

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenie wartości rynkowej nieruchomości położonej w Stoszowicach objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00001799/5

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Stoszowice na działce ewidencyjnej nr 61/1, obręb 0010, (AM 4) o powierzchni 0,3800 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00001799/5.

Nr sprawy

KM 2371/20

Oszacowana wartość rynkowa

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Stoszowicach na działce nr 61/1 (o pow. 0,3800 ha) wynosi:

Wartość zaokrąglona [zł] 147 900

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset 00/100

Autor operatu

**mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)**

*Miejscowość i data
sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 01 marca 2022 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Stoszowice składająca się z działki ewidencyjnej nr 61/1, obręb 0010, (AM 4) o powierzchni 0,3800 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00001799/5.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość podlegająca wycenie, położona w miejscowości Stoszowice, obejmuje działkę ewidencyjną nr 61/1, obręb 0010, (AM 4) o powierzchni 0,3800 ha. Działka nr 61/1 o powierzchni 3800 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz zespołem budynków gospodarczych. Kształt działki regularny, zwarty o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki na całej powierzchni z niewielkim pochyleniem w kierunku północnym. Teren działki częściowo zagospodarowany użytkowany jako ogród przydomowy, teren częściowo ogrodzony. Przez nieruchomość wzdłuż zachodniej granicy przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna, na działce znajdują się dwa słupy. Wzdłuż południowej granicy przez nieruchomość przebiega podziemna sieć wodociągowa w225. Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa oraz bezodpływowy osadnik gnilny. W ewidencji gruntów i budynków budynek nr 412 opisany jest jako „zbiorniki, silosy i budynki magazynowe” fizycznie znajduje się na sąsiedniej działce. Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej na początku XX wieku. Budynek mieszkalny na planie prostokąta, przekryty dachem dwuspadowym. Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej wynosi około 200 m². Na początku 2021 budynek wyposażony był w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, jednak w październiku 2021 roku doszło do pożaru w budynku – został spalony dach. Budynek nie został zabezpieczony przed czynnikami zewnętrznymi (opady atmosferyczne, mróz, itp.). Podczas wizji 22.02.2022 r. nie można było wejść do środka.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Stoszowicach na działce nr 61/1 (o pow. 0,3800 ha) wynosi: Wartość zaokrąglona [zł] 147 900 słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset 00/100
Data określenia wartości:	01 marca 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	01 marca 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. Podstawy merytoryczne	4
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	13
7. Analiza rynku lokalnego	13
7.1. Informacje ogólne o rynku	13
7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	13
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. Określenie wartości nieruchomości	20
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe	22
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Stoszowice składająca się z działki ewidencyjnej nr 61/1, obręb 0010, (AM 4) o powierzchni 0,3800 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00001799/5.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości 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 2371/20 z dnia 8 lutego 2021r. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 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) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z dnia 26.03.2021 roku poz. 555),
- 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),

3.3. Podstawy merytoryczne

- ✓ 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 KWSO oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00001799/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Uchwała nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002 r. ws. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice,
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 61/1, położonej w Stoszowicach, obręb 0010, z dnia 17.02.2022r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Wypis z kartoteki budynków dla działki nr 61/1, położonej w Stoszowicach, obręb 0010, z dnia 17.02.2022r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna i zasadnicza dla działki nr 61/1, położonej w Stoszowicach, obręb 0010, z dnia 17.02.2022r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 22 lutego 2022 roku.
- ✓ 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: | 01-03-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 01-03-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 01-03-2022 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 wieczystej numer SW1Z/00001799/5 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00001799/5 z dnia 01 marca 2022, godz.10:17:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Stoszowice, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Nr działki: 61/1, Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana, Obszar: 0,3800 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Jan Tupaczyński syn Władysława i Zenobii.

Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA*Wzmianki w dziale: brak wpisu*

1. Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, z wniosku wierzyciela Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KM 2371/20).
2. Inny wpis: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 2371/20 do sprawy I CO 7/21 należącej do dłużnika Jana Tupaczyńskiego na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z/w we Wrocławiu

Dział IV HIPOTEKA*Wzmianki w dziale: brak wpisów*

Brak wpisów.

Oznaczenia nieruchomości oraz weryfikacji jej stanu prawnego przedstawionego w treści księgi wieczystej dokonano na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna	022404_2, Stoszowice,						
Obręb	0010 – Stoszowice						
Współwłasność ustawowa 1/1 własność	Tupaczyński Jan (Władysław, Zenobia) adres: Budzów 215, 57-200 Budzów						
Stan z dnia	2021.03.03						
Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	Pow.	KW	Jedn. rej
4	61/1	0,3800	STOSZOWICE 10	PsIII W-PsIII Br-PsIII	0,1300 0,0100 0,2400	SW1Z/00001799/5	G455
Razem		0,3800					

Stan wynikający z kartoteki budynków

Nr ewid. bud	Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²
402	61/1	Stoszowice 10	budynki mieszkalne	2/0	205
403	61/1	Stoszowice	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	113
404	61/1	Stoszowice	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	10
405	61/1	Stoszowice	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	380
412	61/1, 61/2	Stoszowice	ziarniki, silosy i budynki magazynowe	1/0	19

