

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenie wartości rynkowej 1/4 części prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku oraz w prawie własności gruntu

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 o pow. użytkowej równej 177,40 m² położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej 18 B-C.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00042041/6.</p> <p>Z własnością lokalu łączy się udział 62/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą nr SW1Z/00041038/5.</p>
<i>Nr sprawy</i>	KM 2110/20
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	<p>Wartość udziału 1/4 części [zł] 83286</p> <p>słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć 25/100</p>
<i>Autor operatu</i>	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 22 kwietnia 2022 roku,
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 o pow. użytkowej równej 177,40 m² położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej 18 B-C.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00042041/6.</p> <p>Z własnością lokalu łączy się udział 62/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą nr SW1Z/00041038/5.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 177,40 m² położony na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku. Lokal składa się dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i czterech izb.</p> <p>W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że na parterze budynku znajdują się dwa pokoje, kuchni, wc i przedpokoju. Na poddaszu znajdują się cztery izby (dwa pokoje, kuchnia i łazienka). W powierzchni lokalu na poddaszu nie jest ujęta powierzchnia korytarza. Obecnie całe poddasze zostało adoptowane i użytkowane przez właściciela lokalu nr 2. Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z księgi wieczystej tj. 177,40 m².</p> <p>Funkcja lokalu: przeciętna – brak uregulowania prawnego korytarza na poddaszu.</p> <p>Stan techniczny lokalu i standard wykończeń: lokal w stanie wykończonym, o słabym standardzie wykończenia.</p> <p>Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., ściany malowane farbami oraz wykończone tapetą, okładziną pcv i płytkami ściennymi; podłogi drewniane wykończone terakotą i panelami drewnopodobnymi, stolarka – okna: pcv zespolone, drzwi pływające; urządzenia – wanna, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa 4-palnikowa, gazowy przepływowy podgrzewacz wody. Centralne ogrzewanie piec na opał stały.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p style="text-align: center;">Wartość udziału 1/4 części [zł] 83286</p> <p>słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć 25/100</p>
Data określenia wartości:	22 kwietnia 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	22 kwietnia 2022 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 rynku lokalnego.....	14
7.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen	14
7.2. Zestawienie transakcji rynkowych wraz z podstawowymi informacjami statystycznymi.....	15
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	17
7.4. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych.....	18
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	18
8.1. Rodzaj określonej wartości	18
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	19
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	20
9.1. Ustalenie zakresu kwotowego dla przyjętych cech rynkowych	20
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	21
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 o pow. użytkowej 177,40 m² położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej 18 B-C.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00042041/6.

Z własnością lokalu łączy się udział 62/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą nr SW1Z/00041038/5.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział 1/4 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej 18 B-C, objętego księgą wieczystą nr SW1Z/00042041/6.

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 2110/20 z dnia 24 listopada 2021r. zawarte pomiędzy:

- a) *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tomasz Glapiak Zastępca 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 2020r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- 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 Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWŚ oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Księga wieczysta nr SW1Z/00042041/6 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ziębicach dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego,
- Księga wieczysta nr SW1Z/00041038/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ziębicach dla nieruchomości gruntowej,
- Uchwała nr 68/VIII/2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej,
- Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 22 lutego 2022 roku,
- Dokumentacja techniczna i administracyjna,
- Analiza rynku w oparciu o informacje z własnych analiz rynkowych oraz ceny gromadzone w ramach własnej bazy danych na podstawie zasobu danych transakcyjnych zgromadzonego w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich;

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|---------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 22-04-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 22-04-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 22-04-2022 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 22-02-2022 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 22-02-2022 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczyste numer SW1Z/00042041/6 oraz numer SW1Z/00041038/5 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ziębicach.

Stan wg SW1Z/00042041/6 z dnia 22 kwietnia 2022, godz. 10:11 (nieruchomość lokalowa):

Dział I-O

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Położenie: Ziębice,

Lokal: lokal mieszkalny nr 2, ul. Przemysłowa 18 B-C, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i 4 izb,

Przyłączenie: /00041038/

Odrębność: tak.

Obszar: 177,40 m²

Komentarz do migracji: na podstawie aktu notarialnego z dnia 26.09.1991 r. Rep. A 1646/91 oraz wniosków w nim zawartych Dz.kw 3483-84/91 dok. 7 przy Kw 41038. wpisano dnia 26 września 1991 r. obręb zachód parter i poddasze budynku dwa pokoje, kuchnia, przedpokój i wc na parterze budynku po stronie lewej oraz cztery izby na poddaszu,

Dział I-Sp	<p><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Udział w wysokości 62/100 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00041038/5.</p>
Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: Właściciel: Krystyna Krzuszcz córka Adama i Aleksandry w udziale ½ i ¼ części oraz Elżbieta Grudzień córka Mirosława w udziale ¼ części.</p>
Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, na udziale 1/4 części Elżbiety Grudzień, Km 913/20. Przedmiot wykonania udział nr 4. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, na udziale 1/4 części Elżbiety Grudzień, Km 2110/20. Przedmiot wykonania udział nr 4. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Km 562/21 na udziale 4 Elżbiety Grudzień. Inny wpis: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1145/19 do sprawy i CO 55/20 należącej do dłużnika Elżbiety Grudzień udział 1/4 na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, ul. Wołowska 8. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty - Subfundusz KI 1, obciążając udział nr 4 stanowiący własność Elżbiety Grudzień, Km 1547/21.</p>
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Brak wpisu.</p>

Należy stwierdzić, że zgodnie z powyżej przedstawionym stanem prawnym, przedmiotowe prawo stanowi własność Pani Elżbiety Grudzień w udziale 1/4 części oraz Pani Krystyny Krzuszcz w udziale 3/4 części.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

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

–Ziębice –Grodków, Ziębice -Paczków) oraz w bezpośrednim obszarze oddziaływania drogi E-67 (Helsinki –Warszawa –Praga).

