramiczne, w pokoju ściany malowane emulsją; podłogi i posadzki – w łazience terakota, w pokoju i przedpokoju panele drewnopodobne, w kuchni wykładzina pcv, stolarka – okna: pcv zespolone, drzwi wewnętrzne pływające; urządzenia – kabina prysznicowa, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa. Centralne ogrzewania zasilane kotłem gazowym.

Instalacje w lokalu:

1. elektryczna – typowa,
2. c.o. – kocioł gazowy,
3. c.w.u. – kocioł gazowy,
4. wodno-kanalizacyjna – typowa,
5. gazowa - typowa



Zdjęcie 3 Wnętrze lokalu.



Zdjęcie 4 Wnętrze lokalu.



Zdjęcie 5 Wnętrze lokalu.



Zdjęcie 6 Wnętrze lokalu.



Zdjęcie 7 Wnętrze lokalu.



Zdjęcie 8 Wnętrze lokalu.

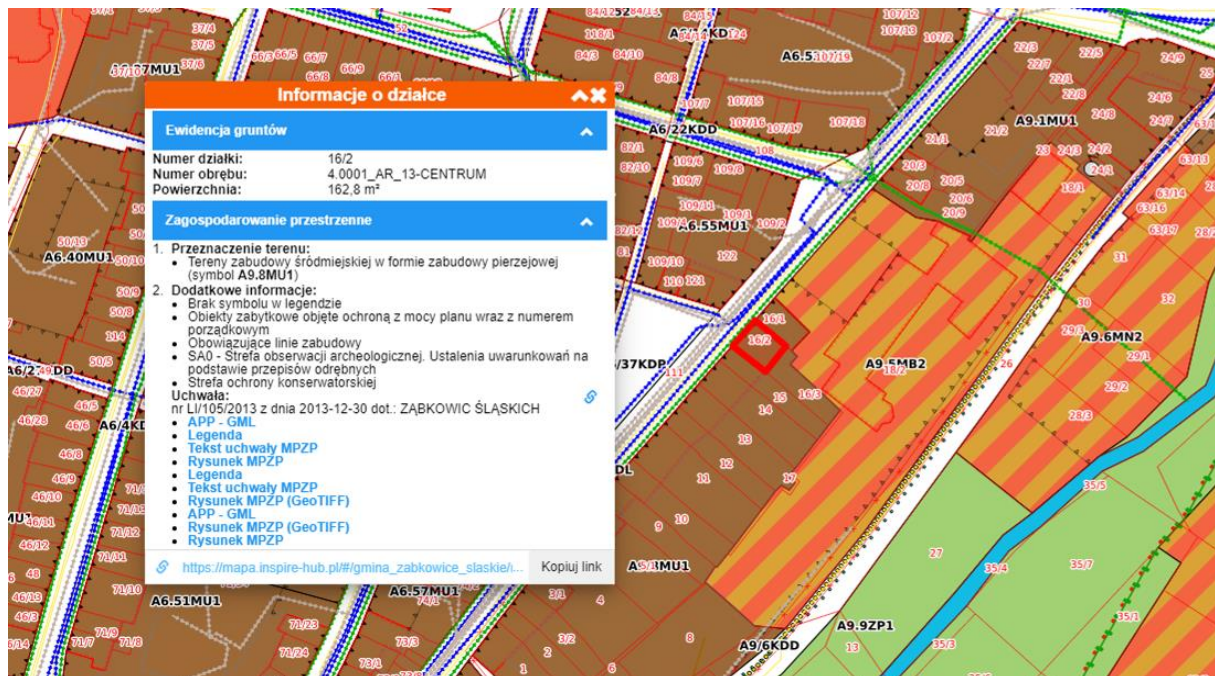
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie – przedmiotową działkę określa jako obszar A9.8MU1.