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

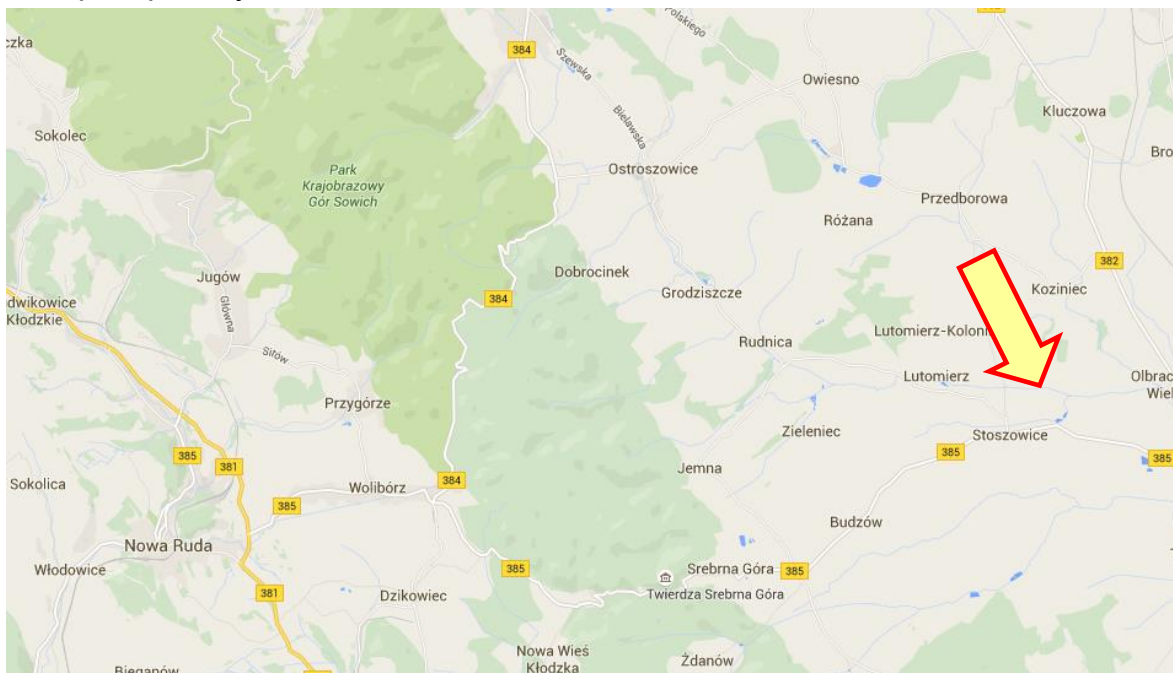
- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej. W ewidencji gruntów i budynków budynek nr 412 opisany jest jako „ziarniki, silosy i budynki magazynowe” fizycznie znajduje się na sąsiedniej działce tj. 61/2.
- Księga wieczysta posiada ostrzeżenie w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i przyłączeniu się do niej. Dział IV księgi wieczystej nie posiada obciążeń hipotecznych.

- 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, że przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej – działka nr 53.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Stoszowice, obręb 0010 na terenie o charakterze zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz pól uprawnych.

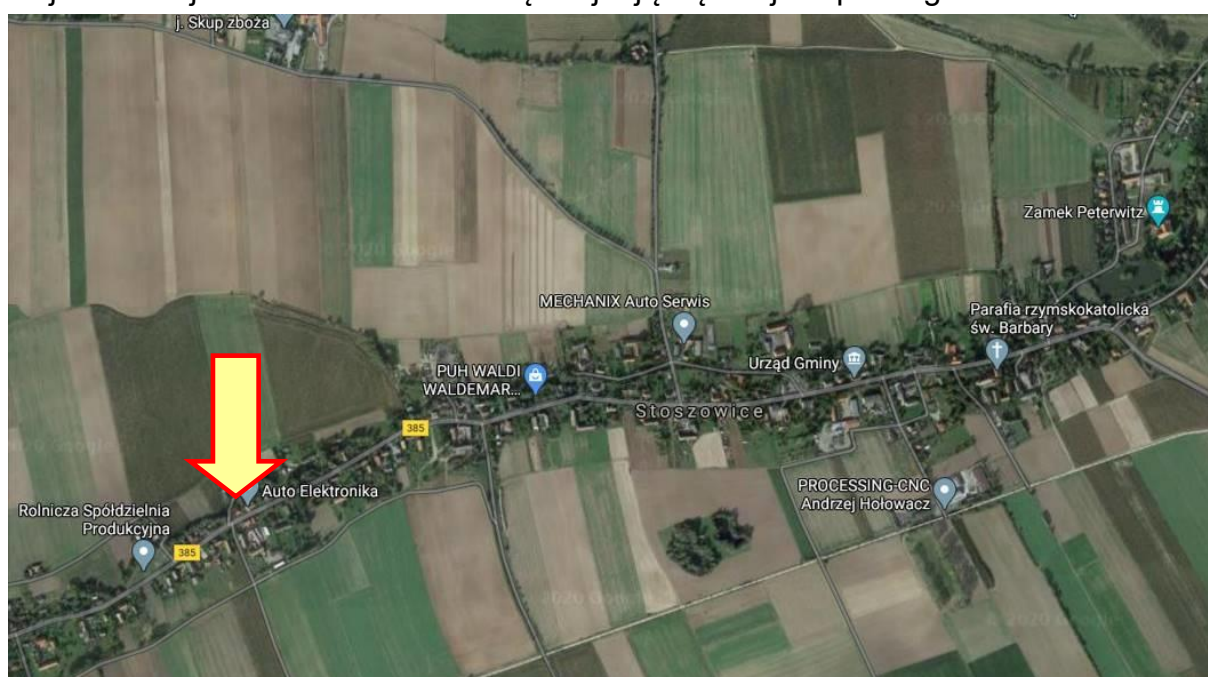


Ilustracja 1 Lokalizacja nieruchomości. - źródło www.googlemaps.pl (materiał poglądowy)

Gmina Stoszowice położona jest na styku trzech powiatów: dzierżoniowskiego, kłodzkiego i ząbkowickiego. Leży na zachód od Ząbkowic Śląskich i na południe od Dzierżoniowa i bezpośrednio graniczy: od północy z gminami Dzierżoniów, Piława Górna, od wschodu z gminą Ząbkowice Śląskie, od zachodu z gminą Nowa Ruda, od południa z gminami Kłodzko i Bardo. Przez teren gminy przechodzi droga wojewódzka, droga nr 385 z Grodkowa do przejścia granicznego w Tłumaczowie przez Stoszowice, Budzów, Srebrną Górę. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych. Duże obszary gminy Stoszowice wchodzi w skład wielkoobszarowego systemu obszarów chronionych, które tylko w byłym województwie wałbrzyskim zajmują około 33% powierzchni i obejmują całe pasmo Sudetów. W skład systemu wchodzi: Park Narodowy Gór Stołowych, cztery parki krajobrazowe: Książański Park Krajobrazowy, Śnieżnicki Park Krajobrazowy, Park Krajobrazowy Gór Sowich (znajdujący się częściowo na terenie gminy Stoszowice) i Ślęzański Park Krajobrazowy. Ponadto system obejmuje kilkanaście rezerwatów przyrody w tym jeden Cisowa Góra, który położony na terenie gminy. Srebrna Góra posiada zabudowę małomiasteczkową, rozciągniętą wzdłuż stromej doliny; prawa miejskie uzyskała w 1536 r. na mocy przywileju księcia ziębickiego, po przejściu przez władze polskie w 1945 r. nie została już jednak zakwalifikowana do rzędu miast. Położona jest na wysokości od około 400

