

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej nr 447/4 o pow. 0,1774 ha obręb Kamieniec Ząbk.I, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki. Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00042681/4.
<i>Nr sprawy</i>	KM 380/21
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	W_R = 102 200 PLN słownie złotych: sto dwa tysiące dwieście
<i>Autor operatu</i>	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 27 kwietnia 2022 roku,
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej nr 447/4 o pow. 0,1774 ha obręb Kamieniec Ząbk.I, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00042681/4.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny składa się z działki nr 447/4 AM 3 obręb Kamieniec Ząbk.I o powierzchni 0,1774 ha położonej w mieście Kamieniec Ząbkowicki przy ul. Krzywej.</p> <p>Nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka o regularnym kształcie, zbliżonym do trapezu. Działka niezagospodarowana, zakrzaczona z pojedynczymi drzewami. Na części działki znajduje się mur oporowy.</p> <p>Ukształtowanie terenu – teren działki pofałdowany, z dużym przewyższeniem w północnej części działki.</p> <p>W drodze dojazdowej znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć energetyczna, sieć kanalizacyjna.</p> <p>W sąsiedztwie występują głównie grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa.</p> <p>Podczas wizji nieruchomości stwierdzono, że na działce prowadzone były prace budowlane związane z budową budynku gospodarczego – zrealizowano ściany pierwszej kondygnacji. W krajowym rejestrze pozwoleń na budowę brak jest informacji o wydanym jakimkolwiek pozwoleniu na budowę na wycenianej działce. Zgodnie z powyższym na dzień wizji oraz sporządzenia wyceny zrealizowane prace budowlane należy określić jako samowolę budowlaną. Niestety biegły nie posiada informacji czy budowla zostanie zalegalizowana i czy dotychczas przeprowadzone prace budowlane są zgodne z przepisami i czy budowa będzie mogła być zrealizowana w przyszłości.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa własności nieruchomości
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa	<p style="text-align: center;">W_R = 102 200 PLN</p> <p>słownie złotych: sto dwa tysiące dwieście</p>
Data określenia wartości:	27 kwietnia 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	27 kwietnia 2022 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	4
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	11
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	13
7.1. Założenia do wyceny	13
7.2. Analiza i charakterystyka rynku gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i usługi	13
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	17
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	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	19
9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu	19
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej nr 447/4 o pow. 0,1774 ha obręb Kamieniec Ząbk.I, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00042681/4.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości określonej w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa własności nieruchomości.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr Km 380/21 z dnia 17 listopada 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 6 B,*

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1740 2320, z 2021r. poz. 1509, 2459),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022r. poz. 1, 36, 480),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
- 6) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263)
- 7) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Księga wieczysta nr SW1Z/00042681/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla nieruchomości gruntowej,

- Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 447/4 AM 3, obręb Kamieniec Ząbk.I z dnia 11.01.2022r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- Kopia mapy zasadniczej części obrębu Kamieniec Ząbk.I z dnia 26.04.2022r.
- Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Kamieniec Ząbk.I w skali 1:1000 z dnia 11.01.2022r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 21.12.2005 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą nr XLIII/207/10 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 maja 2010 roku.,
- 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 Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich

4. Daty istotne dla operatu

- data sporządzenia operatu szacunkowego: **27-04-2022 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **27-04-2022 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **27-04-2022 r.**
- stan przedmiotu wyceny: **22-02-2022 r.**
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **22-02-2022 r.**

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 27 kwietnia 2022 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00042681/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00042681/4 na dzień 27 kwietnia 2022r. (nieruchomość gruntowa)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne: Nr działki: 447/4 Położenie: Kamieniec Ząbkowicki, Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana Obszar: 0,1774 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: Dariusz Malesa syn Sylwestra i Bogusławy, pesel: 73011915395; udział 1/1
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów.

1. Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 380/21 należącej do dłużnika Dariusza Malesa na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.

Dział IV

HIPOTEKA

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

1. Hipoteka przymusowa kaucyjna, suma: 2908,44 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćset osiem 44/100); wierzytelność i stosunek prawny: należność główna oraz odsetki, wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Dzierżoniowie,
2. Hipoteka przymusowa kaucyjna, suma: 9862,44 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa 44/100); wierzytelność i stosunek prawny: należność główna oraz odsetki, wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Dzierżoniowie,
3. Hipoteka przymusowa, suma: 16523,89 zł (słownie: szesnaście tysięcy pięćset dwadzieścia trzy 89/100); wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej oraz zwrot kosztów procesu, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 04.06.2012r., zaopatrzone w klauzulę wykonalności, wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie,
4. Hipoteka przymusowa, suma: 20867,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem); wierzytelność i stosunek prawny: należność główna wraz z odsetkami i kosztami, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy Wydział VI - Sąd Grodzki w Ząbkowicach Śląskich dnia 28.05.2009r. Sygn. Akt VI NC 519/09, wierzyciel hipoteczny: ASEKURACJA SP. z o. o. z siedzibą w Sopocie,

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

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna	022403_4 kamieniec Ząbkowicki - miasto
Obręb	0004, Kamieniec Ząbk.I
Stan z dnia	2022-01-11

Położenie	KW	Nr działki	AM	Nr jedn. rejestr.	Użytek lub klasa	Powierzchnia	
						użytków w ha	działki w ha
Kamieniec Ząbkowicki, ul. Krzywa	SW1Z/00042681/4	447/4	3	G641	B – tereny mieszkaniowe	0,1774	0,1774
						Razem	0,1774

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny ujawniony z księdze wieczystej jest zgodny z danymi z EGiB.
- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów, przedmiotowa nieruchomość położona jest w mieście Kamieniec Ząbkowicki przy ul. Krzywej, w granicach działki ewidencyjnej nr 447/4 obręb Kamieniec Ząbk.I o pow. 0,1774 ha. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Dariusz Malesa w udziale 1/1
- W dziale III księgi wieczystej SW1Z/00042681/4 znajduje się wpis o prowadzonej egzekucji z nieruchomości