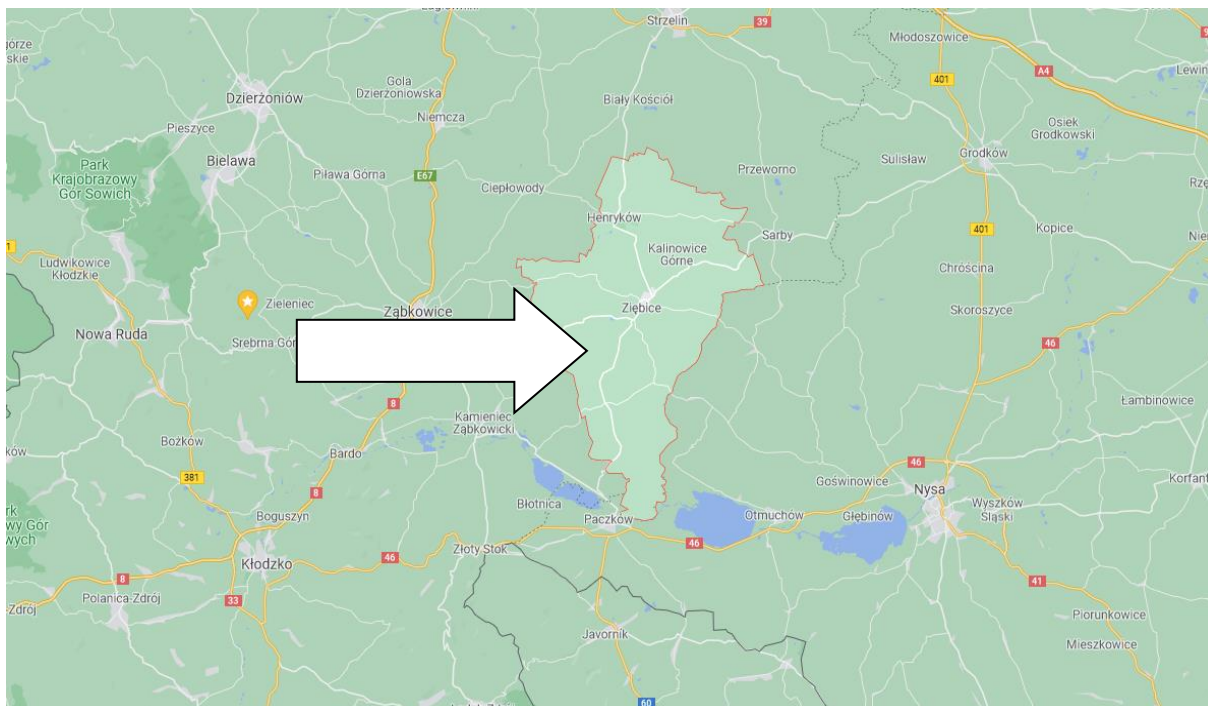
Stan ludności – gmina – 8029. Stan ludności – miasto – 8027. Razem stan ludności na dzień 30 czerwca 2021 r. – 16056

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

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

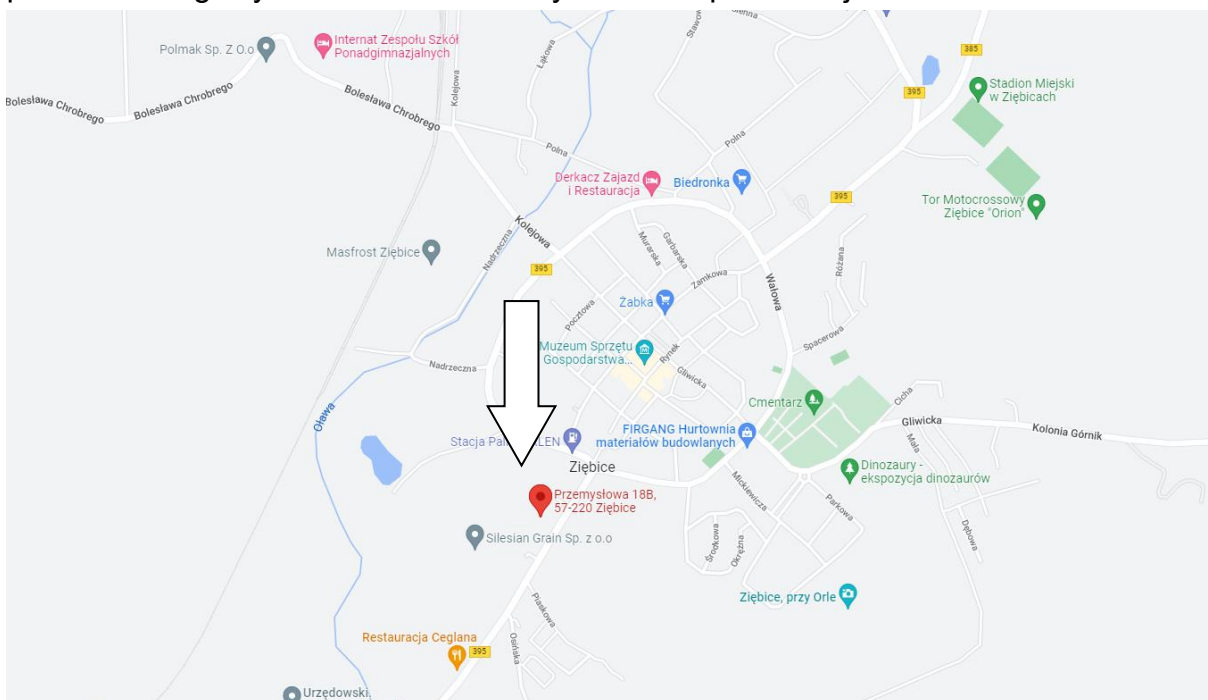
W Ziębicach swoją siedzibę mają władze gminy oraz Urząd Miejski, filia Powiatowego Urzędu Pracy w Ząbkowicach Śląskich, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych, Ośrodek Opieki i Oświaty, Zakład Usług Komunalnych, Zakład Wodociągów i Kanalizacji, Straż Pożarna, Policja,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