m n.p.m. do około 600 m n.p.m. (najwyższe wzniesienie - Góra warowna 686 m n.p.m.) w głębokiej, wąskiej dolinie oddzielającej Góry Sowie od Gór Bardzkich, gdzie od początku XVIII wieku wydobywano srebro. Nad Srebrną Górą i Przełęczą Srebrną wznosi się potężna Twierdza Srebrnogórska strzegąca przejście przez przełęcz do Kotliny Kłodzkiej, składająca się z sześciu fortów oraz szeregu leśnych umocnień i bastionów, jeden z najciekawszych obiektów architektury militarnej w Polsce, znacznie większa od twierdzy kłodzkiej, wybudowana przez Fryderyka II po Wojnie siedmioletniej. Jest to największa górska twierdza w Europie.

Stoszowice jest niewielką wsią położoną w południowo-zachodniej części gminy Stoszowice. Stoszowice to wieś typowo rolnicza. Bezpośrednia lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest korzystna dla tego typu nieruchomości. Ogólnie sąsiedztwo ocenia się dobrze. Głównymi atutami tej lokalizacji są walory środowiskowe oraz cicha i spokojna okolica. Lokalizacja nieruchomości sprzyja jej wykorzystaniu na cele handlowe. Działka położona w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej. Przed nieruchomością znajdują się miejsca parkingowe.



Ilustracja 2 Lokalizacja nieruchomości i jej otoczenia - źródło mapy.google.pl (materiał poglądowy)

Nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości. W sąsiedztwie domy mieszkalne jednorodzinne w zabudowie niskiej, zabudowa siedliskowa oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkalną oraz pola uprawne. Bezpośrednia lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest korzystna dla tego typu nieruchomości. Ogólnie sąsiedztwo ocenia się dobrze. Głównymi atutami tej lokalizacji są walory środowiskowe oraz cicha i spokojna okolica.

5.2.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość podlegająca wycenie, położona w miejscowości Stoszowice, obejmuje działkę ewidencyjną nr 61/1, obręb 0010, (AM 4) o powierzchni 0,3800 ha.

Działka nr 61/1 o powierzchni 3800 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz zespołem budynków gospodarczych.

Kształt działki regularny, zwarty o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki na całej powierzchni z niewielkim pochyleniem w kierunku północnym. Teren działki częściowo zagospodarowany użytkowany jako ogród przydomowy, teren częściowo ogrodzony.

Przez nieruchomość wzdłuż zachodniej granicy przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna, na działce znajdują się dwa słupy. Wzdłuż południowej granicy przez nieruchomość przebiega podziemna sieć wodociągowa w225.

Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa oraz bezodpływowy osadnik gnilny.

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu płaskim, niestworzący ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią.

W ewidencji gruntów i budynków budynek nr 412 opisany jest jako „zbiorniki, silosy i budynki magazynowe” fizycznie znajduje się na sąsiedniej działce – 61/2.



Ilustracja 3 Przedmiotowa nieruchomość: dz. 61/1 (AM 4) - źródło geoportal.gov.pl



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Opis budynku mieszkalnego

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi.

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej na początku XX wieku. Budynek mieszkalny na planie zbliżonym do prostokąta, przekryty dachem dwuspadowym. Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej wynosi około 200 m². Na początku 2021 budynek wyposażony był w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, jednak w październiku 2021 roku doszło do pożaru w budynku – został spalony dach. Budynek nie został zabezpieczony po pożarze. Podczas wizji 22.02.2022 roku nie można było wejść do środka.

Elementy techniczne budynku (określone podczas wizji 02.03.2021 r.):

Fundamenty	kamienne lub murowane ceramiczne
Ściany konstrukcyjne	murowane, ceramiczne,
Ściany działowe	murowane, ceramiczne,
Strop	drewniane belkowe,
Schody	drewniane,
Dach	dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką,
Tynki zewnętrzne	cementowo-wapienny,
Stolarka	<i>okienna</i> : pcv zespolone, <i>drzwiowa</i> : stalowe,
Podłogi i posadzki	wykończone panelami drewnopodobnymi, terakotą,
Tynki wewnętrzne i wykończenie	tynk cementowo-wapienny, ściany w kuchni, łazience i wc licowane płytkami ceramicznymi, w części pomieszczeń tynki z płyt gipsowo-kartonowych,
Instalacje	• elektryczna • wodno-kanalizacyjna • centralnego ogrzewania,

Funkcja budynku:

Funkcja budynku dobra. Dobry dostęp do poszczególnych pomieszczeń i komunikacja wewnątrz budynku.

Stan techniczny budynku

Stan techniczny budynku określono jako słaby plus – został zniszczony dach w wyniku pożaru. Standard wykończenia budynku określa się jako słaby – w wyniku pożaru i akcji ratowniczej doszło do zniszczenia części elementów wykończeniowych.

Budynek po pożarze nie został zabezpieczony przed czynnikami zewnętrznymi np., opady atmosferyczne, mróz, itp.

Parametry techniczne budynku (z oględzin i pomiaru graficznego):

- Rok budowy : początek XIX wieku,
- Pow. zabudowy: 205 m²,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,0
- Liczba kondygnacji podziemnych: 0,0
- Powierzchnia obliczeniowa: 2,0 * 205 m² = 410 m²,

Na potrzeby wyceny oszacowano **powierzchnię obliczeniową** budynku, w sposób analogiczny jak w przypadku nieruchomości porównawczych:

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 205 \text{ m}^2 \times (2 + 0 + 0) = 410 \text{ m}^2.$$



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.

Opis budynków gospodarczych

Na nieruchomości znajdują się trzy budynki gospodarcze w zabudowie półzwartej wolnostojącej.

Funkcja budynków:

Funkcja budynku słaba. Średni dostęp do poszczególnych pomieszczeń i komunikacja wewnątrz budynku.