- Nieruchomość jest obciążona hipotekami
- Brak jest wzmianek w poszczególnych działach ksiąg wieczystych
- Podczas wizji lokalnej na nieruchomości stwierdzono, że na działce znajdują się ruiny bądź rozpoczęta budowa budynku gospodarczego. Na dzień wizji tj. 22.02.2022 roku na działce znajdują się same ściany (brak posadzki i dachu) budynku. W krajowym rejestrze pozwoleń na budowę brak jest informacji o wydanym jakimkolwiek pozwoleniu na budowę na wycenianej działce. Zgodnie z powyższym na dzień wizji oraz sporządzenia wyceny zrealizowane prace budowlane należy określić jako samowolę budowlaną. Niestety biegły nie posiada informacji czy budowla zostanie zalegalizowana i czy dotychczas przeprowadzone prace budowlane są zgodne z przepisami i czy budowa będzie mogła być zrealizowana w przyszłości.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi (działka 635).

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Kamieniec Ząbkowicki, obręb 0004, Kamieniec Ząbk.I na terenie o charakterze zabudowy: mieszkaniowej i siedliskowej oraz terenów niezabudowanych.

Kamieniec Ząbkowicki to miasto usytuowane na Podgórzu Sudeckim w tak zwanej "niecce kamienieckiej" - pradolinie Nysy Kłodzkiej. Posiada duży węzeł kolejowy łączący Wrocław z Pragą oraz Nysę z Legnicą, dzięki czemu jest tu dogodne połączenie z miejscowościami z całego kraju oraz zagranicą. Liczba ludności Gminy Kamieniec Ząbkowicki w 2021 r. wyniosła 4468.



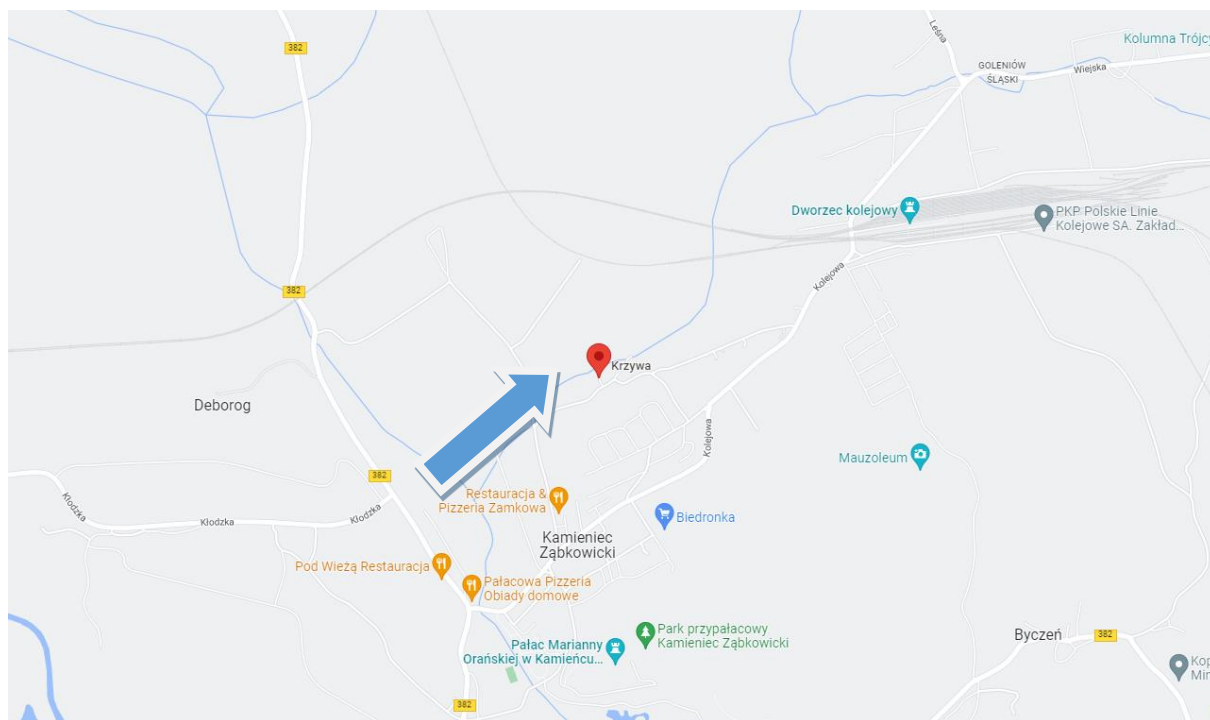
Mapa. Lokalizacja nieruchomości na tle obrębów

Gmina Kamieniec Ząbkowicki położona jest w południowo-wschodniej części Dolnego Śląska, w Powiecie Ząbkowickim. Niezwykłe położenie w pradolinie Nysy Kłodzkiej sprawia, że jest to teren o bardzo ciekawych walorach krajobrazowych.

Ziemia Kamieniecka graniczy od wschodu z Przedgórzem Paczkowskim, a od północnego zachodu z Obniżeniem Ząbkowickim. Granicę południową stanowi pasmo Gór Żółtych, natomiast zachodni koniec wyznaczają Góry Bardzkie.

Gmina Kamieniec Ząbkowicki ukształtowanie terenu i krajobraz zawdzięcza Nysie Kłodzkiej, która ciągnie się przez terytorium na długości ponad 10 km. Rzeka uchodzi do zbiorników zaporowych Topola i Kozielno, które powstały na początku XXI w. W gminie znajdują się również stawy poźwirowe Pilce i Bartniki, które bardzo ciekawie wtapiają w panoramę wschodniej części Sudetów. Bliskość gór, stawów, zbiorników zaporowych i dolina Nysy sprawiają, że jest to miejsce niezwykle tajemnicze, niespotykane praktycznie nigdzie indziej w Polsce.

Układ komunikacyjny na obszarze gminy tworzy droga wojewódzka nr 382 oraz drogi powiatowe i gminne. Gęstość sieci dróg na obszarze gminy jest zadowalająca. Do każdej miejscowości zapewniony jest dojazd. Natomiast stan techniczny ww. dróg nie jest najlepszy, miejscami bardzo zły.