Dodatkowe informacje:

- Brak symbolu w legendzie
- Obiekty zabytkowe objęte ochroną z mocy planu wraz z numerem porządkowym
- Obowiązujące linie zabudowy
- SA0 - Strefa obserwacji archeologicznej. Ustalenia uwarunkowań na podstawie przepisów odrębnych
- Strefa ochrony konserwatorskiej



Ilustracja nr 5. Fragment mpzp. Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#gmina_zabkowice_slaskie

§ 26. 1. Zabudowa śródmiejska o symbolach:

- 1) MU1 — podstawowe przeznaczenie: zabudowa śródmiejska tj.: przemieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, kształtowana w formie zabudowy pierzejowej wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu;

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

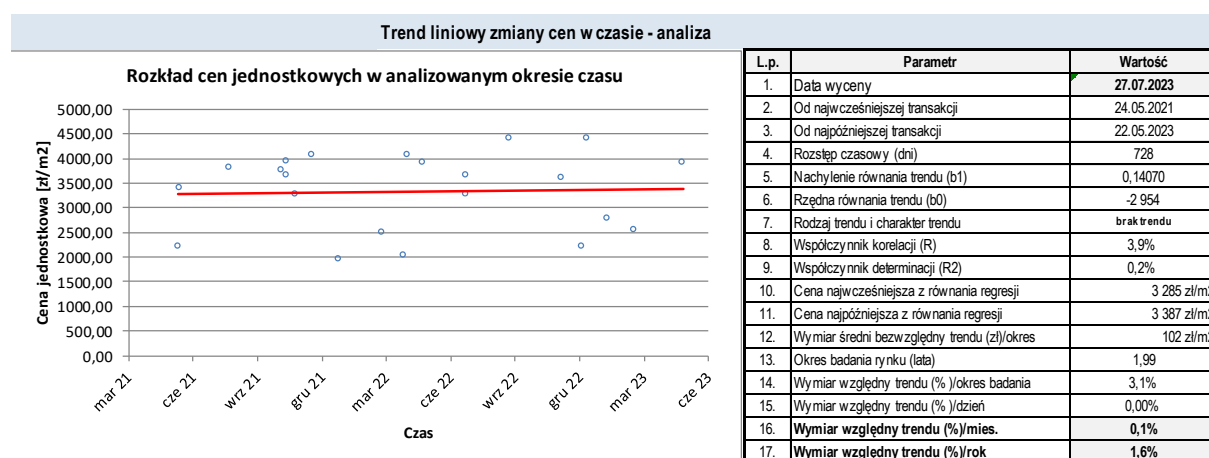
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i jego uzbrojenia w media,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali mieszkalnych na terenie miasta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

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami mieszkalnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności, rodzaj prawa – prawo własności,
- obszar rynku – obręb centrum miasta Ząbkowice Śląskie,
- okres badania cen – od maja 2021r. do dnia wyceny.

7.2. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali mieszkalnych

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



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	1,6%
Błąd średni określenia wartości trendu	8,9%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	13,3%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-11,8%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	87,9%

wartość współczynnika regresji trendu	0,141
błąd w spółcz. regresji Se(bn)	0,806
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,1745
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	20
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,497
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	86,324%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują minimalny trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 86% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zdecydowano o niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	0,14070
Rzędna równania trendu (b)	-2 954
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	27.07.2023
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	24.05.2021
Data max	22.05.2023
Ilość miesięcy	24
Ilość transakcji	22

7.3. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

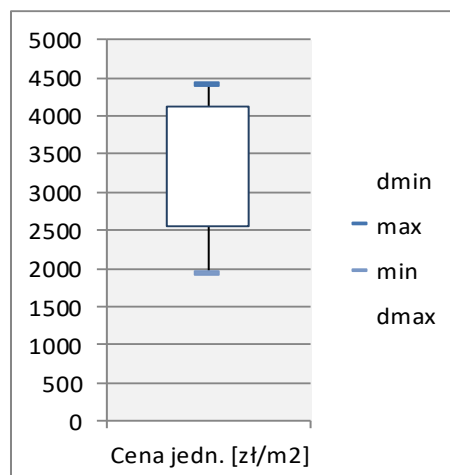
Spośród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 22 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, które zostały przyjęte do procedury wyceny. Poniżej zestawienie transakcji przyjętych do procedury wyceny:

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Miejscowość	Ulica	Kondygnacja	Funkcjonalność	Pow. użytkowa (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	24.05.2021	2877/21	Ząbkowice Śląskie	Reymonta	3	2p,k,ł,pp	69,30	152500	2200,58
2	26.05.2021	2962/21	Ząbkowice Śląskie	Grunwaldzka	3	2p,k,ł	38,40	130000	3385,42
3	06.08.2021	39411/21	Ząbkowice Śląskie	Armii Krajowej	2	1p,k,pp	34,20	130000	3801,17
4	20.10.2021	6114/21	Ząbkowice Śląskie	Bohaterów Getta	2	1p,k,przyn.	40,00	150000	3750,00
5	27.10.2021	6241/21	Ząbkowice Śląskie	Grunwaldzka	2	2p,k,ł,pp	58,40	230000	3938,36
6	28.10.2021	8333/21	Ząbkowice Śląskie	Dolnośląska	2	2p,k,ł,pp	48,56	178000	3665,57
7	10.11.2021	6650/21	Ząbkowice Śląskie	Armii Krajowej	2	1p,k,pp	47,46	155000	3265,91
8	03.12.2021	8153/21	Ząbkowice Śląskie	Św. Wojciecha	2	3p,k,ł	55,40	225000	4061,37
9	11.01.2022	119/22	Ząbkowice Śląskie	Daleka	4	3p,k,ł,pp	54,20	105690	1950,00
10	15.03.2022	1558/22	Ząbkowice Śląskie	Daleka	1	1p,k,ł,pp	36,07	90000	2495,15
11	14.04.2022	2224/22	Ząbkowice Śląskie	1 Maja	1	2p,k,wc,pp	46,90	95000	2025,59
12	20.04.2022	2258/22	Ząbkowice Śląskie	Armii Krajowej	3	3p,k,ł,wc,pp	60,10	245000	4076,54
13	11.05.2022	2778/22	Ząbkowice Śląskie	Daszyńskiego	3	2p,k,wc,pp,kl.sch.	51,00	200000	3921,57
14	13.07.2022	5237/22	Ząbkowice Śląskie	Armii Krajowej	2	1p,k,ł,pp	36,03	118000	3275,05
15	13.07.2022	4078/22	Ząbkowice Śląskie	Reymonta	2	2p,k,ł,pp	38,20	140000	3664,92
16	14.09.2022	5349/22	Ząbkowice Śląskie	Reymonta	3	2p,k	57,83	255000	4409,48
17	28.11.2022	7118/22	Ząbkowice Śląskie	Sienkiewicza	3	2p,k+jadalnia, gard.	66,84	240000	3590,66
18	28.12.2022	7809/22	Ząbkowice Śląskie	Batalionów Chłopskich	3	2p,k,ł,pp	55,30	121440	2196,02
19	04.01.2023	45/23	Ząbkowice Śląskie	1 Maja	1	1p,1p+ank,ł	45,42	200000	4403,35
20	02.02.2023	765/23	Ząbkowice Śląskie	Armii Krajowej	2	2p,k,ł,pp	63,74	177000	2776,91
21	13.03.2023	1377/23	Ząbkowice Śląskie	Poprzeczna	3	2p,k,ł	39,32	100000	2543,23
22	22.05.2023	2860/23	Ząbkowice Śląskie	Aliantów	4	1p,k,ł,pp	30,59	120000	3922,85