Stan techniczny budynku

Stan techniczny budynku i standard wykończenia określa się jako słaby.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku



Zdjęcie. Widok budynku.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002r. ws. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice – przedmiotowe nieruchomość określa jako:

Działka nr 61/1 położna w Stoszowicach – tereny zainwestowane.

7. Analiza rynku lokalnego

7.1. Informacje ogólne o rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu ząbkowickiego z wyłączeniem ośrodków miejskich,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, relacje popyt-podaż na rynku danego typu nieruchomości.

7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

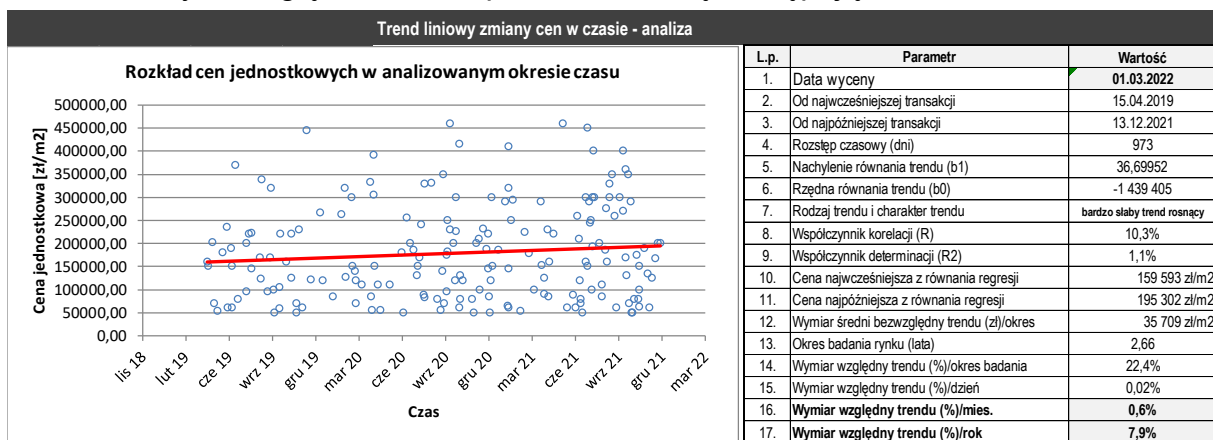
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych, nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi
- okres badania cen – od marca 2019 r. do dnia wyceny
- obszar rynku – gmina Stoszowice i gmina Ząbkowice Śląskie,

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Analizy dokonano dla powiatu ząbkowickiego (z wyjątkiem terenów miejskich). Poziom cen całkowitych względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w %/rok	7,9%
Błąd średni określenia wartości trendu	5,7%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	8,2%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	-0,3%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	16,1%

wartość współczynnika regresji trendu	36,700
błąd współcz. regresji Se(bn)	26,348
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,3929
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	182
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,446
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	16,535%

Jak można zaobserwować powyżej ceny całkowite w odniesieniu do czasu wykazują bardzo słaby trend rosnący, jednak obliczony analitycznie trend jest obarczony 16% 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.

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie poddano korekcie ze względu na upływ czasu.

L.p.	Data umowy	Gmina	Obręb	Forma własności	Powierzchnia działki [m2]	Pow. obl [m2]	Cena transakcyjna [zł]
1	07.12.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	4200	216	200000,00
2	01.10.2021	Stoszowice	Grodziszczce	własność	1100	216	130000,00
3	16.09.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	własność	220	160	300000,00
4	26.08.2021	Stoszowice	Przedborowa	własność	1400	213	330000,00
5	26.08.2021	Stoszowice	Lutomierz	własność	1929	432	300000,00
6	19.08.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	6355	210	275000,00
7	16.08.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sieroszów	własność	7361	208,5	185000,00
8	10.08.2021	Stoszowice	Grodziszczce	własność	10000	130	85000,00
9	23.07.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brasowice	własność	1728	156	300000,00
10	20.07.2021	Stoszowice	Rudnica	własność	1600	136,5	300000,00
11	16.07.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Zwrocław	własność	600	272	250000,00
12	13.07.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	5000	204	290000,00

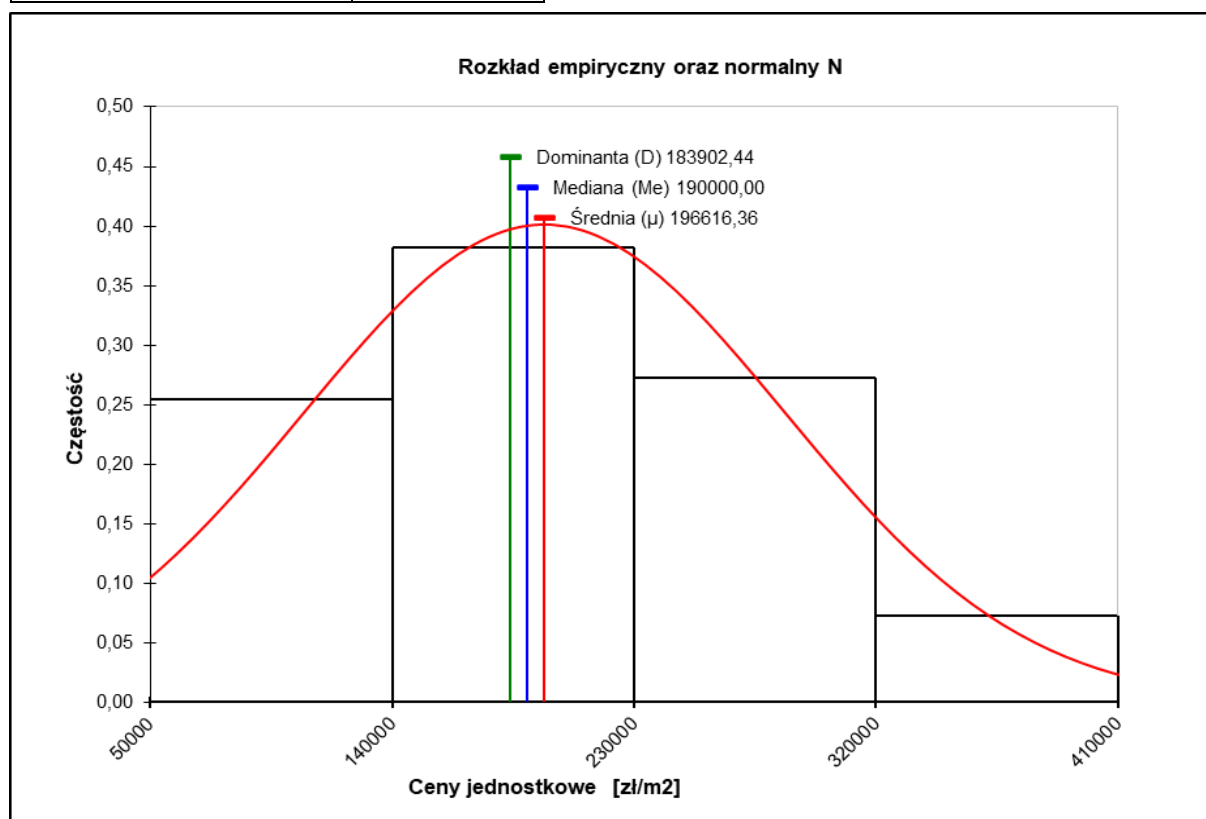
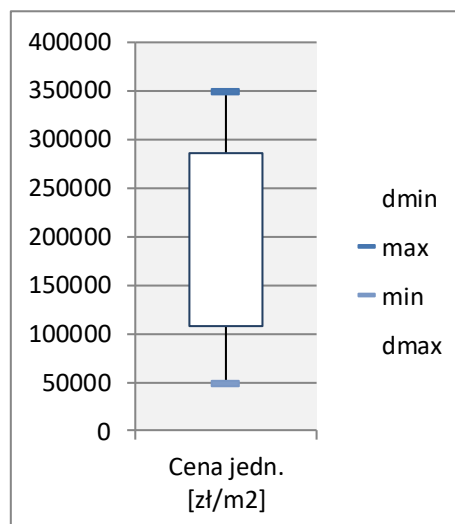
13	09.07.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Zwrócona	własność	2008	90	150000,00
14	24.06.2021	Stoszowice	Przedborowa	własność	3319	426	70000,00
15	27.05.2021	Stoszowice	Stoszowice	własność	1144	118	60000,00
16	30.03.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	własność	387	236	290000,00
17	29.01.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Pawłowice	własność	2921	192	295000,00
18	21.01.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów	własność	10200	218	320000,00
19	21.01.2021	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Tarnów	własność	2871	318	145000,00
20	16.12.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	1836	126	300000,00
21	07.12.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Tarnów	własność	2814	140	145000,00
22	18.11.2020	Stoszowice	Jemna	własność	1870	498	210000,00
23	08.10.2020	Stoszowice	Budzów	własność	987	330	80000,00
24	30.09.2020	Stoszowice	Srebrna Góra	własność	1039	342,5	227000,00
25	28.09.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów	własność	800	118,5	120000,00
26	16.09.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów	własność	1698	178,5	230000,00
27	03.09.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Bobolice	własność	14700	169,5	350000,00
28	07.08.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	własność	10254	452	331000,00
29	24.07.2020	Stoszowice	Przedborowa	własność	800	152	330000,00
30	14.07.2020	Stoszowice	Rudnica	własność	3420	364	170000,00
31	10.07.2020	Stoszowice	Grodziszczce	własność	3900	254	150000,00
32	23.06.2020	Stoszowice	Budzów	własność	600	144	200000,00
33	09.06.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	2200	112,5	50000,00
34	05.06.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary	własność	1400	117	180000,00
35	20.04.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sulisławice	własność	500	106,5	55000,00
36	08.04.2020	Stoszowice	Przedborowa	własność	2569	342	150000,00
37	06.04.2020	Stoszowice	Stoszowice	własność	8525	328	305000,00
38	11.03.2020	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Tarnów	własność	1736	231	110000,00
39	28.02.2020	Stoszowice	Stoszowice	własność	8399	142,5	120000,00
40	20.02.2020	Stoszowice	Stoszowice	własność	10400	169,5	150000,00
41	05.02.2020	Stoszowice	Budzów	własność	1889	300	127000,00
42	28.01.2020	Stoszowice	Grodziszczce	własność	3800	225	263000,00
43	12.12.2019	Stoszowice	Mikołajów	własność	2078	452	267000,00
44	23.10.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Kluczowa	własność	2357	118,5	70000,00
45	19.09.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	2000	153	220000,00
46	17.09.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sieroszów	własność	205	81	58900,00
47	29.08.2019	Stoszowice	Budzów	własność	1200	398	320000,00
48	05.08.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Zwrócona	własność	3457	204	170000,00
49	19.07.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Tarnów	własność	9100	231	145000,00
50	12.07.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	własność	25900	154,5	220000,00
51	08.07.2019	Stoszowice	Budzów	własność	5122	392	200000,00
52	08.07.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	4600	124,5	95000,00
53	19.06.2019	Stoszowice	Przedborowa	własność	2400	175,5	80000,00
54	07.06.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	własność	1500	196,5	150000,00
55	05.06.2019	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brasowice	własność	1900	273	190000,00

Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 107162 do 286070 zł, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 172975 a 220257 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 45%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.

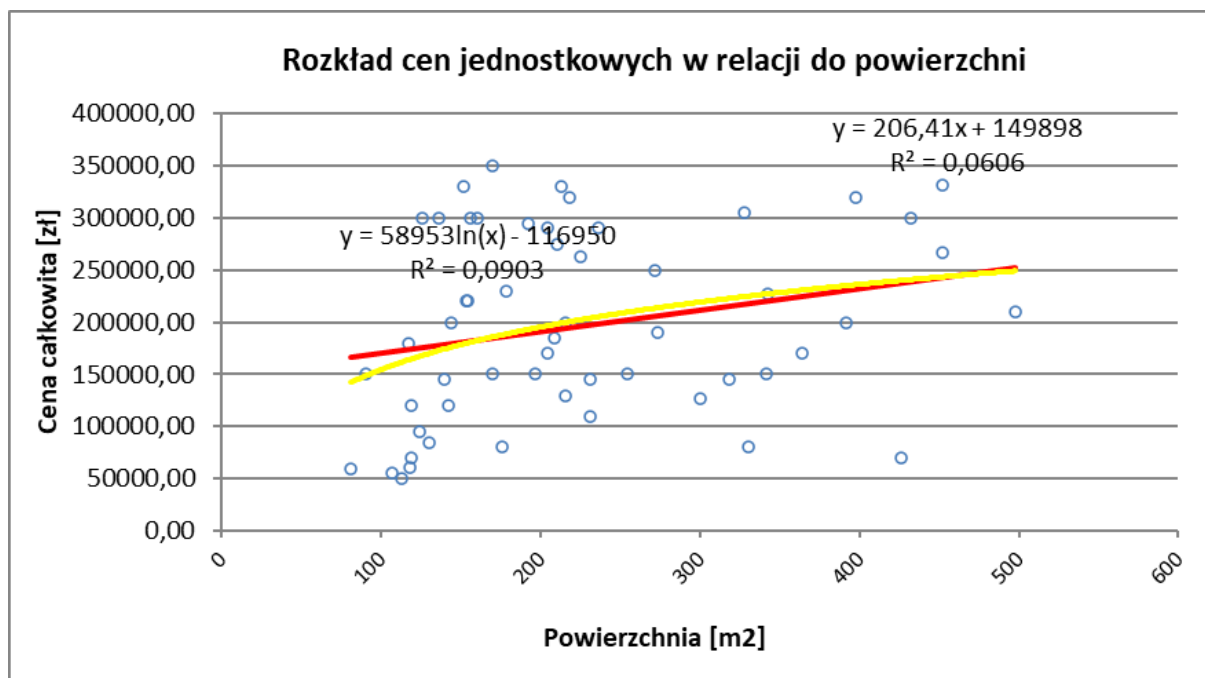
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	50000,00
Max	350000,00
Średnia (μ)	196616,36
Mediana (Me)	190000,00
Dominanta (D)	183902,44
Odchyl. standardowe	89453,75
Wsp. zmienności (σ/μ)%	45%
Ile obserwacji	55
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	23640,97
Przedział średniej	172975,40 min
	220257,33 max
Typowy przedział zmienności	107162,62 min
	286070,11 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami, co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	6616,364	Skośność	0,035
Średnia - dominanta	12713,925	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,142
Średnia - mediana (%)	3,40%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,074
Średnia - dominanta (%)	6,50%		

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni obliczeniowej budynków przedstawiono poniższy wykres:

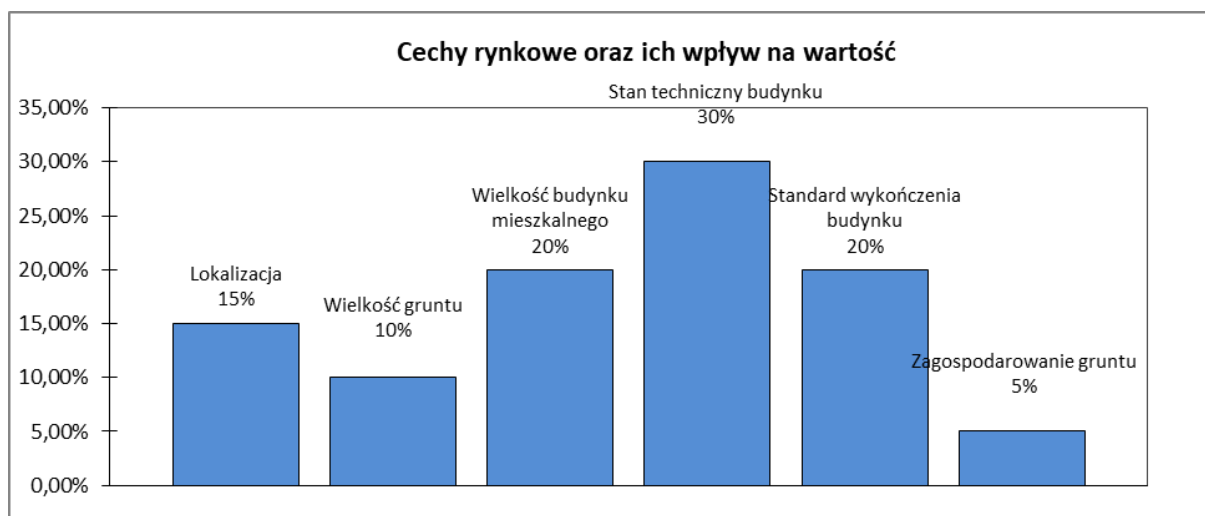


Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią użytkową budynku a jego ceną całkowitą. Widoczny jest wpływ powierzchni użytkowej na cenę całkowitą. Korelacja ma wymiar dodatni.

7.2.3. 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



Wykres. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku dokonano określenia katalogu cech rynkowych kształtujących wartość nieruchomości w danym segmencie rynku.

L.p.	Nazwa	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	0 - 2	Lokalizacja względem ważnych ośrodków miejskich
Cecha 2	Wielkość gruntu	205 - 25900	Powierzchnia gruntu w m ²
Cecha 3	Wielkość budynku mieszkalnego	81 - 498	Pow. obliczeniowa budynku
Cecha 4	Stan techniczny budynku	0 - 2	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku.
Cecha 5	Standard wykończenia budynku	0 - 2	W zależności i od standardu wykończenia budynku, jakości użytych materiałów wykończeniowych, sposobu aranżacji wnętrza oraz funkcjonalności - zastosowania rozwiązań podwyższających komfort
Cecha 6	Zagospodarowanie gruntu	0 - 1	W zależności od występowania zabudowy gospodarczej oraz dodatkowego zagospodarowania gruntu (ogrodzenie, utwardzenia, mała architektura),

Tabela. Definicja cech rynkowych

Nieruchomość wyceniana na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja	15%	stymulanta	0 - 2	1,5	Lokalizacja w małej odległości od Zabkowic Śląskich
Cecha 2	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	205 - 25900	3800	Powierzchnia działki w m ²
Cecha 3	Wielkość budynku mieszkalnego	20%	stymulanta	81 - 498	410	Powierzchnia obliczeniowa budynku w m ²
Cecha 4	Stan techniczny budynku	30%	stymulanta	0 - 2	0,5	Budynek w stanie słaby plus
Cecha 5	Standard wykończenia budynku	20%	stymulanta	0 - 2	0	Budynek o słabym standardzie wykończenia wnętrza - budynek po pożarze
Cecha 6	Zagospodarowanie gruntu	5%	stymulanta	0 - 1	0	Typowe zagospodarowanie: utwardzenie gruntu, budynek gospodarczy

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1263), nie wskazuje konkretnego rodzaju wartości mającej podlegać oszacowaniu. W domyśle przyjmuje się, że oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

Ze względu na charakter przedmiotowej nieruchomości (obiekt mieszkalny) oszacowanie opiera się o odnotowane ceny nieruchomości nie zawierające podatku od towarów i usług (ceny netto), jeżeli podatek ten nie podlegał zwolnieniu.

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 późn. zm.).

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 nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą porównywania parami**.

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. 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, stosując jako jednostkę porównawczą – cenę całkowitą.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości nieruchomości

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

Transakcje przedstawiono w punkcie 7.2.2 niniejszej opinii.

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	50000,00
2	Średnia	Śr	196616,36
3	Maksymalna	Max	350000,00
4	Mediana	Med.	190000,00
5	Dominanta	Dom	183902,44
6	Ilość cech	IC	6
7	Delta	delta	300000,00

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%	45000,0000	0	2	1,5	3	22500,0000
2	Wielkość gruntu	10%	30000,0000	205	25900	3800	25696	1,1675
3	Wielkość budynku mieszkalnego	20%	60000,0000	81	498	410	418	143,8849
4	Stan techniczny budynku	30%	90000,0000	0	2	0,5	3	45000,0000
5	Standard wykończenia budynku	20%	60000,0000	0	2	0	3	30000,0000
6	Zagospodarowanie gruntu	5%	15000,0000	0	1	0	2	15000,0000
		100%	300000,00					

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

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 7.2.2

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany		A - id:7		B - id:19		C - id:2		D - id:21	
A	Data umowy			-		16.08.2021		21.01.2021		01.10.2021		07.12.2020	
B	Obręb			Stoszowice		Sieroszków		Tarnów		Grodziszczce		Tamów	
D	Forma własności			własność		własność		własność		własność		własność	
E	Powierzchnia działki m2			3800		7361		2871		1100		2814	
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany		A - id:7		B - id:19		C - id:2		D - id:21	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/m2]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	
1	Lokalizacja	15%	45000,00	1,5	1,5	0,00	2	-11 250,00	1	11 250,00	2	-11 250,00	
2	Wielkość gruntu	10%	30000,00	3800	7361	-4 157,62	2871	1 084,65	1100	3 152,36	2814	1 151,20	
3	Wielkość budynku mieszkalnego	20%	60000,00	410	208,5	28 992,81	318	13 237,41	216	27 913,67	140	38 848,92	
4	Stan techniczny budynku	30%	90000,00	0,5	0,5	0,00	0,5	0,00	1	-22 500,00	0,5	0,00	
5	Standard wykończenia budynku	20%	60000,00	0	1	-30 000,00	1	-30 000,00	0	0,00	0,5	-15 000,00	
6	Zagospodarowanie gruntu	5%	15000,00	0	0	0,00	1	-15 000,00	0	0,00	0	0,00	
Razem		100%	300000,00	Suma poprawek		-5 164,81		-41 927,94		19 816,03		13 750,12	
				Ceny nominalne		185 000,00		145 000,00		130 000,00		145 000,00	
				Wartości cząstkowe		179 835,19		103 072,06		149 816,03		158 750,12	
				Wartość uśredniona		147 868,35							

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Stoszowicach na działce nr 61/1 wynosi:

wartość jednostk. [zł/m2])	147868,35
Ilość jednostek [m2]	1
Wartość [zł]	147 868
słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem 00/100	
Wartość zaokr [zł]	147 900
słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Stoszowicach na działce nr 61/1 o pow. 0,3800 ha na dzień 01 marca 2022r. wynosi:

Wartość zaokrąglona [zł] **147 900**

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset 00/100

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę porównywania parami, jako metodę wyceny najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Do procesu wyceny przyjęto dane od stycznia 2019 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

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

Prognozowany okres sprzedaży szacowanej nieruchomości 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 do nieruchomości.*
- 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 nieruchomości 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 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

Protokół badania SW1Z/00001799/5
Informacja z rejestru gruntów
Kopia mapy ewidencyjnej
Wypis z kartoteki budynków

załącznik nr 1
załącznik nr 2
załącznik nr 3
załącznik nr 4

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 01 marca 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 wieczystej numer SW1Z/00001799/5 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00001799/5 z dnia 01 marca 2022, godz.10:17:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Stoszowice, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Nr działki: 61/1, Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana, Obszar: 0,3800 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Jan Tupaczyński syn Władysława i Zenobii.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu 1. Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, z wniosku wierzyciela Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KM 2371/20). 2. Inny wpis: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 2371/20 do sprawy I CO 7/21 należącej do dłużnika Jana Tupaczyńskiego na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z/w we Wrocławiu
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.200.2022

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17.02.2022 12:20:31 według stanu na dzień: 17.02.2022 12:20

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022404_2, Stoszowice**

Obręb ewidencyjny: **Nr 0010, Stoszowice**

Jednostka rejestrowa: **G455 KW SW1Z/00001799/5**

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Tupaczyński Jan (Władysław, Zenobia) adres: Budzów 215, 57-200 Budzów

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
61/1	4	0.3800	PsIII W-PsIII Br-PsIII	0.1300 0.0100 0.2400	SW1Z/00001799/5	Stoszowice 10	022404_2.0010.61/1

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 0.3800 ha

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

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

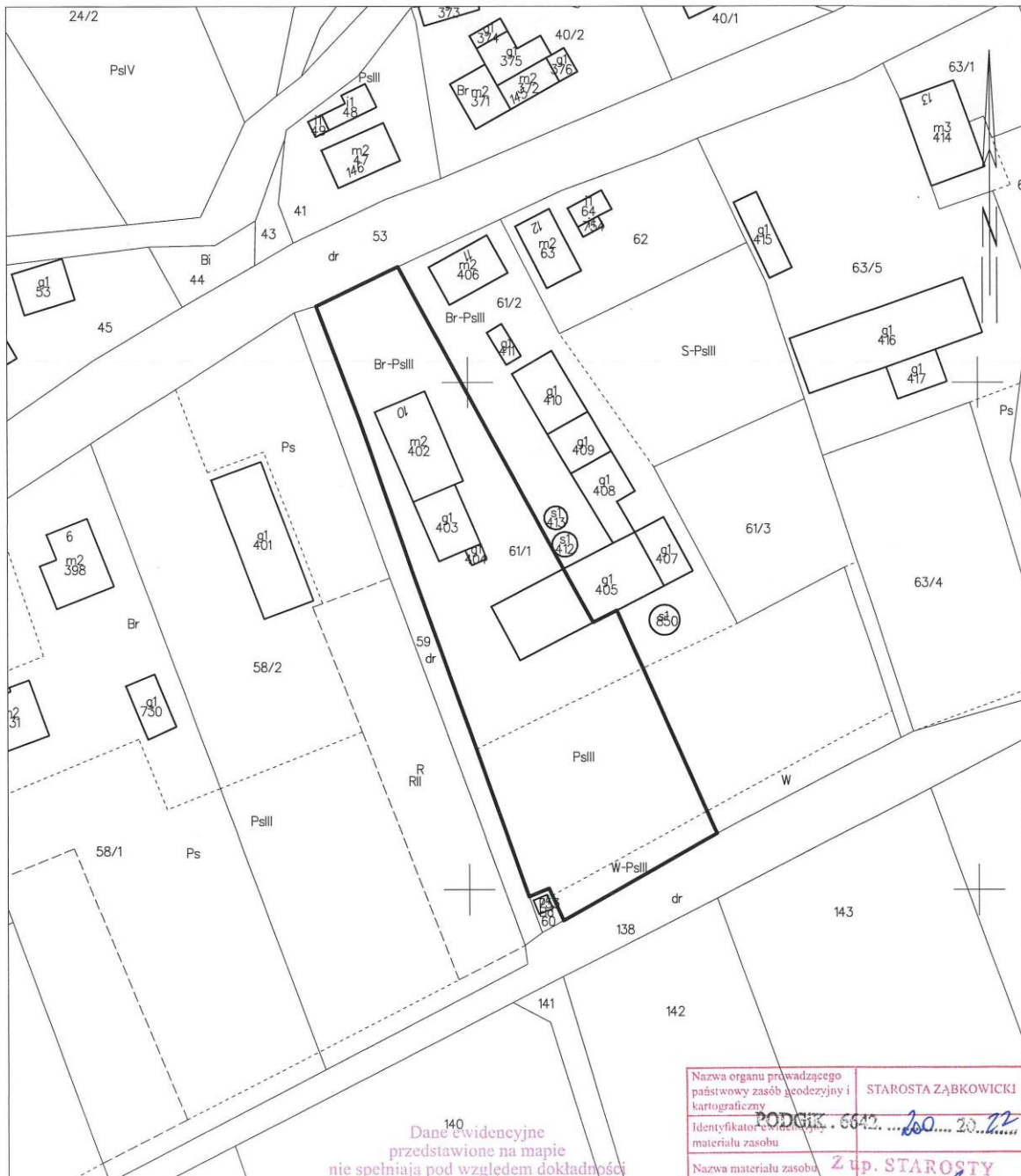
Załącznik nr 3

Nr kanc.: PODGIK.6642.200.2022

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:1000

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowski
Jednostka ewidencyjna: 022404_2, Stoszowice
Obręb: 0010, Stoszowice
Działka: 61/1



Ząbkowice Śląskie dn. 17.02.2022
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

140
Dane ewidencyjne
przedstawione na mapie
nie spełniają pod względem dokładności
wymagań obowiązujących
obecnie standardów
technicznych lub rozporządzenia

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PODGIK. 6642. 200. 20. 22
Nazwa materiału zasobu	Z up. STAROSTY
Data wykonania kopii materiału zasobu	Monika Kozłowska-Sowa 17.02.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	w Powiatowym Związku Delegatów Geodetów i Kartografów

Załącznik nr 4

Znak sprawy: **PODGIK.6621.333.2022**

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022404_2, Stoszowice**
Obręb ewidencyjny: **022404_2.0010, Stoszowice**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **17-02-2022 12:17:45**

Pozycja kartoteki budynków: **022404_2.0010.G455**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G455**

Budynki: 5

Nr ewidencyjny	402			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 205
Identyfikator	022404_2.0010.402_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022404_2.0010.61/1			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	Stoszowice 10			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki mieszkalne jednorodzinne			Inne funkcje: -
Główna funkcja	budynek jednorodzinny			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1945 -	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	403			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 113
Identyfikator	022404_2.0010.403_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022404_2.0010.61/1			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych			Inne funkcje: -
Główna funkcja	budynek składowy w gospodarstwie rolnym			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1945 -	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	404			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 10
Identyfikator	022404_2.0010.404_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022404_2.0010.61/1			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych			Inne funkcje: -
Główna funkcja	budynek składowy w gospodarstwie rolnym			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1945 -	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
				Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Znak sprawy: **PODGIK.6621.333.2022**

Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Zakres przebudowy: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	405	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 380		
Identyfikator	022404_2.0010.405_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -		
Działka	022404_2.0010.61/1, 022404_2.0010.61/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -		
Adres lub położenie	-	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Inne funkcje: -		
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych	Łączna liczba izb w budynku: -		
Główna funkcja	budynek składowy w gospodarstwie rolnym	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1945	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data szacowana
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Zakres przebudowy: -				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	412	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 19		
Identyfikator	022404_2.0010.412_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -		
Działka	022404_2.0010.61/1, 022404_2.0010.61/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -		
Adres lub położenie	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -		
Rodzaj wg KŚT	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Klasa wg PKOB	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Inne funkcje: -		
Główna funkcja	silos	Łączna liczba izb w budynku: -		
Konstr. ścian zewn.	inne	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
Data oddania do użytkowania: -				
Data rozbiórki: -				
Przyczyna rozbiórki: -				
Konstr. ścian zewn.	inne	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Zakres przebudowy: -				
Wartość: - 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
402	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;
403	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;
404	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;
405	nie spełnia standardów technicznych: pole powierzchni zabudowy;
412	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYM**

Monika Kozłowska-Sowa
2022-02-17

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa

2022-02-17

(podpis i data)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis