

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej**

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6 na działce nr 700/4, obręb 0001, (AM 21) o powierzchni 0,0263 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00052649/1.

Nr sprawy

KM 266/22

Oszacowana wartość rynkowa

Wartość rynkowa działki nr 700/4 (o pow. 0,0263 ha) wynosi:

Wartość [zł] 43 569

słownie:  czterdzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt dziewięć 00/100

Autor operatu

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

*Miejscowość i data
sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 12 czerwca 2023r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6 na działce nr 700/4, obręb 0001, (AM 21) o powierzchni 0,0263 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00052649/1.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Ziębice przy ul. Wąskiej 6, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 700/4, obręb 0001, (AM 21) o powierzchni 0,0263 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miejscowości Ziębice, w otoczeniu terenów śródmiejskich mieszkaniowo-usługowych. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości dobra. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o lekkim wydłużeniu boków. Teren działki częściowo ogrodzony (od strony frontowej mur), ukształtowanie terenu płaskie. Teren działki niezagospodarowany, nieużytkowany, porośnięty roślinnością dzikorosnącą niską: trawy, krzewy. Wycenia nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu płaskim, niestwarzający ograniczeń w możliwości użytkowania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu: od małych do średnich. Działki położone są na terenie o dużym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest zabudowany.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa działki nr 700/4 (o pow. 0,0263 ha) wynosi: Wartość [zł] 43 569 słownie:  czterdzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt dziewięć 00/100
Data określenia wartości:	12 czerwca 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	12 czerwca 2023 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu.....	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Opis nieruchomości	9
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	12
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	13
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku.....	13
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	17
8.1. Rodzaj określonej wartości	17
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	19
9.1. Parametry wyceny	19
9.2. Wycena nieruchomości.....	19
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	20
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6 na działce nr 700/4, obręb 0001, (AM 21) o powierzchni 0,0263 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00052649/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w nieruchomości gruntowej 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 266/22 z dnia 30 stycznia 2023r. zawarte pomiędzy:

- a) *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, a*
- b) *autorem operatu Tomaszem Ciechanowskim zamieszkałym w Ząbkowicach Śl. przy ul. B. Chrobrego 6B*

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023r. poz. 326 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739, 803, 852 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. obwieszczenie Marszałka Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 5) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023r. poz. 146, 614 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 03.03.2021r. (Dz. U. z dnia 26.03.2021 r., poz. 555 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),

- 7) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KWSW oraz noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00052649/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 700/4, położonej w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6, obręb 0001, z dnia 8 lutego 2023r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Kopia mapy ewidencyjnej dla działki nr 700/4, położonej w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6, obręb 0001, z dnia 8 lutego 2023r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Uchwała nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 1 lutego 2023 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 Wydziałach Geodezji Kartografii i Katastru Starostw Powiatowych.

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 12-06-2023 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 12-06-2023 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 12-06-2023 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 01-02-2023 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 01-02-2023 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00052649/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00052649/1 z dnia 12 czerwca 2023 roku, godz. 7:40:

Dział I-O

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Nr działki: 700/4

Położenie: miejscowość Ziębice

Ulica: Wąska 6

Sposób korzystania: nieruchomość bez zabudowań,

	Obszar całej nieruchomości: 0,0263 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel:
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: 1. Rep.C. / Komo / 145513 / 22 - 2022-10-03, 11:23:13 2. Rep.C. / Komo / 145500 / 22 - 2022-10-03, 11:11:03 Nr wpisu: 4 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Presco Investments S.A.R.L., Km 266/22.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu. Lp. 1. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 2753,28 (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt trzy 28/100) zł Inne informacje: wraz z należnymi odsetkami Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu Inspektorat w Dzierżoniowie Lp. 2. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 14831,92 (czternaście tysięcy osiemset trzydzieści jeden 92/100) zł Inne informacje: wraz z odsetkami podatkowymi Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu Inspektorat w Dzierżoniowie Lp. 3. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 81475,88 (osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć 88/100) zł Inne informacje: wraz z odsetkami w kwocie 31.550,60 zł na dzień 20.02.2002 r. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Urząd Skarbowy w Ząbkowicach Śląskich Lp. 4. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 24220,56 (dwadzieścia cztery tysiące dwieście dwadzieścia 56/100) zł Inne informacje: wraz z należnymi odsetkami Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wałbrzych Inspektorat w Dzierżoniowie Lp. 5. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 32986,10 (trzydzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć 10/100) zł Inne informacje: wraz z należnymi odsetkami Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Urząd Skarbowy w Ząbkowicach Śląskich

Lp. 6.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
Suma (słownie), waluta: 42142,18 (czterdzieści dwa tysiące sto czterdzieści dwa 18/100) zł
Inne informacje: należność główna i odsetki
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Wałbrzychu
Inspektorat w Dzierżoniowie

Lp. 7.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
Suma (słownie), waluta: 7204,11 (siedem tysięcy dwieście cztery 11/100) zł
Inne informacje: należność główna i odsetki
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wałbrzych
Inspektorat w Dzierżoniowie

Lp. 8.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
Suma (słownie), waluta: 3411,91 (trzy tysiące czterysta jedna 91/100) zł
Inne informacje: należność główna i odsetki
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wałbrzych
Inspektorat w Dzierżoniowie

Lp. 9.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
Suma (słownie), waluta: 38676,09 (trzydzieści osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć 09/100) zł
Inne informacje: zobowiązania podatkowe
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Urząd Skarbowy w Ząbkowicach Śląskich

Lp. 10.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma (słownie), waluta: 5659,18 (pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć 18/100) zł
Inne informacje: zobowiązania składkowe
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wałbrzych
Inspektorat Dzierżoniów

Lp. 11.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma (słownie), waluta: 1326,06 (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć 06/100) zł
Inne informacje: należności składkowe
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu
Inspektorat w Dzierżoniowie

Lp. 12.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma (słownie), waluta: 388,93 (trzysta osiemdziesiąt osiem 93/100) zł
Inne informacje: należności składkowe
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu
Inspektorat Dzierżoniów

Lp. 13.
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta: 12365,00 (dwanaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność, stosunek prawny): zobowiązania podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości - należność główna, odsetki, tytuły wykonawcze Fn/Pn/21/02/10, Fn/Pn/52/04/10, Fn/Pn/106/07/10, Wf/Pn/15/02/11,

Wf/Pn/133/04/11,Fn/Pn/182/09/11,

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Ziębice, siedziba: Ziębice

Lp. 14.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 13240,50 (trzydzieście tysięcy dwieście czterdzieści 50/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność, stosunek prawny): zobowiązania podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości, tytuł wykonawczy nr Fn/Pn/193/12/12 z dnia 2012-12-27, nr Fn/Pn/117/06/12 z dnia 2012-06-27, nr Fn/Pn/52/03/12 z dnia 2012-03-07

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Ziębice, siedziba: Ziębice

Lp. 15.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 54977,50 (pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem 50/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność, stosunek prawny): należność objęta tytułem wykonawczym, wyrok zaoczny z dnia 25-01-2016 r. Sygn. akt Vgc 709/15

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa): Zakład Produkcji i Handlu Materiałami Budowlanymi "OŁA-BET" Zbigniew Truskawiecki, siedziba: Oława

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	022406_4, Ziębice – Miasto,
Obręb	0001 - Zachód
Właściciel	[REDACTED]
Stan z dnia	2023-02-08

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
700/4	21	0.0263	Bp	0.0263	KW 52649	ul. Wąska 6	022406_4.0001.700/4

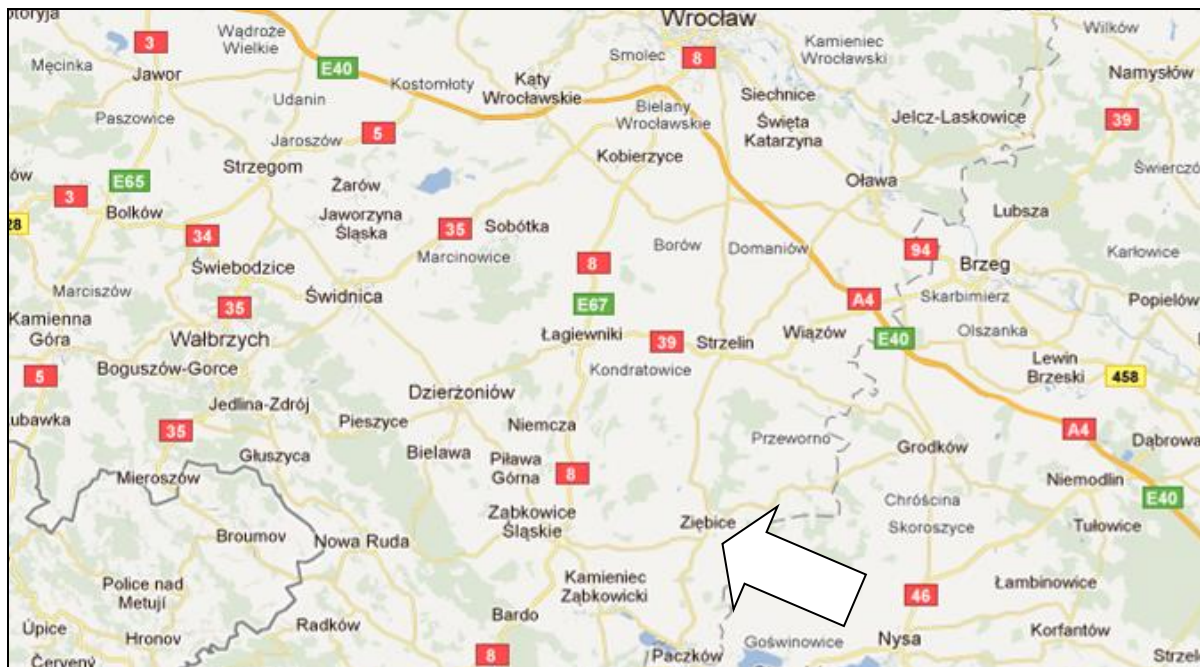
Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada dwie wzmianki w dziale III oraz wpis o toczącej się egzekucji z nieruchomości, nieruchomość posiada obciążenia hipoteczne w dziale IV.
- Stan prawny przedstawiony w zapisach ewidencji gruntów jest zgodny ze stanem w księdze wieczystej.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zlecniodawcy 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 nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotem niniejszego opracowania są nieruchomości gruntowe położone w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6 na działce nr 700/4 o pow. 0,0263 ha. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie gminy Ziębice, powiatu ząbkowickiego.



Ilustracja 1 Lokalizacja miejscowości - źródło www.google.maps.pl (materiał poglądowy)

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 Śląskie. 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.