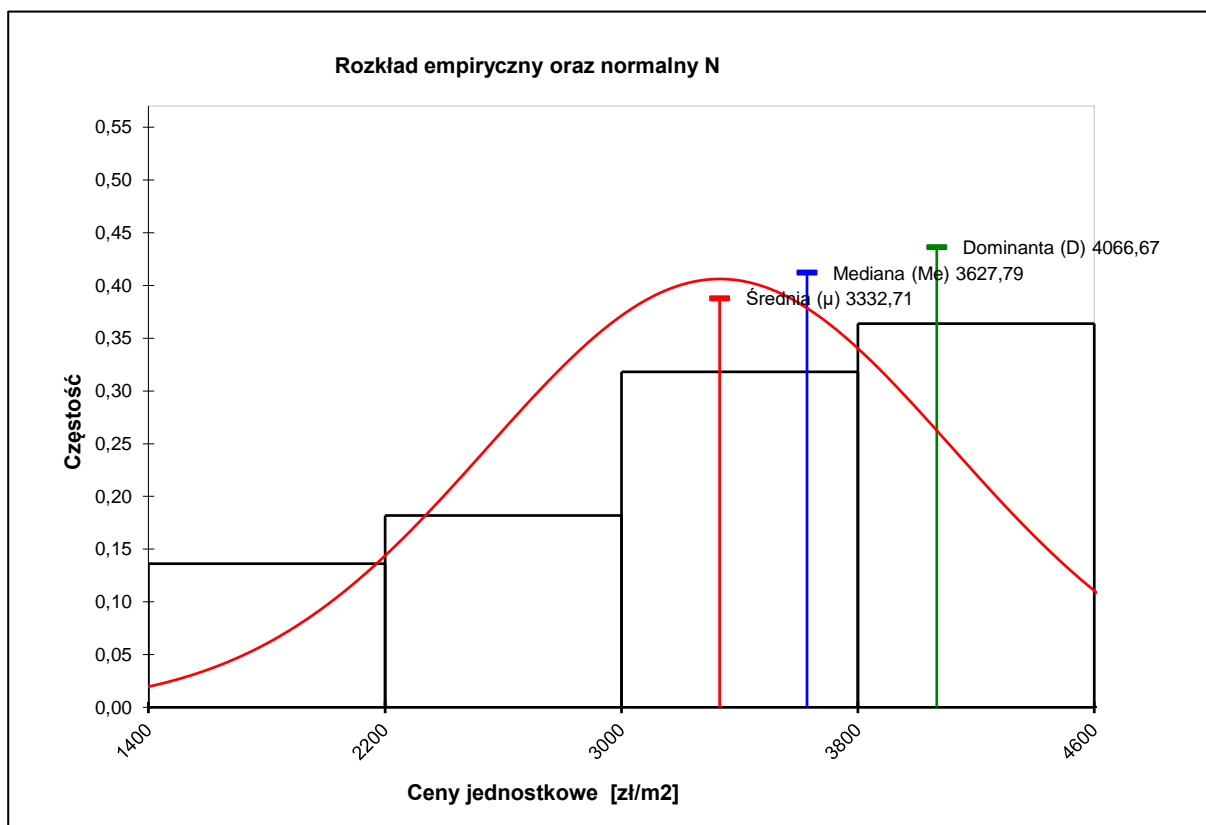
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	1950,00
Max	4409,48
Średnia (μ)	3332,71
Mediana (Me)	3627,79
Dominanta (D)	4066,67
Odchyl. standardowe	785,93
Wsp. zmienności (σ/μ)%	24%
Ile obserwacji	22
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	328,42
Przedział średniej	3004,30 min
	3661,13 max
Typowy przedział zmienności	2546,78 min
	4118,65 max



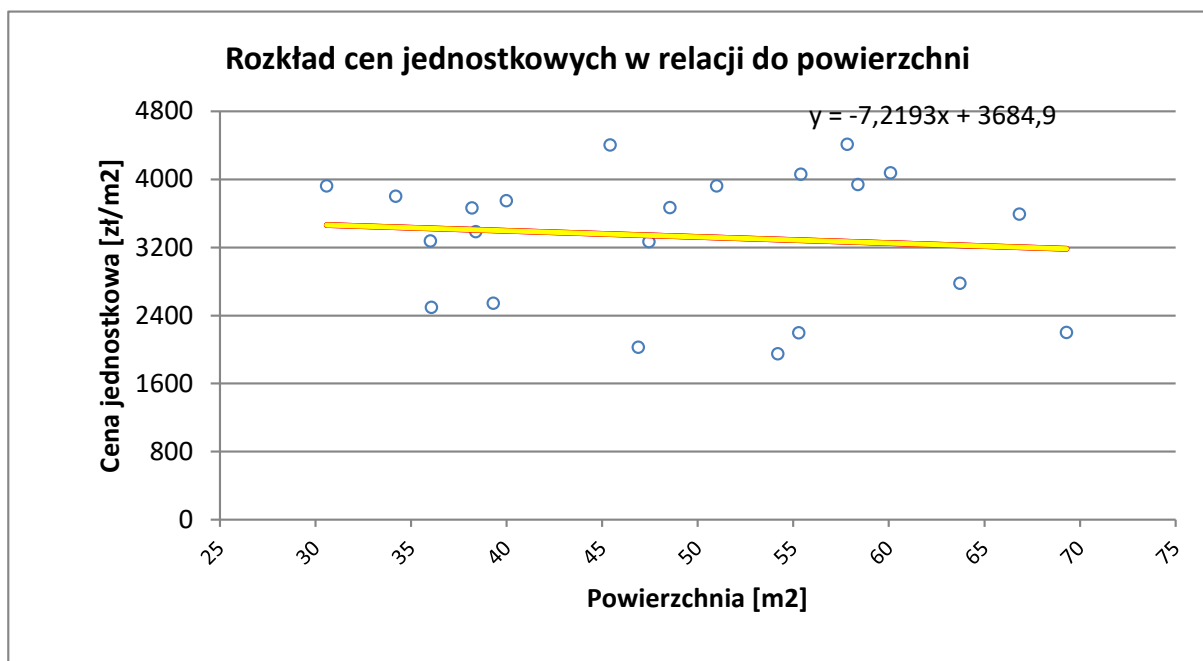
Zgodnie z powyższą tabelą przedział średniej znajduje się w przedziale od 3 004 zł/m² do 3 661 zł/m². Typowy przedział zmienności zawiera się od 2 547 zł/m² do 4 119 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 24%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 8,90 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-295,076	Skośność	-0,526
Średnia - dominanta	-733,953	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,934
Średnia - mediana (%)	8,90%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,375
Średnia - dominanta (%)	22,00%		

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



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

7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

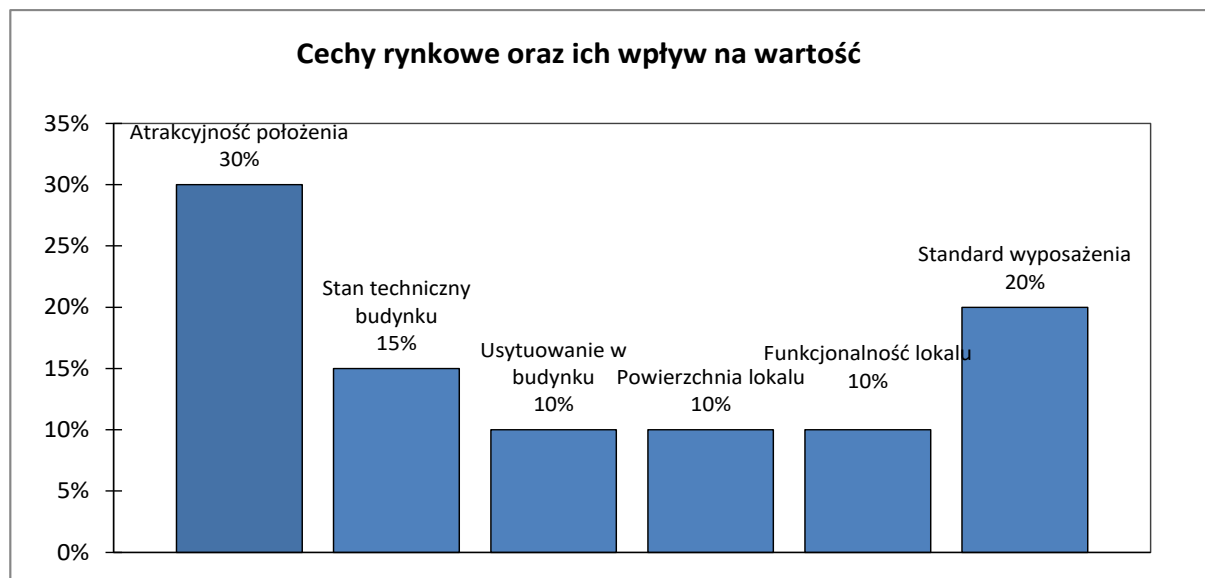
- atrakcyjność położenia (w aspekcie położenia w badanym rynku lokalnym)
- stan techniczny budynku
- standard i funkcjonalność (standard wykończenia i wyposażenia lokalu oraz jego funkcjonalność)
- powierzchnia lokalu
- usytuowanie w budynku

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

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność położenia	2	Atrakcyjność osiedla lub rejonu obrębu, prestiż lub moda na lokalizację, rodzaj i jakość sąsiedniej zabudowy, atrakcyjność pod kątem wynajmu, położenie w układzie komunikacyjnym, ewentualne uciążliwości
		1	
		0	
2	Stan techniczny budynku	2	Stan techniczno-użytkowy budynku poprzez określenie: wieku budynku, rodzaju konstrukcji, stanu technicznego, stopnia zużycia obiektu, przeznaczenia i warunków użytkowania budynku. Standard budynku w sensie stanu i poziomu wykończenia i wyposażenia technicznego, jakości i rodzaj zastosowanych elementów wykończeniowych, infrastruktura towarzysząca
		1	
		0	
3	Usytuowanie w budynku	2	W sensie kondygnacji, dogodności dostępu do lokalu (piętro, poddasze, winda lub jej brak), doświetlenia, widoku z okien itp.
		1	
		0	
4	Powierzchnia lokalu	31 - 69	cecha ilościowa

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

Tabela. Definicje cech rynkowych



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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobra lokalizacja lokalu na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Stan techniczny budynku	15%	stymulanta	0 - 2	1	Średni stan techniczny budynku
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	10%	stymulanta	0 - 2	0,5	Lokal położony na poddaszu
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	destymulanta	31 - 69	41	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	1	Średnia funkcjonalność lokalu
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobry standard wyposażenia i wykończenia lokalu

Tabela. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

Zgodnie z par. 136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników:

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

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Wartość rynkowa prawa własności 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	1950,00
2	Średnia	μ	3332,71
3	Maksymalna	Max	4409,48
4	Mediana	Med.	3627,79
5	Dominanta	Dom	4066,67
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,585
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,220
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,323
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii $[C_{\text{śr}}(\min-\max)/C_{\text{śr}}]$	Was	0,954
11	Odchylenie standardowe	σ	785,934
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	2459,480
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	24%

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 = 1950 - id:9	Cmax = 4409,48 - id:16	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	11.01.2022	14.09.2022	
B	Miejscowość	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	
C	Obszary	Centrum	Centrum	Centrum	
D	Ulica	Proletariatszyków	Daleka	Reymonta	
E	Kondygnacja	3	4	3	
F	Pow. użytkowa	41	54,2	57,83	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 1950 - id:9	Cmax = 4409,48 - id:16
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	1,5	0	1,5
Cecha 2	Stan techniczny budynku	15%	1	1	1,5
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	10%	0,5	0	1
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	41,00	54,20	57,83
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	1	0	2
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	1,5	0,5	2

Tabela. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

Określenie parametrów wyceny, sum współczynników korygujących i ceny jednostkowej

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z wzgl. asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max- min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	0,185	0,418	0,233	0	2	2	0	1,5	0,360	0,377
Cecha 2	Stan techniczny budynku	15%	0,092	0,209	0,117	0	2	2	0	1	0,151	0,158
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	10%	0,062	0,139	0,077	0	2	2	0	0,5	0,081	0,085
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,062	0,139	0,077	31	69	38	48,785	41	0,119	0,125
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,062	0,139	0,077	0	2	2	0	1	0,101	0,106
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	0,123	0,279	0,156	0	2	2	0	1,5	0,240	0,252
		95%	0,586	1,323	0,737	Suma wsp.					1,052	1,103

średnia: **3 332,71 zł**
współczynnik korygujący: **1,103**
Cena jedn. [zł/m²]: **3 675,98 zł**

słownie: trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć 98/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	3675,98
Ilość jednostek	41
Wartość [zł]	150 715
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy siedemset piętnaście 00/100	
Wartość zaokrąglona [zł]	150 700
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy siedemset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu (mieszkalnego) nr 5 położonego w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Proletariatszyków nr 13 według stanu aktualnego na dzień 27 lipca 2023r. wynosi:

$$W_N = 150\ 700\ \text{zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy siedemset złotych

Wynik końcowy ustalający wartość prawa własności 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 maja 2021 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

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

Szacowany lokal mieszkalny o dobrym standardzie wykończenia i wyposażenia, o przeciętnej funkcjonalności. Lokal położony na poddaszu, w budynku o średnim stanie technicznym.

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 prawa własności 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 prawa własności do lokalu stanowią 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

✓ Protokół badania księgi wieczystej

załącznik nr 1

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 27 lipca 2023 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczyste numer SW1Z/00068447/0 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowice Śląskich.

Stan wg SW1Z/00068447/0 z dnia 27 lipca 2023r., godz.18:05 (nieruchomość lokalowa):

<i>Dział I-O</i>	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: Ząbkowice Śląskie, ul. Proletariaczków 13, Lokal: lokal mieszkalny nr 5, składający się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, Kondygnacja: 3,0 Przyłączenie: SW1Z/00046273/9 Odrębność: tak Obszar: 41,00 m ²
<i>Dział I-Sp</i>	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział w wysokości 16/100 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nr księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: SW1Z/00046273/9
<i>Dział II</i>	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Właściciel:</i> Edyta Renata Sokołowska córka Zbigniewa i Renaty,
<i>Dział III</i>	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 1913/21 należącej do dłużnika edyty Sokołowskiej na podstawie wniosku wierzyciela: Getin Noble Bank S.A., 00-843 Warszawa, Rondo I. Daszyńskiego 2c, The Warsaw Hub. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Getin Noble Bank Spółka Akcyjna (Km 1579/21). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Km 1283/19.
<i>Dział IV</i>	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Brak wpisów.