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

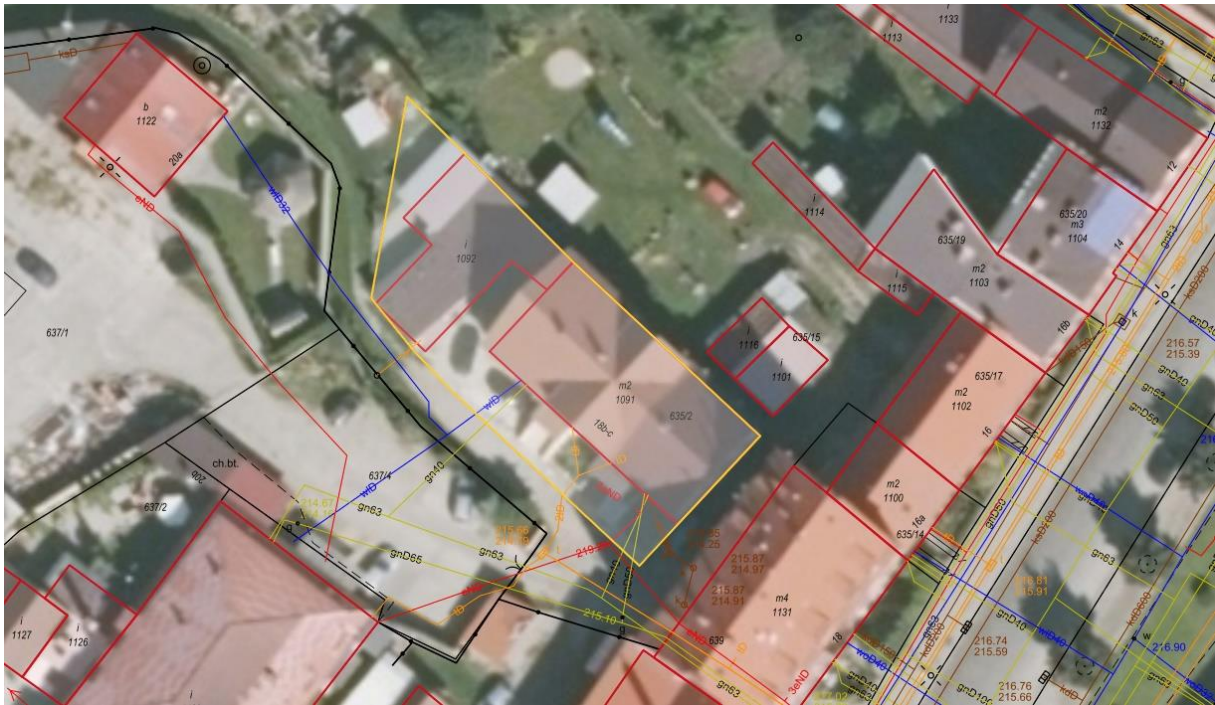


Ilustracja 1 Lokalizacja nieruchomości na tle gminy – źródło googlemaps.pl (materiał poglądowy)

Wyceniany lokal mieszkalny nr 2 położony jest w budynku mieszkalnym przy ul. Przemysłowa 18 B-C w Ziębicach, obręb Zachód, w bliskiej odległości od centrum miasta Ziębice. Działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do trapezu, teren działki zabudowany budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym oraz usługowym. Dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności na działce nr 639. Lokalizacja lokalu zapewnia bardzo dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.



Ilustracja 2 Lokalizacja na tle miejscowości – źródło googlemaps.pl



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

5.2.1. Budynek

Budynek mieszkalny nr 2 położony w Ziębicach przy ul. Przemysłowej, powstały prawdopodobnie na początku XX wieku. Konstrukcja budynku murowana. Budynek dwurodzinny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony.

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: brak danych,
- Ściany konstrukcyjne: murowane
- Stropy: drewniane
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie blacha
- Ogrzewanie: indywidualne
- Dostawa wody i odbiór ścieków: sieć miejska

W budynku prowadzona jest typowa polityka remontowa. Stan techniczny budynku dobry.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową,



Zdjęcie 1 Widok budynku.



Zdjęcie 2 Widok budynku.



Zdjęcie 3 Widok budynku.



Zdjęcie 4 Widok budynku.

5.2.2. Lokal mieszkalny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 177,40 m² położony na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i czterech izb.

W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że na parterze budynku znajdują się dwa pokoje, kuchni, wc i przedpokoju. Na poddaszu znajdują się cztery izby (dwa pokoje, kuchnia i łazienka). W powierzchni lokalu na poddaszu nie jest ujęta powierzchnia korytarza. Obecnie całe poddasze zostało adoptowane i użytkowane przez właściciela lokalu nr 2. Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z księgi wieczystej tj. 177,40 m².

Funkcja lokalu: przeciętna – brak uregulowania prawnego korytarza na poddaszu.

Stan techniczny lokalu i standard wykończeń: lokal w stanie wykończonym, o słabym standardzie wykończenia.

Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., ściany malowane farbami oraz wykończone tapetą, okładziną pcv i płytkami ściennymi; podłogi drewniane wykończone terakotą i panelami drewnopodobnymi, stolarka – okna: pcv zespolone, drzwi plyninowe; urządzenia – wanna, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa 4-palnikowa, gazowy przepływowy podgrzewacz wody. Centralne ogrzewanie piec na opał stały.

Instalacje w lokalu:

1. elektryczna – typowa gniazda wtykowe, oprawy oświetleniowe
2. gazowa – miejska, typowa z rur i kształtowników stalowych
3. c.o. – piec na opał stały,
4. wodno-kanalizacyjna – typowa



Zdjęcie 5 Widok lokalu.



Zdjęcie 6 Widok lokalu.



Zdjęcie 7 Widok lokalu.



Zdjęcie 8 Widok lokalu.



Zdjęcie 9 Widok lokalu.



Zdjęcie 10 Widok lokalu.



Zdjęcie 11 Widok lokalu.



Zdjęcie 12 Widok lokalu.



Zdjęcie 13 Widok lokalu.



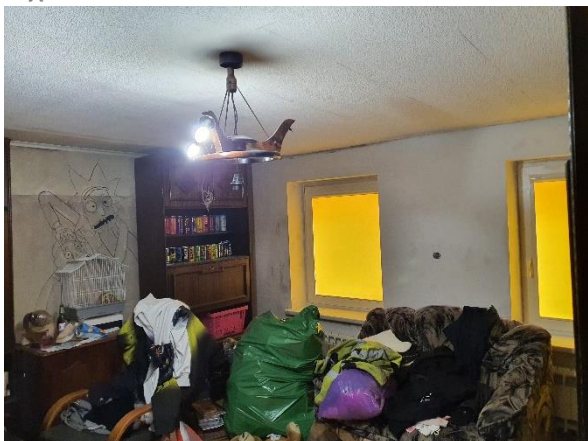
Zdjęcie 14 Widok lokalu.



Zdjęcie 15 Widok lokalu.



Zdjęcie 16 Widok lokalu.



Zdjęcie 17 Widok lokalu.

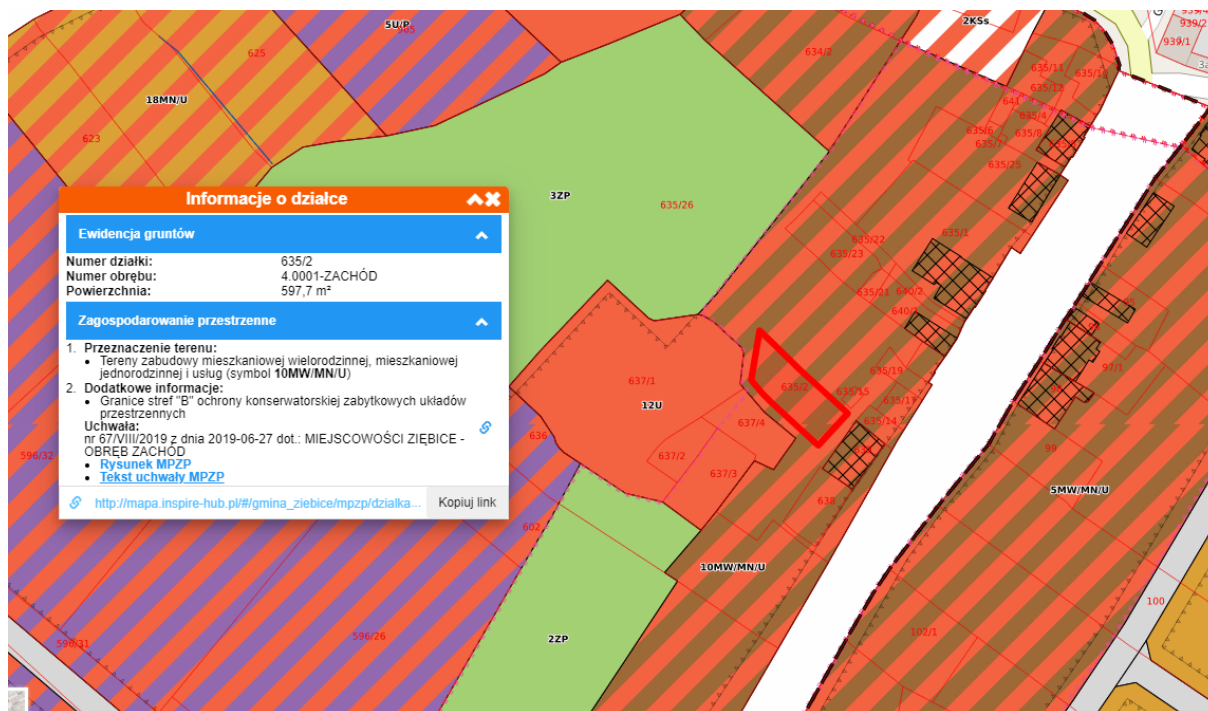


Zdjęcie 18 Widok lokalu.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr 68/VIII/2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej. - przedmiotową nieruchomość określa jako symbol 10MW/MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.



Zdjęcie. Fragment miejscowego planu – źródło: http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ziebice.

Dodatkowe informacje:

- Granice stref "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami od **1MW/MN/U** do **12MW/MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, parkingi, garaże, wiaty rowerowe;
- 3) w zakresie zabudowy mieszkaniowej dla terenów **11MW/MN/U**, **12MW/MN/U** lokale mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących budynków;
- 4) w zakresie zabudowy usługowej z wyłączeniem terenu **9MW/MN/U**, zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych;
- 5) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się obiektów handlu hurtowego oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 1) dla terenu **12MW/MN/U** zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

- 9) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym,
- 12) dla wiat oraz budynków gospodarczych położonych poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

7. Analiza rynku lokalnego

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

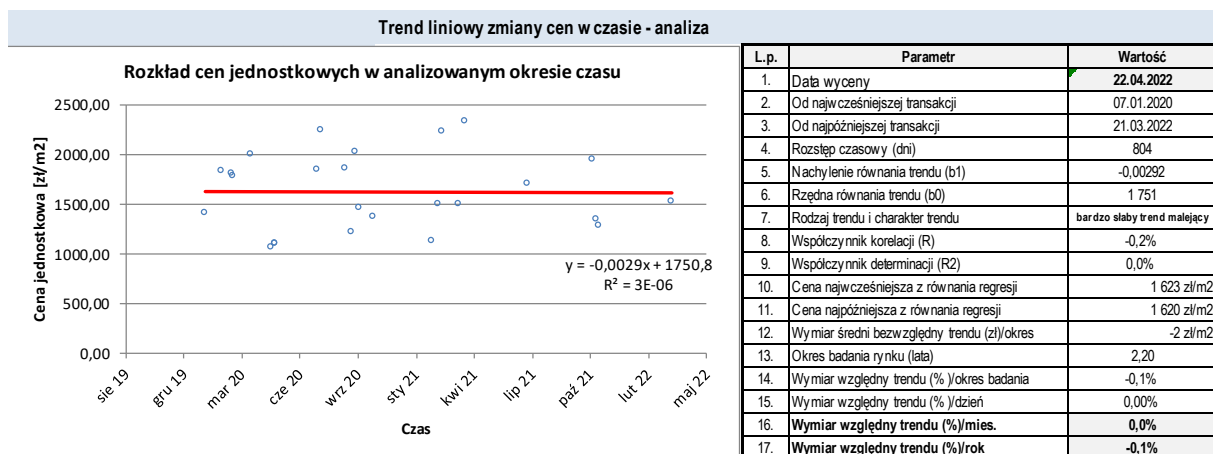
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę lub uzyskanych w ramach samodzielnego gromadzenia danych, dotyczące stanu prawnego i technicznego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i lokalu i jego wyposażenia,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali mieszkalnych na terenie miasta Ziębice, Bardo i 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,
- obszar rynku – miasto Ziębice, Bardo i Ząbkowice Śląskie,
- okres badania cen – od stycznia 2020 r. do dnia wyceny, do porównań wzięto transakcje lokalami mieszkalnymi o pow. większej niż 85 m².