Mapa. Lokalizacja nieruchomości na terenie Kamieńca Ząbkowickiego

Nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości Kamieniec Ząbkowicki. W sąsiedztwie domy mieszkalne oraz siedliskowe oraz tereny niezabudowane.

Lokalizacja nieruchomości sprzyja jej wykorzystaniu na cele mieszkaniowe. Działka położona w cichej i spokojnej okolicy.



Ilustracja 1 Zdjęcie lotnicze działki i otoczenia – źródło <https://zabkowicki.webewid.pl/>

5.2.2. Grunt

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny składa się z działki nr 447/4 AM 3 obręb Kamieniec Ząbk.l o powierzchni 0,1774 ha położonej w mieście Kamieniec Ząbkowicki przy ul. Krzywej.

Nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka o regularnym kształcie, zbliżonym do trapezu. Działka niezagospodarowana, zakrzaczona z pojedynczymi drzewami. Na części działki znajduje się mur oporowy.

Ukształtowanie terenu – teren działki pofałdowany, z dużym przewyższeniem w północnej części działki.

W drodze dojazdowej znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć energetyczna, sieć kanalizacyjna.

W sąsiedztwie występują głównie grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa.

Podczas wizji nieruchomości stwierdzono, że na działce prowadzone były prace budowlane związane z budową budynku gospodarczego – zrealizowano ściany pierwszej kondygnacji. W krajowym rejestrze pozwoleń na budowę brak jest informacji o wydanym jakimkolwiek pozwoleniu na budowę na wycenianej działce. Zgodnie z powyższym na dzień wizji oraz sporządzenia wyceny zrealizowane prace budowlane należy określić jako samowolę budowlaną. Niestety biegły nie posiada informacji czy budowa zostanie zalegalizowana i czy dotychczas przeprowadzone prace budowlane są zgodne z przepisami i czy budowa będzie mogła być zrealizowana w przyszłości.



Ilustracja 2 Wyceniana nieruchomość - źródło www.powsit.powiat.klodzko.pl



Zdjęcie 1 Droga dojazdowa.



Zdjęcie 2 Wyceniana nieruchomość.



Zdjęcie 3 Teren nieruchomości.



Zdjęcie 4 Teren nieruchomości.



Zdjęcie 5 Teren nieruchomości.



Zdjęcie 6 Teren nieruchomości.



Zdjęcie 7 Teren nieruchomości.



Zdjęcie 8 Teren nieruchomości.



Zdjęcie 9 Teren nieruchomości.

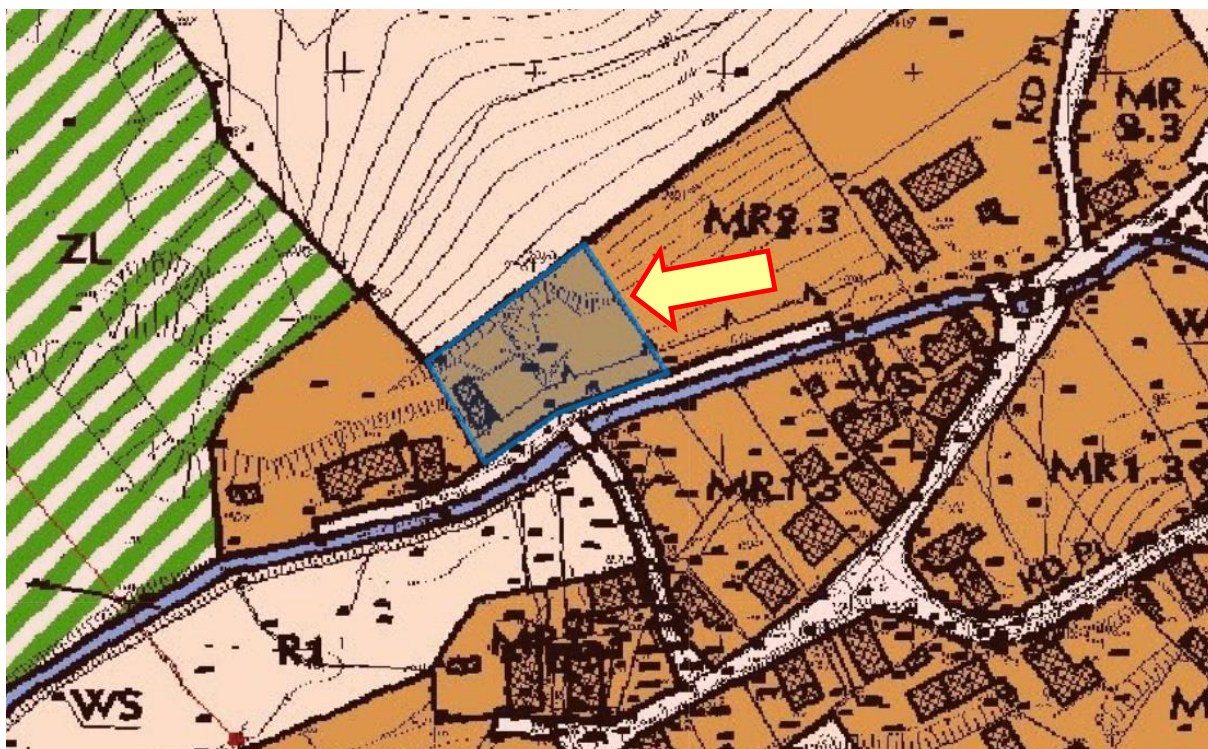


Zdjęcie 10 Teren nieruchomości.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 21.12.2005 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą nr XLIII/207/10 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 maja 2010 roku.

Zgodnie z ustaleniami mpzp nieruchomość położona jest w na terenie, który na załączniku graficznym do uchwały oznaczony jest symbolem: **MR2.3** – tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej.



Ilustracja 3 Fragment załącznika graficznego do uchwały XXVIII/151/05 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 21.12.2005 r.

§ 14

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń	
1	Przeznaczenie terenu – symbol terenu.	MR2.1 / MR2.2/ MR2.3	tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej Funkcje dopuszczalne: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.	1)	Kształtowanie układu zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. IV. Na terenach MR2.2 położonych na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej warunkiem wprowadzenia zabudowy jest wykonanie: 2) a) projektu budowlanego zagospodarowania terenu dla dróg i sieci infrastruktury technicznej, na bazie koncepcji zagospodarowania terenu i w oparciu o w.t. sieci, b) projektu podziału dla całego terenu spójnego z koncepcją zagospodarowania
3	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	1) Linia zabudowy	a) określona na rysunku planu, b) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku: – przy przebudowie istniejącej zabudowy wyznaczona przez istniejący sąsiedni budynek jako nieprzekraczalna, jeżeli jej położenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, – dla nowej zabudowy jw. lecz nie mniej niż 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy, – zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.
		2)	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki
		3)	Maksymalny wskaźnik zabudowy działki
		4)	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki
		5)	Maksymalna wysokość kalenicy
		6)	Maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej
		7)	Kąt nachylenia połaci dachu (minimalny / dwuspadowy maksymalny) wielospadowy
		8)	Układ połaci dachu i kalenicy
4	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.		Obowiązują wymagania określone w rozdz. V.
5	Zasady ochrony środowiska i przyrody.		Obowiązują wymagania określone w rozdz. VI.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	1)	Teren MR2.2 – objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego.
		2)	Teren MR2.3 – objęty strefą obserwacji archeologicznej.
		3)	Obowiązują wymagania określone w rozdz. VII.

7	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	1)	Dopuszcza się podziały i scalenia przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały.
		2)	Minimalna powierzchnia działki: – 1000m ² .
		3)	Minimalna szerokość działki: – 26m.
		4)	Minimalna szerokość działki pod drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu – 10m.
		5)	Pod urządzenia infrastruktury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
		6)	Teren nie stanowi obszaru scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
8	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.	1)	Wyklucza się lokalizację stacji paliw.
		2)	Na terenach położonych w granicach zasięgu zalewu wód powodziowych 1% obowiązują wymagania określone w §118.
9	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.		Obowiązują wymagania określone w rozdz. X.
10	Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.		Nie dopuszcza się.
11	Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.		30%

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Założenia do wyceny

Ze względu na korzystną lokalizację stwierdzono, że optymalnym sposobem wykorzystania nieruchomości będzie zabudowa budynkiem mieszkalnym (zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki). Utrudnienia wynikające z możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki (zabudowa budynkiem gospodarczym) zostaną skorygowane cechą „Możliwości inwestycyjne”.

Założenia do wyceny:

- ✓ Optymalnym, a zarazem najbardziej prawdopodobnym sposobem wykorzystania nieruchomości będzie jej zabudowa budynkiem mieszkalnym. Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie, wielkość działki oraz jej kształt – decydują o pełnej przydatności do tej funkcji.
- ✓ Obiekt posadowiony na nieruchomości przewiduje się do likwidacji (ze względu na jego zły stan techniczny, ale także małą efektywność dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości).

7.2. Analiza i charakterystyka rynku gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i usługi

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

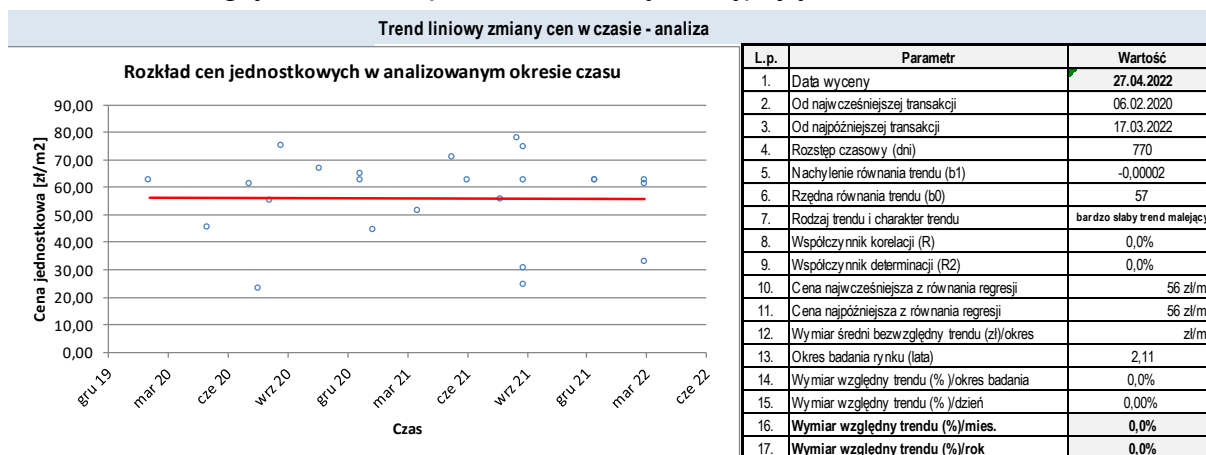
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenie miasta Kamieniec Ząbkowicki,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową, transakcje wolnorynkowe i przetargowe
- obszar rynku – miasto Kamieniec Ząbkowicki
- okres badania cen – od stycznia 2020r. do dnia wyceny.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Do analizy trendu uwzględniono wszystkie transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową z obszaru miasta Kamieniec Ząbkowicki. Poziom cen względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	0,0%
Błąd średni określenia wartości trendu	9,3%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	13,8%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-13,8%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	99,9%

wartość współczynnika regresji trendu	0,000
błąd w spólc. regresji Se(bn)	0,014
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,0012
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	22
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,492
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	99,905%

Jak można zaobserwować powyżej ceny transakcyjne gruntami niezabudowanymi na obszarze analizowanego rynku nie wykazują trendu.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, zdecydowano o niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	-0,00002
Rzędna równania trendu (b)	57
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	27.04.2022
Aktualizować ceny	nie

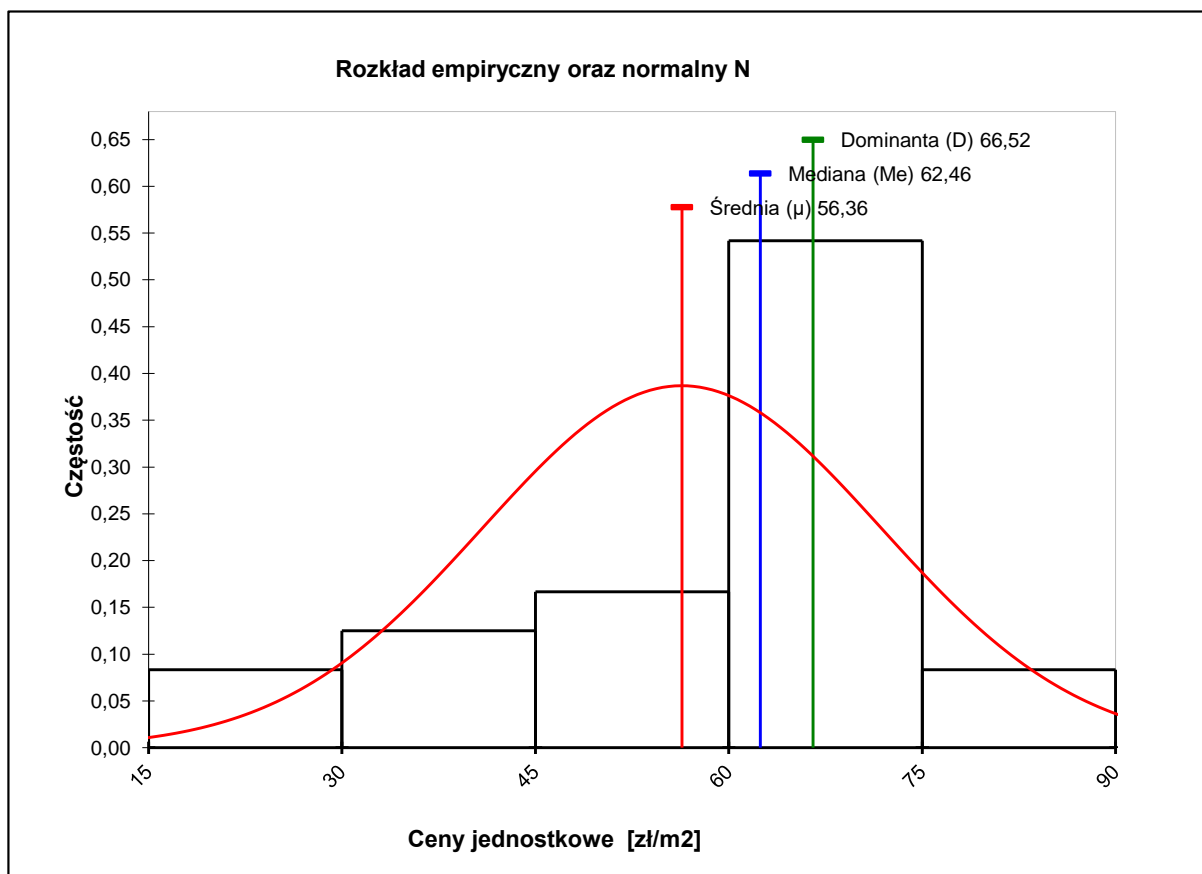
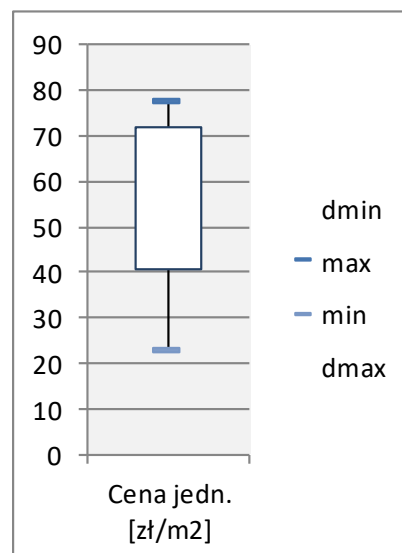
Czas

Data min	06.02.2020
Data max	17.03.2022
Ilość miesięcy	25
Ilość transakcji	24

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 40,89 do 71,83 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 50,17 a 62,55 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 27%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	23,11
Max	77,78
Średnia (μ)	56,36
Mediana (Me)	62,46
Dominanta (D)	66,52
Odchyl. standardowe	15,47
Wsp. zmienności (σ/μ)%	27%
Ile obserwacji	24
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	6,19
Przedział średniej	50,17 min
	62,55 max
Typowy przedział zmienności	40,89 min
	71,83 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 10,80 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miara asymetrii			
Średnia - mediana	-6,099	Skośność	-0,952
Średnia - dominanta	-10,166	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,657
Średnia - mediana (%)	10,80%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,394
Średnia - dominanta (%)	18,00%		

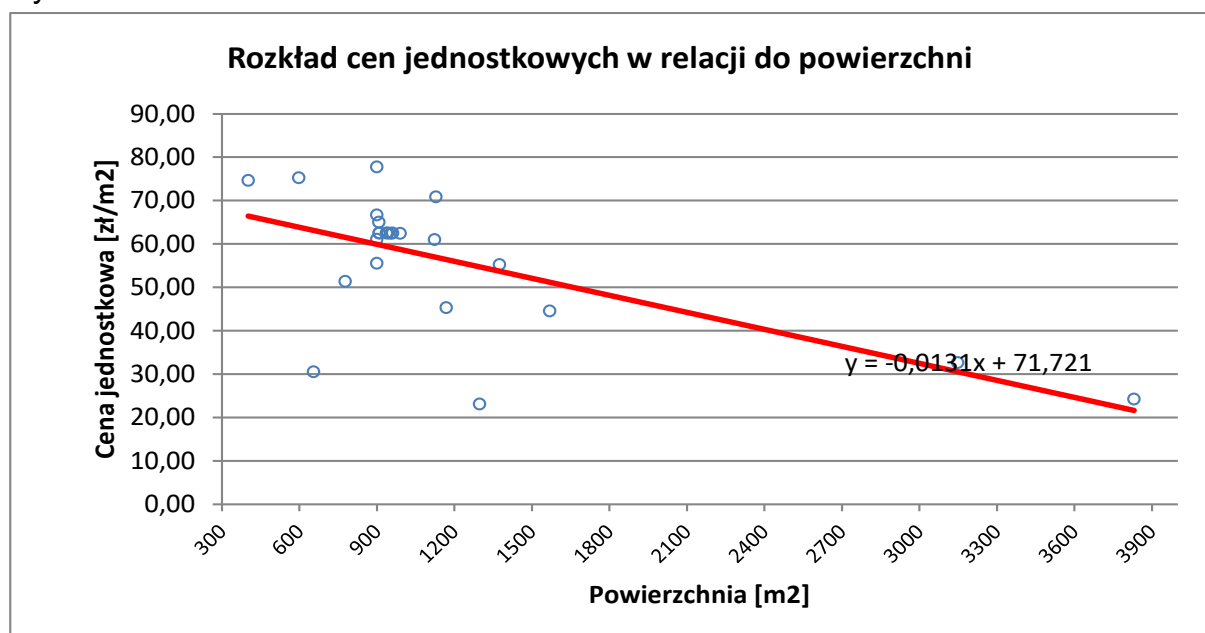
7.2.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Poniżej znajduje się zestawienie transakcji przyjętych do analizy rynku i procedury wyceny:

L.p.	Data umowy	Nr aktu notarialnego	Miejscowosc	Ulica	Powierzchnia (m2)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m2)
1	06.02.2020	1931/20	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	910	56930	62,56
2	06.05.2020	1130/20	Kamieniec Ząbkowicki		1169	53000	45,34
3	10.07.2020	2296/20	Kamieniec Ząbkowicki		900	55000	61,11
4	24.07.2020	4904/20	Kamieniec Ząbkowicki		1298	30000	23,11
5	12.08.2020	2721/20	Kamieniec Ząbkowicki		1375	76000	55,27
6	30.08.2020	3170/20	Kamieniec Ząbkowicki		598	45000	75,25
7	28.10.2020	4595/20	Kamieniec Ząbkowicki		900	60000	66,67
8	30.12.2020	14872/20	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	908	59010	64,99
9	30.12.2020	14864/20	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	943	58950	62,51
10	19.01.2021	304/21	Kamieniec Ząbkowicki		1570	70000	44,59
11	29.03.2021	2952/21	Kamieniec Ząbkowicki		778	40000	51,41
12	21.05.2021	2870/21	Kamieniec Ząbkowicki		1129	80000	70,86
13	15.06.2021	7413/21	Kamieniec Ząbkowicki		909	56830	62,52
14	05.08.2021	6737/21	Kamieniec Ząbkowicki		900	50000	55,56
15	30.08.2021	4904/21	Kamieniec Ząbkowicki		900	70000	77,78
16	09.09.2021	11191/21	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	955	59660	62,47
17	09.09.2021	11210/21	Kamieniec Ząbkowicki		3831	92740	24,21
18	10.09.2021	5228/21	Kamieniec Ząbkowicki	Cicha	402	30000	74,63
19	10.09.2021	5221/21	Kamieniec Ząbkowicki		655	20000	30,53
20	30.12.2021	16187/21	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	962	60160	62,54
21	30.12.2021	16195/21	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	991	61880	62,44
22	17.03.2022	2941/22	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	938	58650	62,53
23	17.03.2022	2954/22	Kamieniec Ząbkowicki	Fiołkowa	1124	68580	61,01
24	17.03.2022	2990/22	Kamieniec Ząbkowicki		3149	102840	32,66

Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej przedstawiono poniższy wykres:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemnej korelacji pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ wielkości gruntu na jego cenę. Korelacja ta ma wymiar ujemny. Działki o mniejszej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe.

7.3. 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.

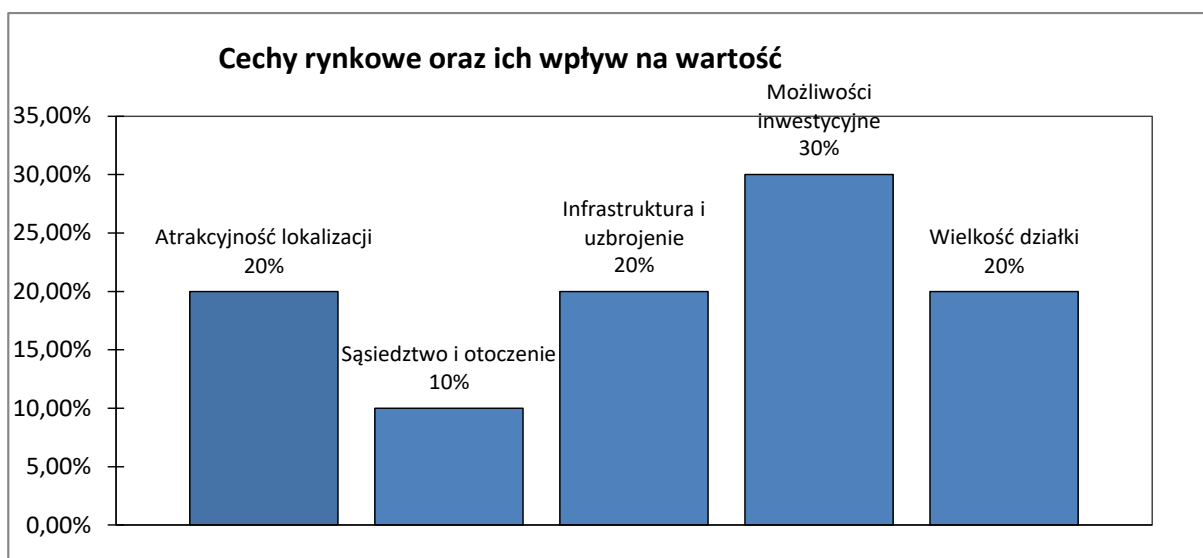


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	20%	0 - 2	lokalizacja nieruchomości względem dostępności komunikacyjnej, położenie w pobliżu aglomeracji miejskich, rodzaj i charakter zabudowy sąsiedniej,
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0 - 2	stopień zagospodarowania okolicy, stopień natężenia hałasu, stopień natężenia ruchu ulicznego, walory krajobrazowe i przyrodnicze
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0 - 2	stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność komunikacyjna
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	0 - 2	możliwości inwestycyjne działki, ograniczenia w zabudowie, kształt itp.
Cecha5	Wielkość działki	20%	402 - 3831	parametry geometryczne działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

7.3.1. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	20%	stymulanta	0 - 2	1	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobre sąsiedztwo i otoczenie
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Media w bliskiej odległości, brak utwardzonej drogi dojazdowej
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	stymulanta	0 - 2	0,5	Ograniczenia w zainwestowaniu działki, (zabudowa, ukształtowanie terenu)
Cecha 5	Wielkość działki	20%	destymulanta	402 - 3831	1774	Cecha ilościowa

Tabela Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

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

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022r. poz. 1, 36, 480), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1899) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Z przepisu tego wynika, iż podejście mieszane pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

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 nieruchomości wg formuły: $W_R = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$

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

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. Określenie wartości rynkowej gruntu

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

Dla przeprowadzenia wyceny przyjęto następujące założenia do wyceny:

- 1) Jako jednostkę porównawczą wybrano cenę transakcyjną nieruchomości, w związku z czym w procesie wyceny posługiwano się wskaźnikiem cenowym w postaci [zł].

- 2) Katalog cech rynkowych oraz ich wpływ na kształtowanie się wartości przyjęto zgodnie z wnioskami przedstawionymi w punkcie 7.1

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	23,11
2	Średnia	μ	56,36
3	Maksymalna	Max	77,78
4	Mediana	Med.	62,46
5	Dominanta	Dom	66,52
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,410
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,180
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,380
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii $[(C\acute{s}r(\min-max))/C\acute{s}r]$	Was	0,895
11	Odchylenie standardowe	σ	15,469
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	54,670
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	27%

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

Informacje		Wyceniany	Cmin = 23,11 - id:4	Cmax = 77,78 - id:15	
A	Data umowy	-	24.07.2020	30.08.2021	
B	Gmina	Kamieniec Ząbkowicki - miasto	Kamieniec Ząbkowicki - miasto	Kamieniec Ząbkowicki - miasto	
C	Miejscowosc	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	
D	Forma własności	własność	własność	własność	
E	Powierzchnia m2	1774	1298	900	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 23,11 - id:4	Cmax = 77,78 - id:15
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	20%	1	1	1,5
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	1,5	1	1,5
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	1,5	1	1
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	0,5	1,5	2
Cecha 5	Wielkość działki	20%	1774	1298	900

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

Określenie sumy współczynników korygujących:

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. z uwzgl. asymetrii	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany			
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	20%	0,082	0,276	0,194	0	2	2	0	1	0,179	0,200	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,041	0,138	0,097	0	2	2	0	1,5	0,114	0,127	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0,082	0,276	0,194	0	2	2	0	1,5	0,228	0,255	
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	0,123	0,414	0,291	0	2	2	0	0,5	0,196	0,219	
Cecha 5	Wielkość działki	20%	0,082	0,276	0,194	402	3831	3429	1174,75	1774	0,198	0,221	
		100%	0,41	1,380	0,970						Suma wsp.	0,915	1,022

średnia: **56,36 zł**
współczynnik korygujący: **1,022**
Cena jedn. [zł/m2]: **57,60 zł**

pięćdziesiąt siedem 60/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny

Wartość rynkowa działki nr 447/4 o powierzchni 0,1774ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	57,60
Ilość jednostek	1774
Wartość [zł]	102 182
słownie: sto dwa tysiące sto osiemdziesiąt dwa 40/100	
Wartość zaokr [zł]	102 200
słownie: sto dwa tysiące dwieście 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 447/4 o pow. 0,1774 ha obręb Kamieniec Ząbk.I położonej w miejscowości Kamieniec Ząbkowicki, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki bliżej określonej w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 27 kwietnia 2022 roku wynosi:

$$W_R = 102\ 200 \text{ PLN}$$

słownie złotych: sto dwa tysiące dwieście złotych

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

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) *Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą.*
- 2) *Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.*
- 3) *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.*
- 4) *Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.*
- 5) *Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały zebrane przez rzeczoznawcę majątkowego.*
- 6) *Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.*
- 7) *Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.*

12. Załączniki

Załącznik 1 Księga wieczysta nr SW1Z/00042681/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

Załącznik 2 Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 447/4 AM 3, obręb Kamieniec Ząbk.I z dnia 11.01.2022r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego

Załącznik 3 Kopia mapy zasadniczej części obrębu Kamieniec Ząbk.I z dnia 26.04.2022r.,

Załącznik 4 Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Kamieniec Ząbk.I z dnia 11.01.2022r.,

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 27 kwietnia 2022 roku

podpis

Załącznik 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 27 kwietnia 2022 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00042681/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00042681/4 na dzień 27 kwietnia 2022r. (nieruchomość gruntowa)

Dział I-O	<p><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i></p> <p>Działki ewidencyjne:</p> <p>Nr działki: 447/4</p> <p>Położenie: Kamieniec Ząbkowicki,</p> <p>Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana</p> <p>Obszar: 0,1774 ha</p>
Dział I-Sp	<p><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i></p> <p>Brak wpisów</p>
Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i></p> <p>Właściciel: Dariusz Malesa syn Sylwestra i Bogusławy, pesel: 73011915395; udział 1/1</p>
Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i></p> <p>2. Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 380/21 należącej do dłużnika Dariusza Malesa na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.</p>
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i></p> <p>5. Hipoteka przymusowa kaucyjna, suma: 2908,44 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćset osiem 44/100); wierzytelność i stosunek prawny: należność główna oraz odsetki, wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Dzierżoniowie,</p> <p>6. Hipoteka przymusowa kaucyjna, suma: 9862,44 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa 44/100); wierzytelność i stosunek prawny: należność główna oraz odsetki, wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Dzierżoniowie,</p> <p>7. Hipoteka przymusowa, suma: 16523,89 zł (słownie: szesnaście tysięcy pięćset dwadzieścia trzy 89/100); wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej oraz zwrot kosztów procesu, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 04.06.2012r., zaopatrzone w klauzulę wykonalności, wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie,</p> <p>8. Hipoteka przymusowa, suma: 20867,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem); wierzytelność i stosunek prawny: należność główna wraz z odsetkami i kosztami, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy Wydział VI - Sąd Grodzki w Ząbkowicach Śląskich dnia 28.05.2009r. Sygn. Akt VI NC 519/09, wierzyciel hipoteczny: ASEKURACJA SP. z o. o. z siedzibą w Sopocie,</p>

Załącznik 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.33.2022

Strona 1 z 1

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

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 11.01.2022 12:27:08 według stanu na dzień: 11.01.2022 12:27

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022403_4, Kamieniec Ząbkowicki - Miasto**

Obręb ewidencyjny: **Nr 0004, Kamieniec Ząbk.I**

Jednostka rejestrowa: **G641 KW 42681**

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Malesa Dariusz (Sylwester, Bogusława) adres: ul. Złotostocka 1/2, 57-230 Kamieniec Ząbkowicki

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
447/4	3	0.1774	B	0.1774	KW 42681	ul. Krzywa	022403_4.0004.447/4

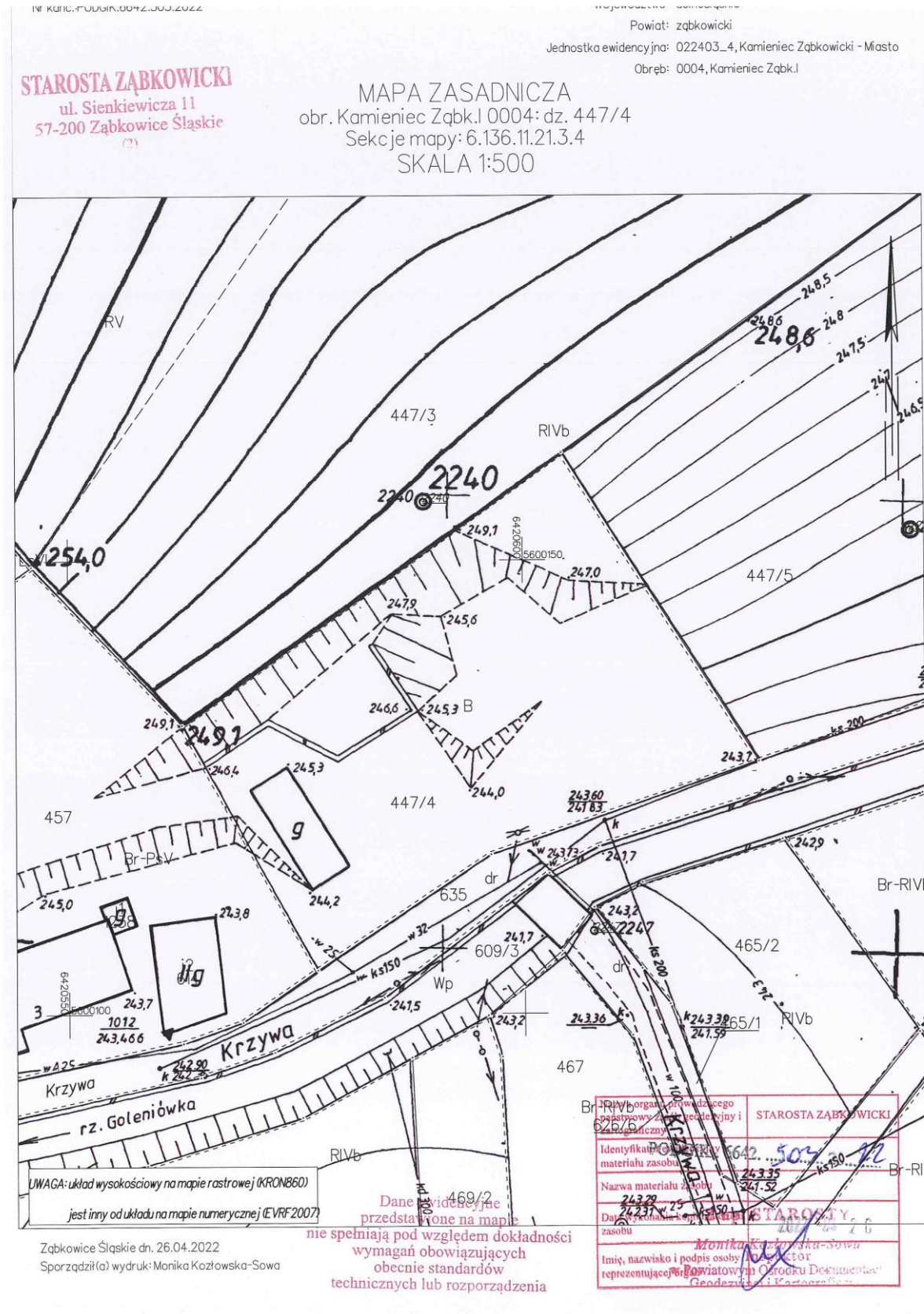
Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 0.1774 ha

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

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik 3



Załącznik 4

Nr kanc. PODGIK.6642.33.2022

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowski

Jednostka ewidencyjna: 022403_4, Kamieniec Ząbkowski - Miasto

Obręb: 0004, Kamieniec Ząbk.

Działka: 447/4

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1:1000



Ząbkowice Śląskie dn. 11.01.2022
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
IDENFIKATOR EWIDENCYJNY
Nazwa materiału w oparciu o który wykonano kopii materiału zasobu
Data wykonania kopii materiału zasobu
Inię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ geodezyjny i kartograficzny

Z.P. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
Inspektor
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

022403_4... 0004... 447/4