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Ziębice przy ul. Wąskiej 6, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 700/4, obręb 0001, (AM 21) o powierzchni 0,0263 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miejscowości Ziębice, w otoczeniu terenów śródmiejskich mieszkaniowo-usługowych. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości dobra. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o lekkim wydłużeniu boków. Teren działki częściowo ogrodzony (od strony frontowej mur), ukształtowanie terenu płaskie. Teren działki niezagospodarowany, nieużytkowany, porośnięty roślinnością dzikorosnącą niską: trawy, krzewy. Wycenia nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu płaskim, niestwarzający ograniczeń w możliwości użytkowania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu: od małych do średnich. Działki położone są na terenie o dużym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest zabudowany.



Zdjęcie nr 1. Widok działki.



Zdjęcie nr 2. Widok działki.



Zdjęcie nr 3. Widok działki.



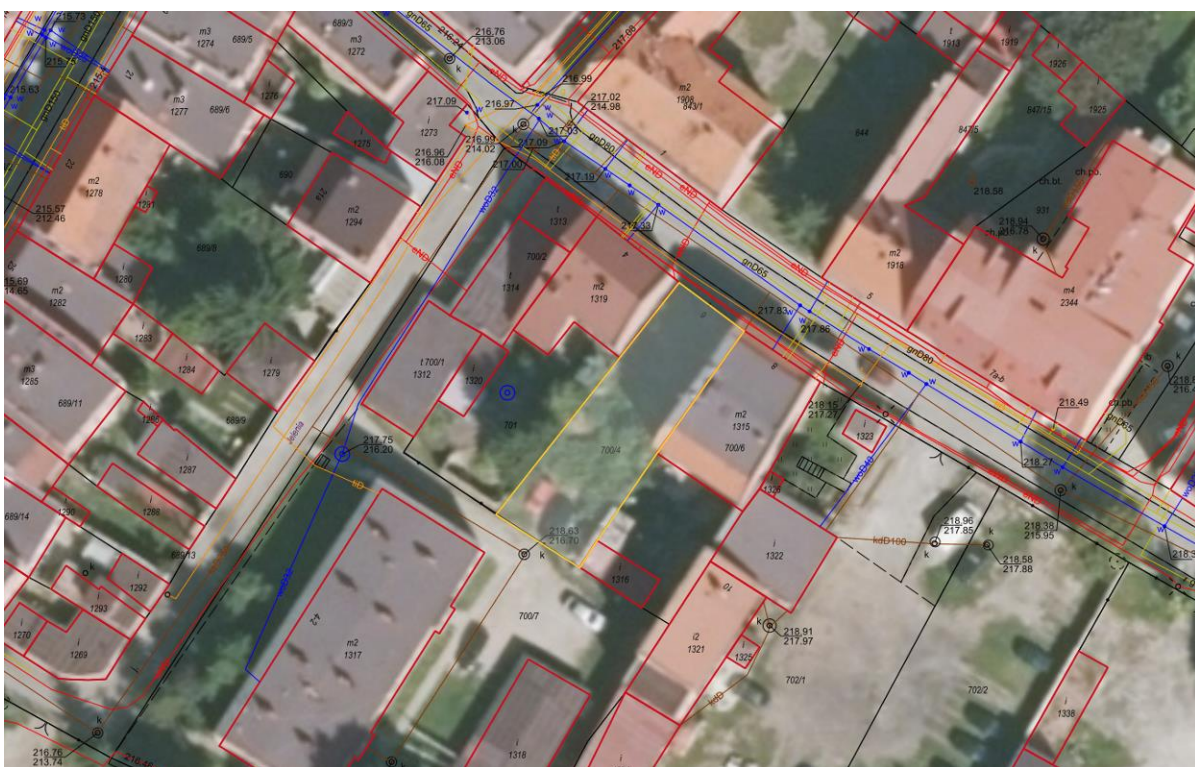
Zdjęcie nr 4. Widok działki.



Zdjęcie nr 5. Widok otoczenia.



Zdjęcie nr 6. Widok drogi dojazdowej i otoczenia.



Ilustracja 2 Lokalizacja działki nr 700/4 – źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/>

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice - przedmiotową nieruchomość określa jako symbol **MUst – tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

Dodatkowe informacje:

- Obszar obserwacji archeologicznej miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach układu wpisanego do rejestru zabytków.
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z punktem 2.1. studium:

Tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUst

Tereny te wyznaczono w centralnej, historycznej części miasta Ziębice. Obejmują w większości zainwestowane tereny. Jako funkcję podstawową kierunków zagospodarowania przestrzennego na tych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcje z nią powiązane lub służące jej obsłudze (usługi wbudowane i wolnostojące, obiekty i tereny sportu i rekreacji). Dopuszczalne są również inne funkcje: intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (z wyjątkiem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), tereny obsługi komunikacji – parkingi, zieleń. Wszystkie inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, w których uciążliwość obiektów i urządzeń (m.in. hałas i emisja spalin) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, która pozwoli zorganizować sprawną obsługę tych terenów oraz możliwość funkcjonowania zieleni i wód powierzchniowych. W przypadku rozbudowy istniejących zespołów zabudowy lub realizacji nowoprojektowanych zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy o cechach architektury regionalnej.

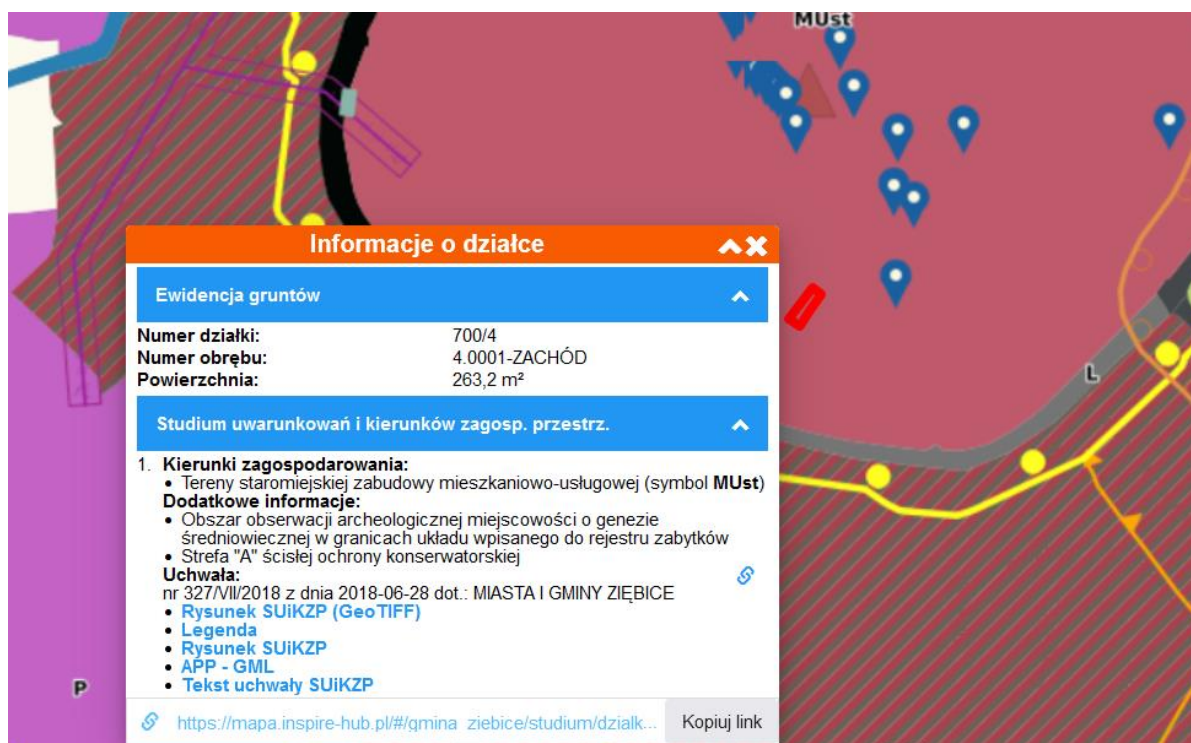
Tereny staromiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MUst położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%). W ramach terenu MUst znajdującego się w zakresie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego jak dla tych stref.

Parametry i wskaźniki:

Zaleca się wprowadzanie w planach miejscowych następujących parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% (w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej)
- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 200m²
- maksymalna wysokość zabudowy 18 metrów/5 kondygnacji (z wyjątkiem istniejących i projektowanych dominant wysokościowych w postaci wież i innych przewyższeń zabudowy, dla których maksymalna wysokość nie powinna przekroczyć 50 m)
- dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów (preferuje się dachy nawiązujące do historycznych uwarunkowań)
- intensywność zabudowy w przedziale 0,5 - 4, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się niższy wskaźnik intensywności zabudowy.

Rozwój przestrzenny tych obszarów powinien przebiegać w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-2,5%
Błąd średni określenia wartości trendu	14,4%
Przedział ufności trendu ($\pm$ % /rok)	22,3%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-24,8%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	83,8%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,010
błąd w spólc. regresji $Se(b_n)$	0,056
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,1761
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	11
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,548
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	86,343%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują bardzo słaby trend malejący. Obliczony analitycznie trend jest obarczony ponad 86 % prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

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

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	-0,010
Rzędna równania trendu (b)	578,864
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	12.06.2023
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	05.03.2020
Data max	03.11.2022
Ilość miesięcy	32
Ilość transakcji	13

7.1.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

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

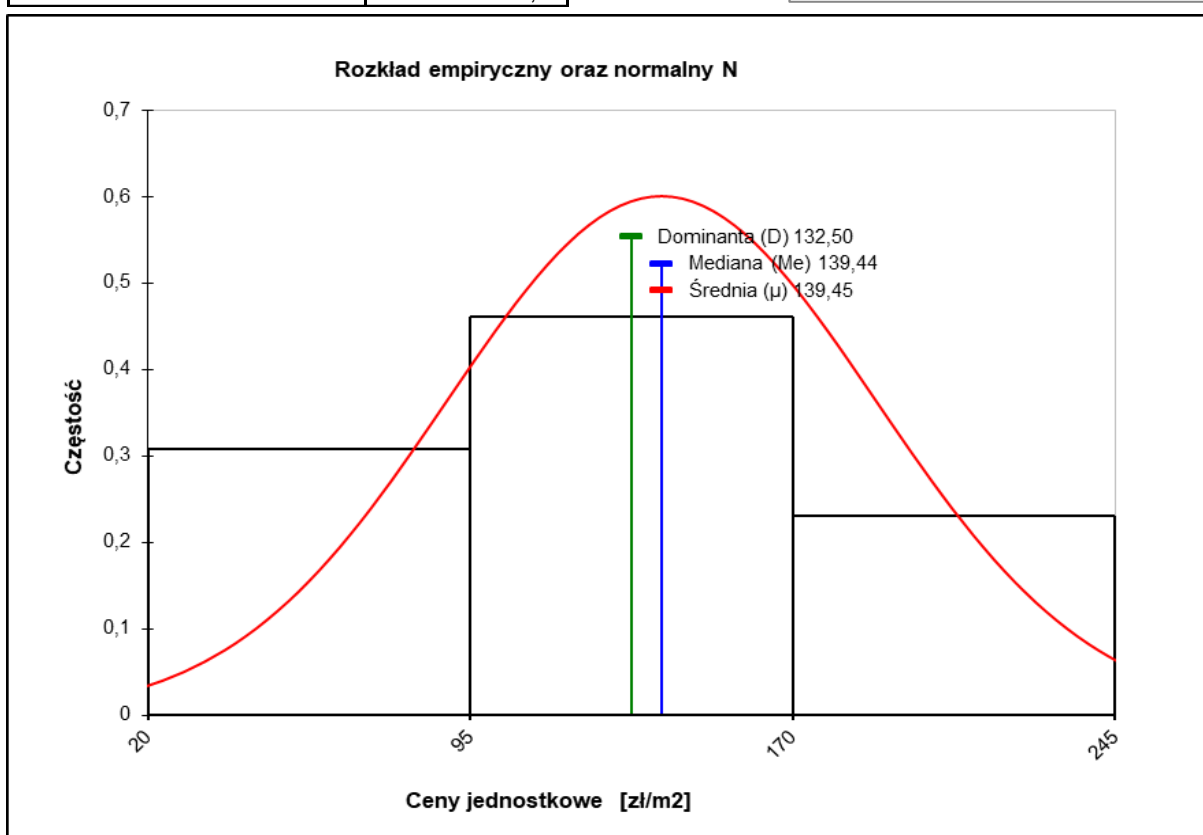
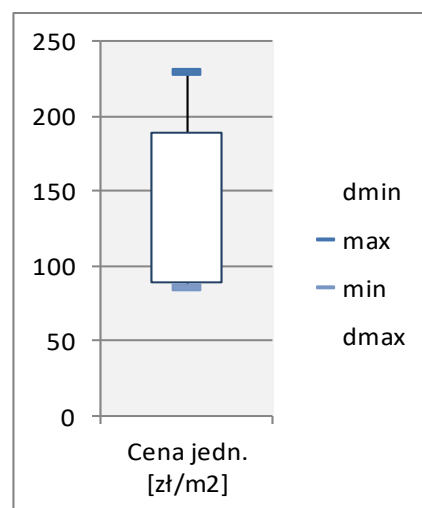
L.p.	Data transakcji	Powiat	Miejscowość	Obręb	Forma transakcji	Przeznaczenie gruntu	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	05.03.2020	dzierżoniowski	Bielawa	Osiedle	wolnorynkowa	M	251	35000	139,44
2	28.04.2021	świdnicki	Strzegom	Śródmieście Nr3	wolny rynek	U, MW	607	52845,53	87,06
3	27.05.2021	dzierżoniowski	Bielawa	Południe	wolnorynkowa	M,	125	15200	121,60
4	28.05.2021	świdnicki	Żarów	Żarów	wolny rynek	MW	500	115000	230,00
5	11.06.2021	świdnicki	Strzegom	Śródmieście Nr3	wolny rynek	MN, MW	618	135000	218,45
6	16.09.2021	kłodzki	Kłodzko	Nowy Świat	wolnorynkowa	M,	459	40000	87,15
7	11.10.2021	ząbkowicki	Ziębice	Wschód	wolnorynkowa	M,	689	62010	90,00
8	11.02.2022	kłodzki	Stronie Śląskie	Stronie Śląskie	przetargowa	MW, U,	503	91000	180,91
9	24.03.2022	ząbkowicki	Ząbkowice Śląskie	Centrum	wolnorynkowa	MW,	110	10000	90,91
10	06.04.2022	świdnicki	Świdnica	Śródmieście	przetarg	M, U, MW, Z	632	90902,44	143,83
11	08.09.2022	strzeliński	Strzelin	Strzelin	przetarg	MW	394	63528	161,24
12	09.09.2022	kłodzki	Kłodzko	Jurandów	wolnorynkowa	M, MW,	828	80000	96,62
13	03.11.2022	oleśnicki	Międzybórz	Międzybórz	przetarg	MW	183	30300	165,57

Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostw Powiatowych oraz samodzielnego badania rynku.

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 89,64 - 189,25 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 112,37 - 166,52 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 36%, co potwierdza małą płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.

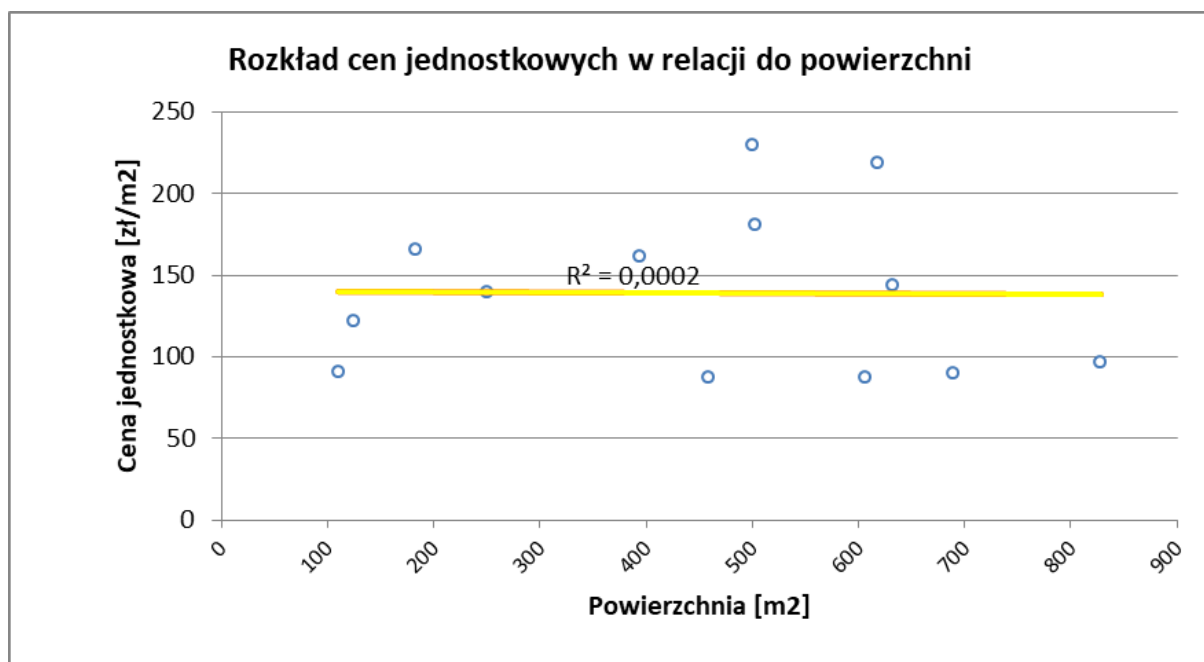
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	87,06
Max	230,00
Średnia (μ)	139,45
Mediana (Me)	139,44
Dominanta (D)	132,50
Odchyl. standardowe	49,81
Wsp. zmienności (σ/μ)%	36%
Ile obserwacji	13
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	27,08
Przedział średniej	112,37 min
	166,52 max
Typowy przedział zmienności	89,64 min
	189,25 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,00%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	0,005	Skośność	0,581
Średnia - dominanta	6,945	Wsp. asymetrii dominanty [$(\mu-D)/\sigma$]	0,139
Średnia - mediana (%)	0,00%	Wsp. asymetrii mediany [$(\mu-Me)/\sigma$]	0
Średnia - dominanta (%)	5,00%		

Poniżej wykres cen jednostkowych w relacji do powierzchni:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się niewielką wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar ujemny.

7.1.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

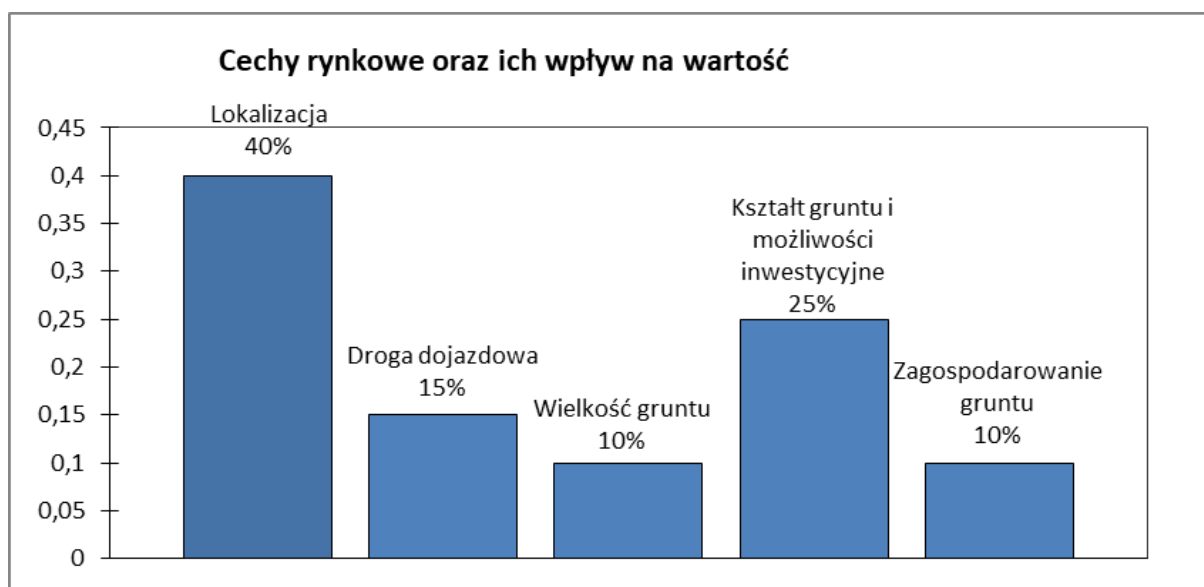


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Wpływ na wartość		Charakter	Min. wartość cechy	Max wartość cechy	Informacje
		istotność	waga				
Cecha 1	Lokalizacja	istotna	40%	stymulanta	0	2	Lokalizacja ogólna względem położenia do centrum miasta i głównych dróg dojazdowych oraz otoczenia nieruchomości, uciążliwości, tereny zielone, prestiż obrębu: 0 - niekorzystna - nieruchomości położone na terenach peryferyjnych, ze słabym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych, tereny sąsiednie niezagospodarowane 1 - mniej korzystna - nieruchomości położone w dalszej odległości od centrum miasta, z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych, tereny sąsiednie w przewadze niezagospodarowane 2 - korzystna - nieruchomości położone na terenach pośrednich, o potencjalne rozwoju, z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych, wokół tereny zagospodarowane lub w trakcie zagospodarowywania
Cecha 2	Droga dojazdowa	istotna	15%	stymulanta	0	2	W zależności od stopnia urbanizacji najbliższego otoczenia, gdzie jako główne kryteria uwzględniono występowanie infrastruktury technicznej (sieci komunikacyjne, rodzaj drogi dojazdowej): 0 - słaba - słabo rozwinięta sieć dróg, utrudniony dostęp do nieruchomości, brak urządzonej drogi dojazdowej 1 - średnia - dobrze rozwinięta sieć dróg, dobry dostęp do infrastruktury drogowej, dojazd drogą śródpolną 2 - dobra - w sąsiedztwie głównych ulic, bardzo dobry dostęp do infrastruktury i obszarów zurbanizowanych, droga dojazdowa utwardzona
Cecha 3	Wielkość gruntu	istotna	10%	stymulanta	110	828	Powierzchnia gruntu (cecha ilościowa)
Cecha 4	Kształt gruntu i możliwości inwestycyjne	istotna	25%	stymulanta	0	2	W zależności od warunków fizycznych (kształt) i formalno-prawnych umożliwiających użytkowanie gruntu (utrudnienia wynikające z mppz, przebiegu infrastruktury, nachylenie działki itp.), przyjęto następujące skalowanie: 0 - słaby - wielokątny, wąski, nieforemny kształt, występują ograniczenia w użytkowaniu 1 - umiarkowany - kształt prostokątny wydłużony lub kształt regularny, ale występują ograniczenia w użytkowaniu 2 - dobry - kształt zwarty (prostokąt, kwadrat, trapez), brak ograniczeń w użytkowaniu
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	istotna	10%	stymulanta	0	1	0 - działka niezagospodarowana 1 - działka zagospodarowana, zadbane
		Suma	100%				

Tabela. Definicja cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

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

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**.

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

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

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$),
- określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}}, C_{\max}/C_{\text{śr}}]$,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,
 U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,
 P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Parametry wyceny

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

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	87,06
2	Średnia	μ	139,45
3	Maksymalna	Max	230,00
4	Mediana	Med.	139,44
5	Dominanta	Dom	132,50
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,624
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,950
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,649
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,14
11	Odchylenie standardowe	σ	50
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	143
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	36%

Tabela. Parametry wyceny

9.2. Wycena nieruchomości

9.2.1. Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7.3. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 87,06 - id:2	Cmax = 230 - id:4	
A	Data transakcji	-	28.04.2021	28.05.2021	
B	Powiat	ząbkowski	świdnicki	świdnicki	
C	Miejscowość	Ziębice	Strzegom	Żarów	
D	Powierzchnia gruntu [m2]	263	607	500	
E	Przeznaczenie gruntu	MW, U	U, MW	MW	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 87,06 - id:2	Cmax = 230 - id:4
Cecha 1	Lokalizacja	40%	1,5	1	1,5
Cecha 2	Droga dojazdowa	15%	2	2	2
Cecha 3	Wielkość gruntu	10%	263	607	500
Cecha 4	Kształt gruntu i możliwości inwestycyjne	25%	1,5	1,5	2
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	0,5	0,5	1

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

9.2.2. Oszacowanie wartości działki

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	40%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobra lokalizacja nieruchomości na tle analizowanego rynku, sąsiedztwo zabudowań mieszkalnych, obręb miejski
Cecha 2	Droga dojazdowa	15%	stymulanta	0 - 2	2	Dojazd drogą utwardzoną
Cecha 3	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	110 - 828	263	Powierzchnia nieruchomości 263 m ²
Cecha 4	Kształt gruntu i możliwości inwestycyjne	25%	stymulanta	0 - 2	1,5	Kształt działki foremy, wydłużony, dogodny do zagospodarowania, ochrona konserwatorska
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	stymulanta	0 - 1	0,5	Działka nieużytkowana

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg. [surowy]	Wsp. koryg. [z uwzgl. asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Lokalizacja	40%	0,250	0,660	0,410	0	2	2	0	1,5	0,558	0,491
Cecha 2	Droga dojazdowa	15%	0,094	0,247	0,153	0	2	2	0	2	0,247	0,217
Cecha 3	Wielkość gruntu	10%	0,062	0,165	0,103	110	828	718	453,769	263	0,084	0,074
Cecha 4	Kształt gruntu i możliwości inwestycyjne	25%	0,156	0,412	0,256	0	2	2	0	1,5	0,348	0,306
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	0,062	0,165	0,103	0	1	1	0	1	0,114	0,100
		100%	0,624	1,649	1,025	Suma wsp.					1,351	1,188

średnia: 139,45 zł

współczynnik korygujący: 1,188

Cena jedn. [zł/m²]: 165,66 zł

słownie: sto sześćdziesiąt pięć 66/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 700/4 o powierzchni 0,0263 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	165,66
Ilość jednostek	263
Wartość [zł]	43 569

słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt dziewięć 00/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ziębicach przy ul. Wąskiej 6 na działce nr 700/4 o pow. 0,0263 ha na dzień 12 czerwca 2023r. wynosi:

Wartość [zł] 43 569

słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt dziewięć 00/100

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową prawa własności do 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.

Do procesu wyceny przyjęto dane od marca 2020 roku. Po 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/00052649/1

załącznik nr 1

Informacja z rejestru gruntów

załącznik nr 2

Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 12 czerwca 2023 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00052649/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00052649/1 z dnia 12 czerwca 2023 roku, godz. 7:40:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Nr działki: 700/4 Położenie: miejscowość Ziębice Ulica: Wąska 6 Sposób korzystania: nieruchomość bez zabudowań, Obszar całej nieruchomości: 0,0263 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: [REDAKTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: 1. Rep.C. / Komo / 145513 / 22 - 2022-10-03, 11:23:13 2. Rep.C. / Komo / 145500 / 22 - 2022-10-03, 11:11:03 Nr wpisu: 4 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Presco Investments S.A.R.L., Km 266/22.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu. Lp. 1. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 2753,28 (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt trzy 28/100) zł Inne informacje: wraz z należnymi odsetkami Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu Inspektorat w Dzierżoniowie Lp. 2. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 14831,92 (czternaście tysięcy osiemset trzydzieści jeden 92/100) zł Inne informacje: wraz z odsetkami podatkowymi Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu Inspektorat w Dzierżoniowie Lp. 3. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 81475,88 (osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć 88/100) zł Inne informacje: wraz z odsetkami w kwocie 31.550,60 zł na dzień 20.02.2002 r. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Urząd Skarbowy w Ząbkowicach Śląskich Lp. 4. Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła Suma (słownie), waluta: 24220,56 (dwadzieścia cztery tysiące dwieście dwadzieścia 56/100) zł

Inne informacje: wraz z należnymi odsetkami
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wałbrzych Inspektorat w Dzierżoniowie
 Lp. 5.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
 Suma (słownie), waluta: 32986,10 (trzydzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć 10/100) zł
 Inne informacje: wraz z należnymi odsetkami
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Urząd Skarbowy w Ząbkowicach Śląskich
 Lp. 6.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
 Suma (słownie), waluta: 42142,18 (czterdzieści dwa tysiące sto czterdzieści dwa 18/100) zł
 Inne informacje: należność główna i odsetki
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Wałbrzychu Inspektorat w Dzierżoniowie
 Lp. 7.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
 Suma (słownie), waluta: 7204,11 (siedem tysięcy dwieście cztery 11/100) zł
 Inne informacje: należność główna i odsetki
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wałbrzych Inspektorat w Dzierżoniowie
 Lp. 8.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
 Suma (słownie), waluta: 3411,91 (trzy tysiące czterysta jedenaście 91/100) zł
 Inne informacje: należność główna i odsetki
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wałbrzych Inspektorat w Dzierżoniowie
 Lp. 9.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa zwykła
 Suma (słownie), waluta: 38676,09 (trzydzieści osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć 09/100) zł
 Inne informacje: zobowiązania podatkowe
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Urząd Skarbowy w Ząbkowicach Śląskich
 Lp. 10.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna
 Suma (słownie), waluta: 5659,18 (pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć 18/100) zł
 Inne informacje: zobowiązania składkowe
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wałbrzych Inspektorat Dzierżoniów
 Lp. 11.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna
 Suma (słownie), waluta: 1326,06 (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć 06/100) zł
 Inne informacje: należności składkowe
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu Inspektorat w Dzierżoniowie
 Lp. 12.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna
 Suma (słownie), waluta: 388,93 (trzysta osiemdziesiąt osiem 93/100) zł
 Inne informacje: należności składkowe
Wierzyciel hipoteczny
 Skarb Państwa (nazwa): Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/w Wałbrzychu Inspektorat Dzierżoniów
 Lp. 13.
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 Suma (słownie), waluta: 12365,00 (dwanaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność, stosunek prawny): zobowiązania podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości - należność główna, odsetki, tytuły wykonawcze Fn/Pn/21/02/10, Fn/Pn/52/04/10, Fn/Pn/106/07/10, Wf/Pn/15/02/11, Wf/Pn/133/04/11, Fn/Pn/182/09/11,

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Ziębice, siedziba: Ziębice

Lp. 14.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 13240,50 (trzyście tysięcy dwieście czterdzieści 50/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność, stosunek prawny): zobowiązania podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości, tytuł wykonawczy nr Fn/Pn/193/12/12 z dnia 2012-12-27, nr Fn/Pn/117/06/12 z dnia 2012-06-27, nr Fn/Pn/52/03/12 z dnia 2012-03-07

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Ziębice, siedziba: Ziębice

Lp. 15.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 54977,50 (pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem 50/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność, stosunek prawny): należność objęta tytułem wykonawczym, wyrok zaoczny z dnia 25-01-2016 r. Sygn. akt Vgc 709/15

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa): Zakład Produkcji i Handlu Materiałami Budowlanymi "OŁA-BET" Zbigniew Truskawiecki, siedziba: Oława

Załącznik nr 2

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08.02.2023 11:16:59 według stanu na dzień: 08.02.2023 11:16

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022406_4, Ziębice - Miasto

Obręb ewidencyjny: Nr 0001, Zachód

Jednostka rejestrowa: G928 KW 52649

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
700/4	21	0.0263	Bp	0.0263	KW 52649	ul. Wąska 6	022406_4.0001.700/4

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 0.0263 ha

2 p. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
1 p. Sektor
Wydział Geodezji i Katastru
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik nr 3

Nr karto: FODGK.0042.06.4.2023

województwo: łódzkie

Powiat: ząbkowski

Jednostka ewidencyjna: 0224-06_4, Ziębice - Miasto

Obręb: 0001, Zachód

Działka: 700/4

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(73)

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:500



Ząbkowice Śląskie dn. 08.02.2023

Sporządził(w): wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i katastralny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator ewidencyjny	FODGK.6642.0042.06.4.2023
Nazwa materiału zasobu	1328 Bz
Data wykonania kopii materiału zasobu	20.12.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Inspektor Monika Kozłowska-Sowa