7.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Poniżej przedstawiono zależność ceny od czasu.



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-0,1%
Błąd średni określenia wartości trendu	7,8%
Przedział ufności trendu (\pm % /rok)	11,6%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-11,7%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	99,3%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,003
błąd współcz. regresji Se(bn)	0,347
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,0084
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	23
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,489
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	99,335%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują minimalny trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 99% 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)	-0,00292
Rzędna równania trendu (b)	1 751
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	22.04.2022
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	07.01.2020
Data max	21.03.2022
Ilość miesięcy	26
Ilość transakcji	25

7.2. Zestawienie transakcji rynkowych wraz z podstawowymi informacjami statystycznymi

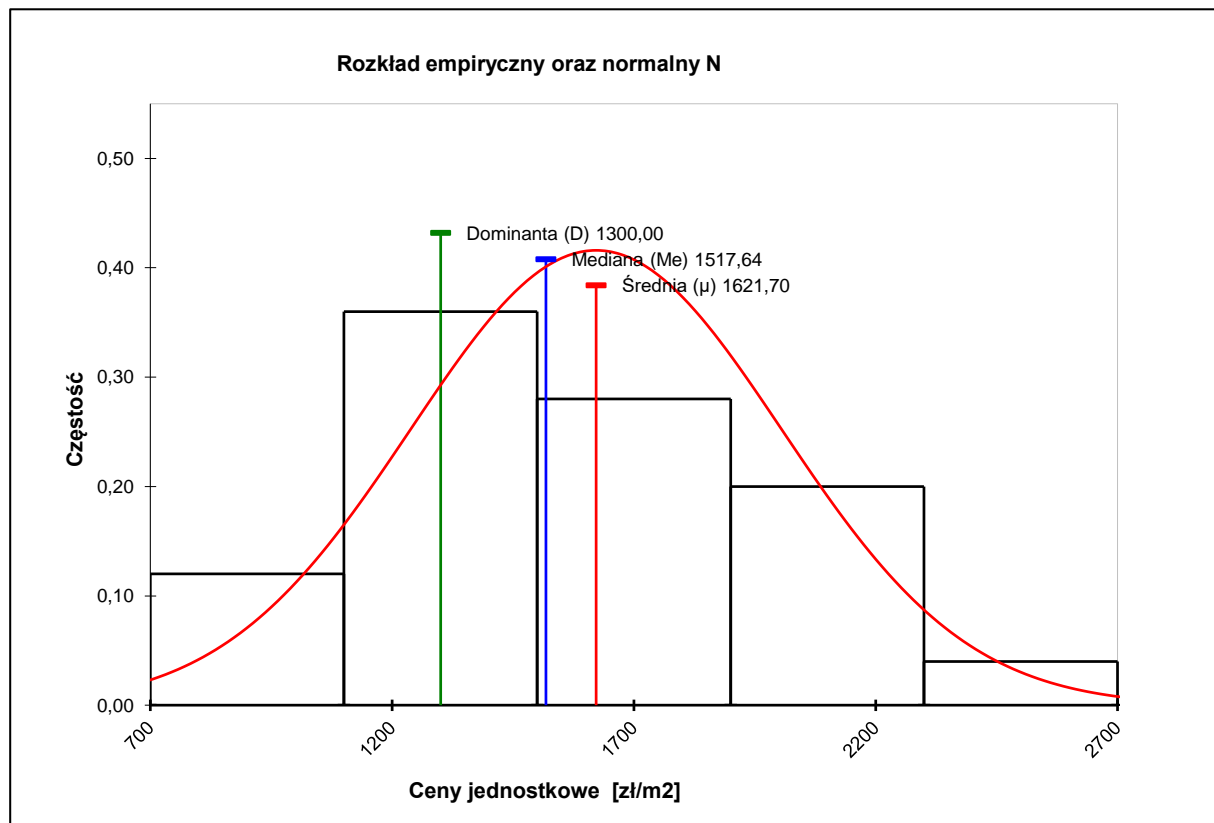
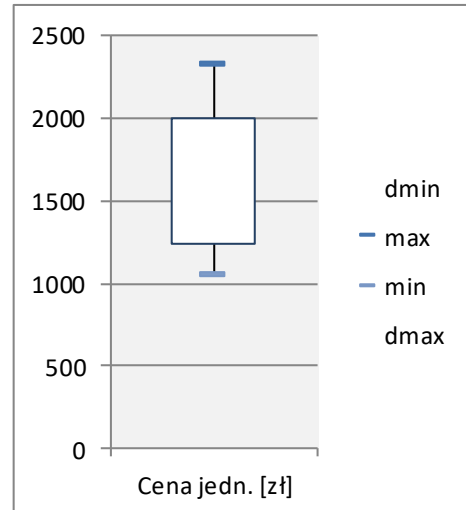
Na rynku lokalnym zaobserwowano następujące transakcje obiektami podobnymi.

L.p.	Data umowy	Nr aktu notarialnego	Miejscowosc	Obręb	Ulica	Kondygnacja	Struktura lokalu	Pow. użytkowa (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	07.07.2020	2204/20	Ziębice	Zachód	Wojska Polskiego	1	2p,k,ł,2pp	42,00	112000	2666,67
2	17.07.2020	3330/20	Ziębice	Zachód	Przemysłowa	4	3p,k,ł,pp,komórka	91,97	170000	1848,43
3	29.07.2020	2935/20	Ziębice	Wschód	Przemysłowa	3	3p,k,ł,wc,pp	61,91	150000	2422,87
4	21.08.2020	5373/20	Ziębice	Zachód	Bohaterów Getta	2	2p,k,ł,pp	75,39	136000	1803,95
5	16.09.2020	3781/20	Ziębice	Wschód	Przemysłowa	1	4p,k,ł,pp,spizarka	122,89	150000	1220,60
6	21.09.2020	5071/20	Ziębice	Zachód	Wąska	2	2p,k,ł,pp	49,59	140000	2823,15
7	07.10.2020	6637/20	Ziębice	Zachód	Grunwaldzka	2	2p,k,ł,pp	43,24	115000	2659,57
8	12.10.2020	6729/20	Ziębice	Zachód	Wrocławska	3	2p,k,ł,pp	55,40	80000	1444,04
9	26.10.2020	4510/20	Ziębice	Zachód	Browarna	4	2p,k,ł,wc,pp	60,90	140000	2298,85
10	19.03.2021	2502/21	Ziębice	Zachód	1 Maja	1	3p,k,ł,pp,spizarnia,alkowa	120,84	180500	1493,71
11	25.03.2021	2042/21	Ziębice	Zachód	Stolarska	1	1p,1p+ank,pp	43,86	90000	2051,98
12	30.03.2021	2151/21	Ziębice	Zachód	Kościuszki	2	3p,k,ł,pp	96,46	225000	2332,57
13	08.04.2021	1658/21	Ziębice	Zachód	Przemysłowa	3	3p,k,ł,wc,pp	75,91	200000	2634,70
14	28.04.2021	3018/21	Ziębice	Zachód	Gazowa	1	5p,k,ł,pp,korytarz	81,10	170000	2096,18
15	19.05.2021	2559/21	Ziębice	Zachód	stolarska	2	3p,k,ł,pp	73,60	185000	2513,59
16	09.06.2021	1715/21	Ziębice	Zachód	Kolejowa	3	3p,k,ł,wc,pp	81,00	125000	1543,21
17	18.08.2021	6578/21	Ziębice	Zachód	Kolejowa	2	2p,k,ł,pp	67,21	183500	2730,25
18	23.08.2021	9741/21	Ziębice	Zachód	Sławowa	1	3p,k,wc,pp,spizarka	59,00	150000	2542,37
19	02.09.2021	6056/21	Ziębice	Zachód	Rynek	2	4p,k,ł,pp	77,54	140000	1805,52
20	02.09.2021	6793/21	Ziębice	Zachód	Rynek	3	1p,k,ł,pp,spizarka	49,92	115000	2303,69
21	30.09.2021	5701/21	Ziębice	Zachód	Rzeźnicza	2	3p,k,ł,pp	77,60	85000	1095,36
22	03.11.2021	6347/21	Ziębice	Zachód	Wałowa	1	4p,k	108,00	210000	1944,44
23	16.11.2021	5662/21	Ziębice	Zachód	Rynek	2	3p,k,ł,pp,spizarka	85,62	110000	1284,75
24	19.11.2021	10233/21	Ziębice	Zachód	Bohaterów Getta	3	2p,k,ł,pp	42,92	70000	1630,94
25	01.12.2021	5897/21	Ziębice	Zachód	Kolejowa	3	3p,k,ł,pp	80,22	240000	2991,77
26	07.12.2021	7046/21	Ziębice	Nieszków	Otmuchowska	3	3p,k,ł,pp	72,00	160000	2222,22

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 1238 do 2005 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 1471 a 1772 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 24%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.

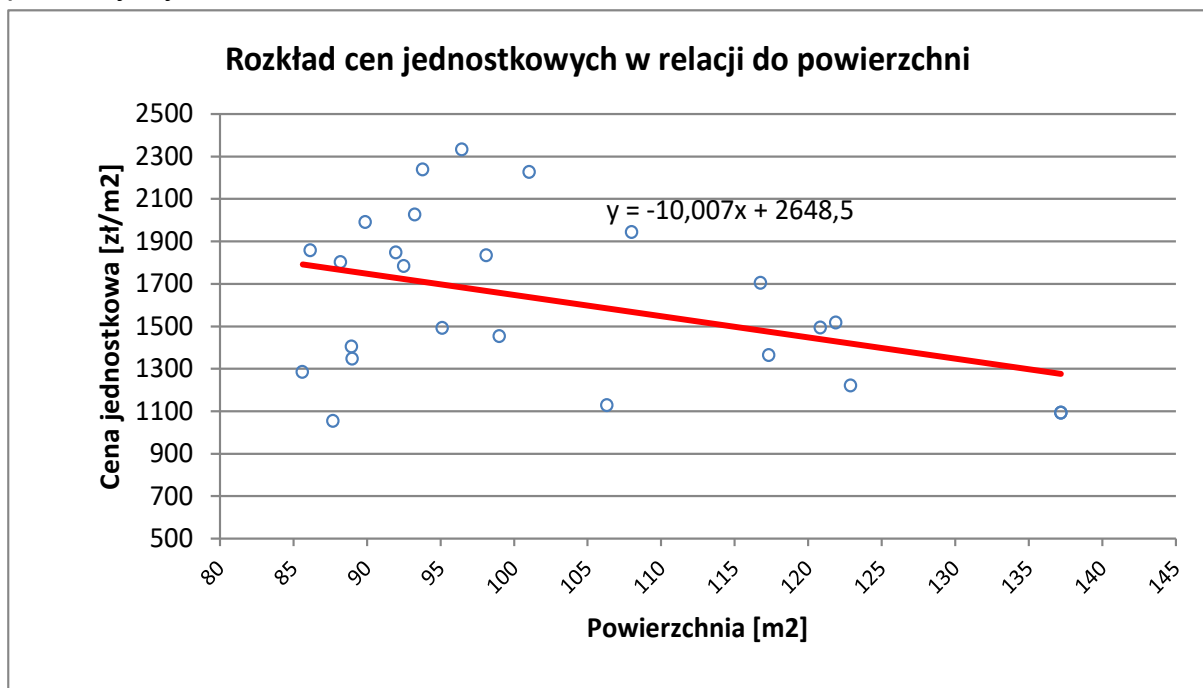
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	1054,85
Max	2332,57
Średnia (μ)	1621,70
Mediana (Me)	1517,64
Dominanta (D)	1300,00
Odchyl. standardowe	383,64
Wsp. zmienności (σ/μ)%	24%
Ile obserwacji	25
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	150,39
Przedział średniej	1471,32 min
	1772,09 max
Typowy przedział zmienności	1238,06 min
	2005,34 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnica na poziomie 6,40 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	104,06	Skośność	0,203
Średnia - dominanta	321,7	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,839
Średnia - mediana (%)	6,40%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,271
Średnia - dominanta (%)	19,80%		

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



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

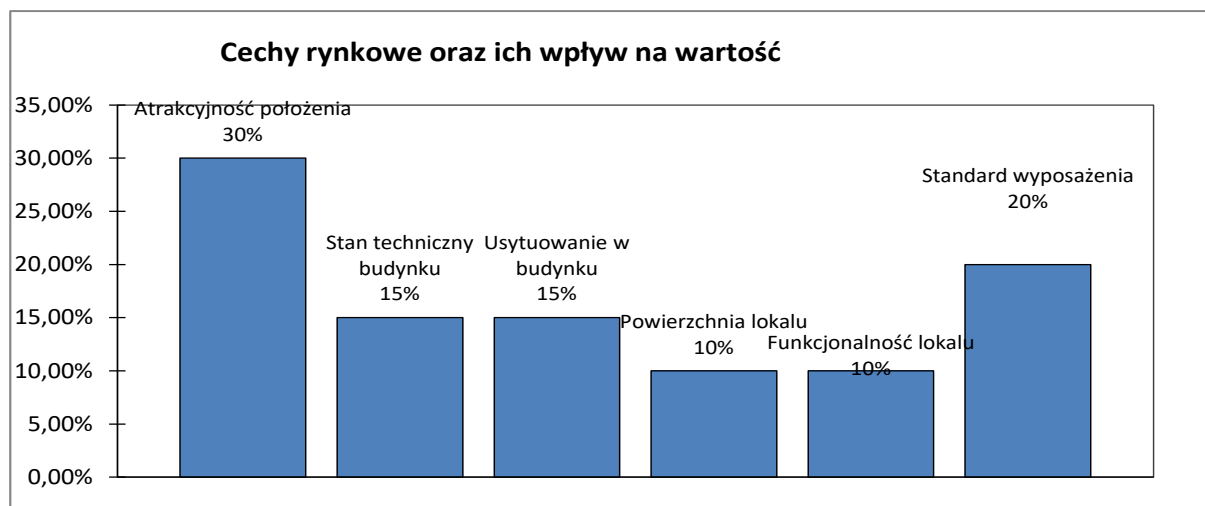
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność położenia	2	Atrakcyjność osiedla lub rejonu obrębu, prestiż lub moda na lokalizację, rodzaj i jakość sąsiedniej zabudowy, atrakcyjność pod kątem wynajmu, położenie w układzie komunikacyjnym, ewentualne uciążliwości
		1	
		0	
2	Stan techniczny budynku	2	Stan techniczno-użytkowy budynku poprzez określenie: wieku budynku, rodzaju konstrukcji, stanu technicznego, stopnia zużycia obiektu, przeznaczenia i warunków użytkowania budynku. Standard budynku w sensie stanu i poziomu wykończenia i wyposażenia technicznego, jakość i rodzaj zastosowanych elementów wykończeniowych, infrastruktura towarzysząca
		1	
		0	
3	Usytuowanie w budynku	2	W sensie kondygnacji, dogodności dostępu do lokalu (piętro, poddasze, winda lub jej brak), doświetlenia, widoku z okien itp.
		1	
		0	
4	Powierzchnia lokalu	86 - 137	cecha ilościowa

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

Tabela Definicje cech rynkowych



7.4. 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		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	stymulanta	0 - 2	2	Bardzo dobra lokalizacja lokalu na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Stan techniczny budynku	15%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętny stan techniczny budynku
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	stymulanta	0 - 2	2	Lokal położony na parterze i poddaszu budynku
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	destymulanta	86 - 137	177,4	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobra funkcjonalność lokalu
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	stymulanta	0 - 2	1	Słaby standard lokalu

Tabela Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

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

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr}, C_{max}/C_{sr}]$,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

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

gdzie:

Csr – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

9.1. Ustalenie zakresu kwotowego dla przyjętych cech rynkowych

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	1054,85
2	Średnia	Śr	1621,70
3	Maksymalna	Max	2332,57
4	Mediana	Med.	1517,64
5	Dominanta	Dom	1300,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,650
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,802
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,438
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,044

Poniżej przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min i max.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 1054,85 - id:6	Cmax = 2332,57 - id:20
A	Data umowy	-	29.04.2020	30.03.2021
B	Miejscowosc	Ziębice	Ziębice	Ziębice
C	Obręb	Zachód	Zachód	Zachód
D	Ulica	Przemysłowa	Rynek	Kościuszki
E	Powierzchnia uzytkowa m2	177,40	87,69	96,46
F	Kondygnacja	1	2	2
G	Struktura lokalu	2p,k,wc,pp,4izby	4p,k,wc,pp	3p,k,l,pp

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

Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 1054,85 - id:6	Cmax = 2332,57 - id:20
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	2	1,5	2
Cecha 2	Stan techniczny budynku	15%	1	1	1,5
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	2,00	1,50	1,5
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	177,4	77,6	80,22
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	1,5	0,5	2
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	1	0	2

Tabela. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

Określenie sumy współczynników korygujących:

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres korekt			Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn.	Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z wzgl. asymetrii]
			od	do	delta	min	max	wyc				
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	30%	0,195	0,432	0,237	0	2	2	3	0,11850	0,432	0,442
Cecha 2	Stan techniczny budynku	15%	0,098	0,216	0,118	0	2	1	3	0,05900	0,157	0,160
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	0,098	0,216	0,118	0	2	2	3	0,05900	0,216	0,221
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,065	0,144	0,079	86	137	177,4	52	0,00155	0,002	-0,004
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,065	0,144	0,079	0	2	1,5	3	0,03950	0,124	0,127
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	0,130	0,288	0,158	0	2	1	3	0,07900	0,209	0,212
		100%	0,651	1,44	0,789					Suma wsp.	1,140	1,158

średnia: 1 621,70 zł

współczynnik kory 1,158

Cena jedn. [z 1 877,93 zł

jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem 93/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa udziału 1/4 części nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	1877,93
Ilość jednostek	177,40
Wartość [zł]	333145
słownie: trzysta trzydzieści trzy tysiące sto czterdzieści pięć 00/100	
Wartość udziału 1/4 części [zł]	83286
słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć 25/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Aktualna wartość rynkowa udziału 1/4 części prawa własności nieruchomości lokalowej, bliżej określonej w punkcie 1.1. według poziomu cen na dzień 22 kwietnia 2022 roku wynosi:

Wartość udziału 1/4 części [zł]	83286
słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć 25/100	

Wynik końcowy określający wartość nieruchomości 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.

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

Średni przeciętny okres ekspozycji tego typu nieruchomości dla celów jej sprzedaży na wolnym rynku szacuje się na około 6-12 miesięcy.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą prawa do lokalu.
- 2) Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- 3) Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.

- 4) *Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.*
- 5) *Podstawę do określenia stanu prawnego prawa własności do lokalu stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.*
- 6) *Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.*
- 7) *Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.*
- 8) *Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem lokalu, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.*

12. Załączniki

Protokół badania KW
Szkic lokalu

załącznik nr 1
załącznik nr 2

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 22 kwietnia 2022 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/00042041/6 oraz numer SW1Z/00041038/5 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ziębicach.

Stan wg SW1Z/00042041/6 z dnia 22 kwietnia 2022, godz. 10:11 (nieruchomość lokalowa):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Ziębice, Lokal: lokal mieszkalny nr 2, ul. Przemysłowa 18 B-C, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i 4 izb, Przyłączenie: /00041038/ Odrębność: tak. Obszar: 177,40 m ² Komentarz do migracji: na podstawie aktu notarialnego z dnia 26.09.1991 r. Rep. A 1646/91 oraz wniosków w nim zawartych Dz.kw 3483-84/91 dok. 7 przy Kw 41038. wpisano dnia 26 września 1991 r. obręb zachód parter i poddasze budynku dwa pokoje, kuchnia, przedpokój i wc na parterze budynku po stronie lewej oraz cztery izby na poddaszu,
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Udział w wysokości 62/100 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00041038/5.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: Właściciel: Krystyna Krzuszcz córka Adama i Aleksandry w udziale ½ i ¼ części oraz Elżbieta Grudzień córka Mirosława w udziale ¼ części.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, na udziale 1/4 części Elżbiety Grudzień, Km 913/20. Przedmiot wykonania udział nr 4. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, na udziale 1/4 części Elżbiety Grudzień, Km 2110/20. Przedmiot wykonania udział nr 4. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Km 562/21 na udziale 4 Elżbiety Grudzień.

Inny wpis: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1145/19 do sprawy i CO 55/20 należącej do dłużnika Elżbiety Grudzień udział 1/4 na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, ul. Wołowska 8.

Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości przyłączył się wierzyciel Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty - Subfundusz KI 1, obciążając udział nr 4 stanowiący własność Elżbiety Grudzień, Km 1547/21.

Dział IV

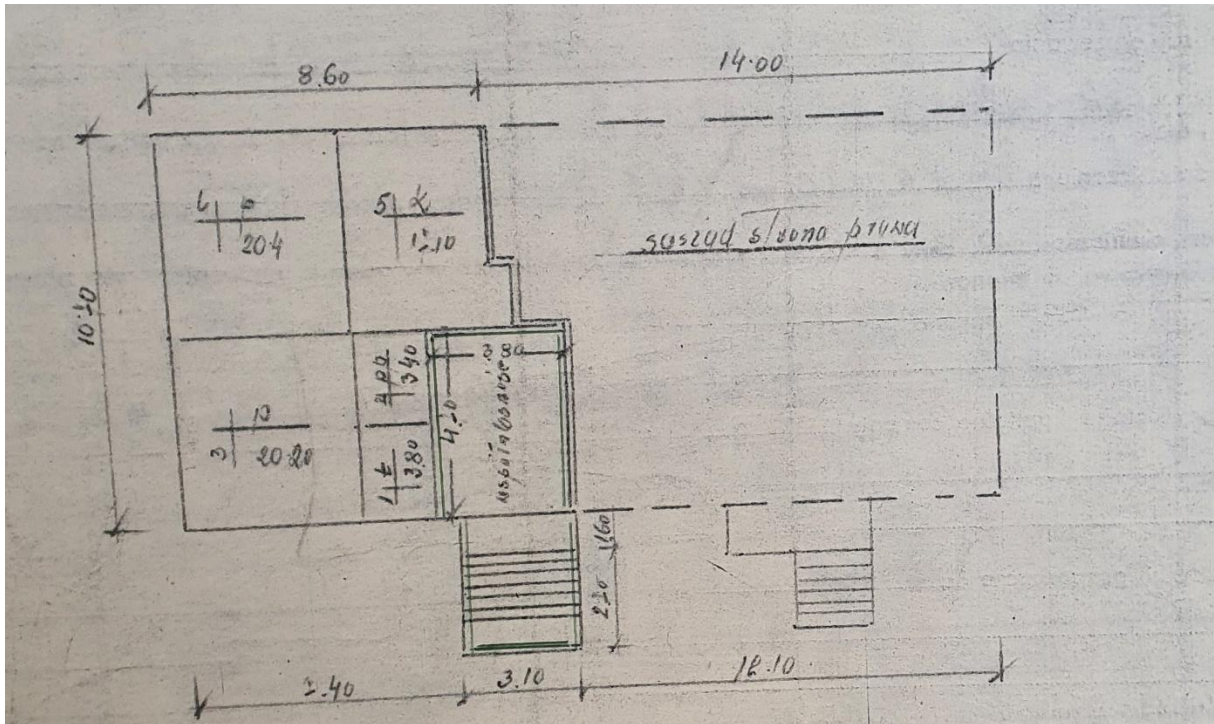
HIPOTEKA

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Brak wpisu.

Załącznik nr 2

Rzut parteru:



Rzut poddasza:

