

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej nieruchomości położonych w Nowym Dworze
objętych księgą wieczystą nr SW1Z/00049345/6**

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Nowy Dwór na działkach ewidencyjnych nr 103, 104, obręb 0017, (AM 1) o łącznej powierzchni 0,6000 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00049345/6.
<i>Nr sprawy</i>	KM 466/20
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Nowym Dworze na działkach nr 103, 104 (o łącznej pow. 0,6000 ha) wynosi: W_R = 131 100 PLN słownie złotych: sto trzydzieści jeden tysięcy sto
<i>Autor operatu</i>	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 17 stycznia 2022 r.
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Nowy Dwór na działkach ewidencyjnych nr 103, 104, obręb 0017, (AM 1) o łącznej powierzchni 0,6000 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00049345/6.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Nowy Dwór, obejmuje działki ewidencyjne nr 103, 104, obręb 0017, (AM 1) o łącznej powierzchni 0,6000 ha. Działka nr 103 o powierzchni 2900 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Kształt działki zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, teren działki na całej powierzchni płaski. Teren działki częściowo zagospodarowany użytkowany jako ogród przydomowy. Działka nieogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym o planie zbliżonym do prostokąta z dobudowanym gankiem. Dostęp do nieruchomości z nieutwardzonej drogi gminnej. Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna. Nad wycenianą działką przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczna, a na działce zlokalizowane są trzy słupy. Nieruchomość zlokalizowana w bliskiej odległości od torów kolejowych. Działka w części znajduje się w strefie kontrolowanego pasa technicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia Działka nr 104 o powierzchni 3100 m² ma regularny kształt zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki płaski, nieogrodzony, niezagospodarowany. Działka na całej powierzchni zachwaszczona i zakrzaczona. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej, działka nr 281. Nad wycenianą działką przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczna. Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych. Działka w części znajduje się w strefie kontrolowanego pasa technicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia Uwaga! <i>Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz budynku, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: funkcjonalność, stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.</i> <i>Dla potrzeb wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń odzwierciedla stan elementów konstrukcyjnych (zadawałający).</i>
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Nowym Dworze na działkach nr 103, 104 (o łącznej pow. 0,6000 ha) wynosi: $W_R = 131\ 100$ PLN słownie złotych: sto trzydzieści jeden tysięcy sto
Data określenia wartości:	17 stycznia 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	17 stycznia 2022 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. 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	13
7. Analiza rynku lokalnego	14
7.1. Informacje ogólne o rynku	14
7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	15
7.3. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości rolnych	18
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	23
8.1. Rodzaj określonej wartości	23
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	23
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	24
9.1. Określenie wartości działki nr 103	24
9.2. Określenie wartości działki nr 104	26
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	27
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe	27
12. Załączniki	28

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Nowy Dwór na działkach ewidencyjnych nr 103, 104, obręb 0017, (AM 1) o łącznej powierzchni 0,6000 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00049345/6.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 466/20 z dnia 31 sierpnia 2021r. zawarte pomiędzy:

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

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1740, 2320, z 2021r. poz. 1509),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1899)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986)
- 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/00049345/6 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

- ✓ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018r..
- ✓ Informacja z wypisu z rejestru gruntów dla działek nr 103, 104, położonych w Nowym Dworze, obręb 0017, z dnia 10 listopada 2021r. wydany przez Wydział Geodezji Kartograficznej i Katastru w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna w skali 1:1000 dla działki nr 103, 104, położonych w Nowym Dworze, obręb 0017, z dnia 10 listopada 2021r. wydany przez Wydział Geodezji Kartograficznej i Katastru w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Wypis z kartoteki budynków dla działki nr 103 położonej w Nowym Dworze, obręb 0017, z dnia 10 listopada 2021r. wydany przez Wydział Geodezji Kartograficznej i Katastru w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23 września 2021 roku.
- ✓ Analiza rynku w oparciu o informacje z własnych analiz rynkowych oraz ceny gromadzone w ramach własnej bazy danych na podstawie zasobu danych transakcyjnych zgromadzonego w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich;

4. Daty istotne dla operatu

➤ data sporządzenia operatu szacunkowego:	17-01-2022 r.
➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	17-01-2022 r.
➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny:	17-01-2022 r.
stan przedmiotu wyceny:	21-09-2021 r.
➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	21-09-2021 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/00049345/6 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00049345/6 z dnia 17 stycznia 2022, godz.10:15:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Nowy Dwór, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Nr działki: 103, 104, Obszar całej nieruchomości: 0,6000 ha Komentarz do migracji: nieruchomość rolna zabudowana
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Jan Flader syn Kazimierza i Anny.

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

1. Rep. C./komo/102916/19 - 2019-06-17, 14:58:11
2. Rep. C./komo/48608/19 - 2019-03-21, 11:34:19

Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 466/20 należącej do dłużnika Jana Flader na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.

Dział IV **HIPOTEKA***Wzmianki w dziale: brak wpisów*

Hipoteka przymusowa na kwotę 2525,36 (dwa tysiące pięćset dwadzieścia pięć 36/100) zł. Należność główna, odsetki, koszty procesu, nakaz zapłaty z dnia 2015-02-13 Sygnatura Akt VI NC-E 154330/15 na rzecz Fast Finance S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Hipoteka przymusowa na kwotę 9366,36 (dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć 36/100) zł. Zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20.03.2015 r. Sygn. Akt VI NC-E 427762/15 na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

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_5, Ziębice – obszar wiejski,
Obręb	0017 – Nowy Dwór
Właściciel	Flader Jan Jerzy (-, Anna) Adres: Nowy Dwór 53, 57-210 Nowy Dwór
Stan z dnia	2021.11.10

Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	Pow.	KW	Jedn. rej
1	103	0,2900	NOWY DWÓR 53	ŁIII Br-ŁIII	0,2200 0,0700	SW1Z/00049345/6	G49
1	104	0,3100	NOWY DWÓR 53	RIIIb	0,3100	SW1Z/00049345/6	G49
Razem		0,6000					

Stan wynikający z kartoteki budynków

Nr ewid. bud	Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²
19	103	Nowy Dwór 53	budynki niemieszkalne	1/-	94
20	103		budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/-	24

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 oraz wpis w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz dwa prawa osobiste. Dział IV księgi wieczystej nie jest wolny od obciążeń hipotecznych.
- 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.

Okolo 80 % powierzchni gminy Ziębice wykorzystywana jest rolniczo. Większość pozostałego arealu stanowią użytki zielone. Największy ich obszar znajduje się wzdłuż rzeki Oławy. Potencjał glebowy jest wysoki, ponad połowa gruntów należy do klasy I-III, gleby mają odczyn lekko kwaśny i dużą zawartość fosforu, potasu i magnezu. Gospodarstwa prywatne są niewielkie. Ponad 85% to gospodarstwa nie przekraczające 15 ha., chociaż średnia wielkość gospodarstw rolniczych w gminie przekracza średnią krajową.

Gospodarstwa na terenie gminy charakteryzują się stosunkowo wysokim stopniem mechanizacji. W ostatnim czasie nastąpiło duże rozwarstwienie w dochodach pomiędzy gospodarstwami o dużym i małym areale. Zjawisko to spowodowane jest wysokimi kosztami produkcji, które szacowane są na poziomie 90 %. Niewielka część produkcji, głównie owoców i warzyw, sprzedawana jest na targowisku w Ziębicach oraz na targowiskach w innych miastach np. Wrocławiu i Kłodzku. W planie rozwoju województwa dolnośląskiego gmina Ziębice wchodzi w skład regionu intensywnego rolnictwa. W świetle najnowszych badań gmina dysponuje ogromnym potencjałem rozwojowym w postaci dużej liczby ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym (dwa razy więcej niż dzieci, młodzieży, emerytów i rencistów). W październiku 2005 r liczba ludności z terenów wsi wynosiła 9 080 osób, z czego 1230 osób (13, 5 %) utrzymywało się głównie z własnego gospodarstwa. Wskaźnik waloryzacji gleb wynosi 75,5 pkt, przy czym gleby najlepszej jakości występują w Czerńcach, Rososzniczy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najgorsze w Nowym Dworze, Skalicach, Kalinowicach Dolnych, Kalinowicach Górnych, Wigancicach, Dębowcu i w Lubnowie.

Wskaźnik lesistości w gminie wynosi 12,9 % i jest o 15% niższy niż średnia wartość lesistości w kraju. Szacuje się, że na terenie gminy występuje 190 ha odłogów. Mankamentem jest wysoka erozja wodna zwłaszcza na terenach pagórkowatych – po obfitych deszczach i roztopach tworzą się bardzo duże spływy wody – podatność na to zjawisko występuje na 27% gruntów na terenie gminy. Drogi transportu rolnego liczą 765 km, z tego asfaltowe i utwardzone to 131 km, nieutwardzone to 483 km, natomiast ok. 150 km dróg rolnych, w wyniku eksploatacji gruntów zostało zaoranych.

Powierzchnia użytków rolnych	17998 ha
Grunty orne	16153 ha
Sady	108 ha
Łąki	784 ha
Pastwiska	953 ha
Lasy i grunty leśne	2591 ha
Pozostałe grunty i nieużytki	1635 ha

Struktura rolnictwa gminy Ziębice w 2005 r. - dane GUS:

Nowy Dwór jest niewielką wsią położoną w północnej części gminy Ziębice. Nowy Dwór to wieś typowo rolnicza. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku liczba ludności we wsi Nowy Dwór to 208 z czego 49,5% mieszkańców stanowią kobiety, a 50,5% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 1,1% mieszkańców gminy.

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

5.2.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Nowy Dwór, obejmuje działki ewidencyjne nr 103, 104, obręb 0017, (AM 1) o łącznej powierzchni 0,6000 ha.

Działka nr 103

Działka nr 103 o powierzchni 2900 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Kształt działki zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, teren działki na całej powierzchni płaski. Teren działki częściowo zagospodarowany użytkowany jako ogród przydomowy. Działka nieogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym o planie zbliżonym do prostokąta z dobudowanym gankiem. Dostęp do nieruchomości z nieutwardzonej drogi gminnej. Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna. Nad wycenianą działką przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczna, a na działce zlokalizowane są trzy słupy. Nieruchomość zlokalizowana w bliskiej odległości od torów kolejowych. Działka w części znajduje się w strefie kontrolowanego pasa technicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia

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



Ilustracja. Lokalizacja działki nr 103 i 104 na tle najbliższego otoczenia - źródło geoportal.gov.pl



Zdjęcie. Droga dojazdowa.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym. Budynek mieszkalny wybudowany technologią tradycyjną na przełomie XIX i XX wieku. Budynek mieszkalny w planie zbliżonym do prostokąta, przekryty dachem dwuspadowym. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną. Na działce znajduje się jeszcze budynek gospodarczy w złym stanie techniczny.

Parametry techniczne budynku (z oględzin i pomiaru graficznego):

- Rok budowy : początek XIX wieku,
- Pow. zabudowy: 94 m²,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,5
- Liczba kondygnacji podziemnych: 0,0
- Powierzchnia obliczeniowa: 1,5 * 94 m² = 141 m²,

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

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 94 \text{ m}^2 \times (1,5 + 0 + 0) = 141,0 \text{ m}^2.$$

Elementy techniczne budynku:

Fundamenty	kamienne lub murowane ceramiczne
Ściany konstrukcyjne	murowane, ceramiczne,
Ściany działowe	murowane, ceramiczne,
Strop	brak danych (najprawdopodobniej drewniany),
Schody	brak danych,
Dach	dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką,
Tynki zewnętrzne	cementowo-wapienny z dużymi ubytkami,
Stolarka	okienna: Pcv zespolone, drzwiowa: płycinowe,
Podłogi i posadzki	brak danych,
Tynki wewnętrzne i wykończenie	brak danych,
Instalacje	• elektryczna • wodna , • kanalizacyjna,

Uwaga!

Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz budynku, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: funkcjonalność, stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.

Dla potrzeb wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń odzwierciedla stan elementów konstrukcyjnych (zadawalający).



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku gospodarczego.

Działka nr 104

Działka nr 104 o powierzchni 3100 m² ma regularny kształt zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki płaski, nieogrodzony, niezagospodarowany. Działka na całej powierzchni zachwaszczona i zakrzaczona. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej, działka nr 281. Nad wycenianą działką przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne. Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych. Działka w części znajduje się w strefie kontrolowanego pasa technicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.



Zdjęcie. Droga dojazdowa.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Ziębice – uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. - przedmiotowe nieruchomości określa następująco:

Działka nr 103 jako symbol MM – teren zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

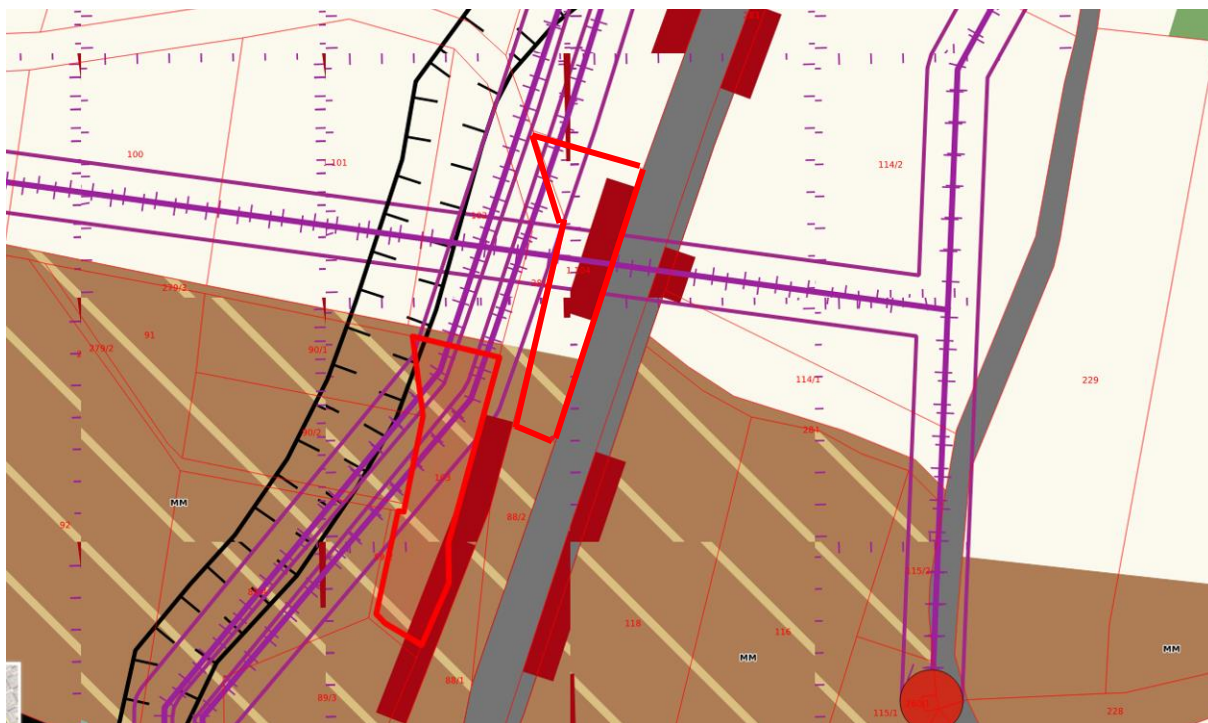
Dodatkowe informacje:

- Grunt klasy I-III, które mogą wymagać przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- Kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Rezerwa terenowa pod komunikację do pozostawienia w obecnym zainteresowaniu

Działka nr 104 jako symbol R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz w części MM – teren zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

Dodatkowe informacje:

- Grunt klasy I-III, które mogą wymagać przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- Kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia



Ilustracja 3. Fragment studium – źródło: http://mapa.inspire-hub.pl/#/qmina_ziebice

7. Analiza rynku lokalnego

7.1. Informacje ogólne o rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

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

7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

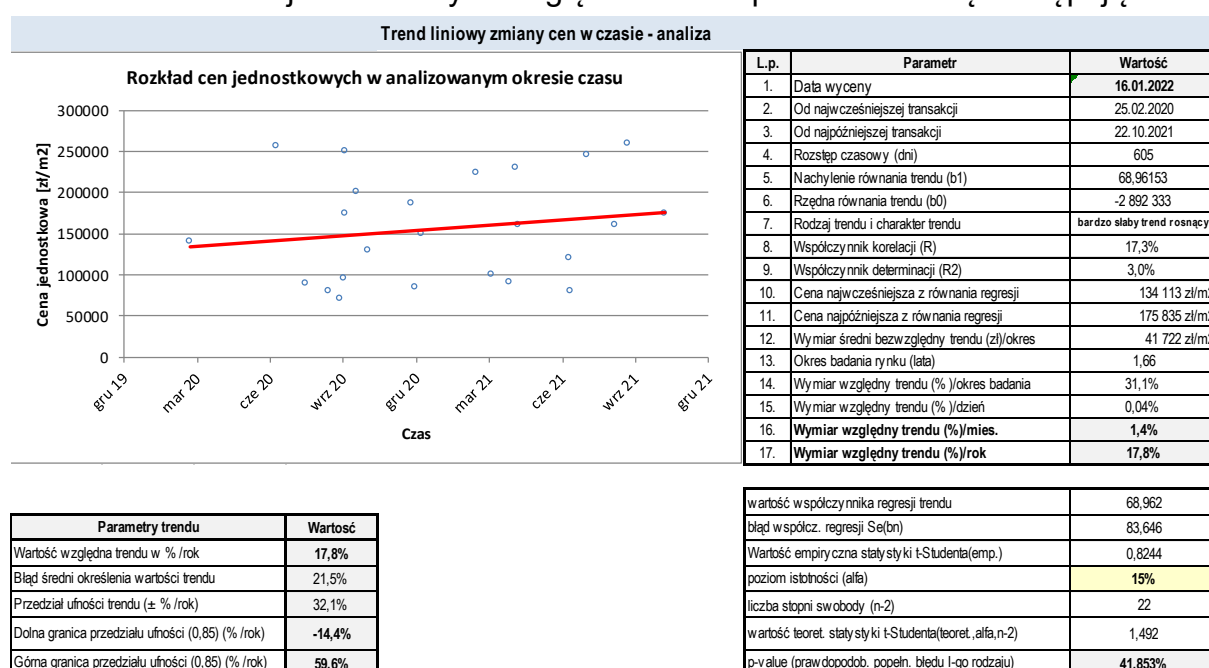
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych, nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi
- okres badania cen – od stycznia 2020 r. do dnia wyceny
- obszar rynku – obszar wiejski gminy Ziębice

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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



Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 42% 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)	68,96153
Rzędna równania trendu (b)	-2 892 333
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	16.01.2022
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	25.02.2020
Data max	22.10.2021
Ilość miesięcy	20
Ilość transakcji	24

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

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

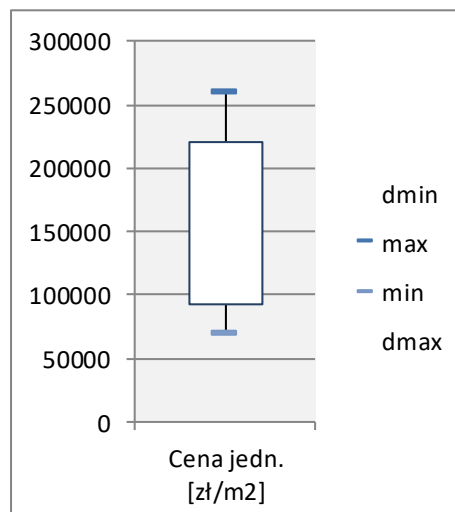
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu (m2)	Pow. obliczeniowa (m2)	Cena (zł)
1	25.02.2020	1108/20	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	1659	118,5	140000
2	15.06.2020	2873/20	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	2475	141	256000
3	23.07.2020	2488/20	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	1906	188	89000
4	21.08.2020	2976/20	Ziębice - obszar wiejski	Rososzница	2100	188	80000
5	04.09.2020	2967/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	4100	106,5	70000
6	09.09.2020	3388/20	Ziębice - obszar wiejski	Rososzница	4600	132	95000
7	10.09.2020	3631/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	2200	117	175000
8	11.09.2020	5122/20	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	1086	176	250000
9	25.09.2020	5224/20	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	700	126	200000
10	09.10.2020	6704/20	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	1100	144	130000
11	04.12.2020	3626/20	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	1702	161,5	187000
12	09.12.2020	5183/20	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	5600	228	84000
13	17.12.2020	8221/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	12908	215,8	150000
14	24.02.2021	1030/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	2000	129	224000
15	16.03.2021	1354/21	Ziębice - obszar wiejski	Rososzница	1200	136,5	100000
16	08.04.2021	2816/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	9000	266	90000
17	15.04.2021	2692/21	Ziębice - obszar wiejski	Witostowice	1836	198	230000
18	19.04.2021	2017/21	Ziębice - obszar wiejski	Służewów	1126	216	160000
19	23.06.2021	4821/21	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	2997	151,2	120000
20	24.06.2021	3615/21	Ziębice - obszar wiejski	Dębowiec	4177	387	80000
21	15.07.2021	3672/21	Ziębice - obszar wiejski	Rososzница	2600	228	245000
22	20.08.2021	4709/21	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	4500	126	160000
23	06.09.2021	5083/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	3800	97,5	260000
24	22.10.2021	12598/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	6300	190,5	175000

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

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

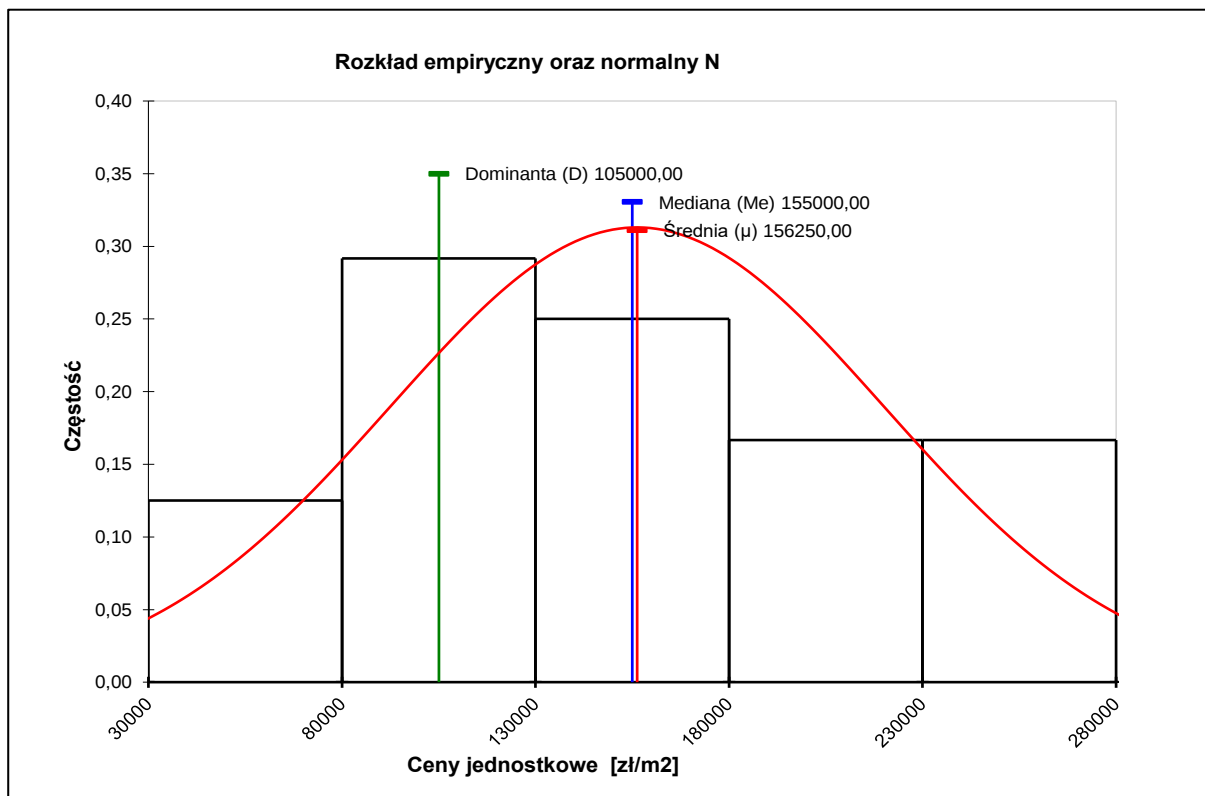
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 92 518 do 219 982 zł, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 130 753 a 181 748 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 41%, co potwierdza małą płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	70000,00
Max	260000,00
Średnia (μ)	156250,00
Mediana (Me)	155000,00
Dominanta (D)	105000,00
Odchyl. standardowe	63731,95
Wsp. zmienności (σ/μ)%	41%
Ile obserwacji	24
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	25497,62
Przedział średniej	130752,38 min
	181747,62 max
Typowy przedział zmienności	92518,06 min
	219981,95 max

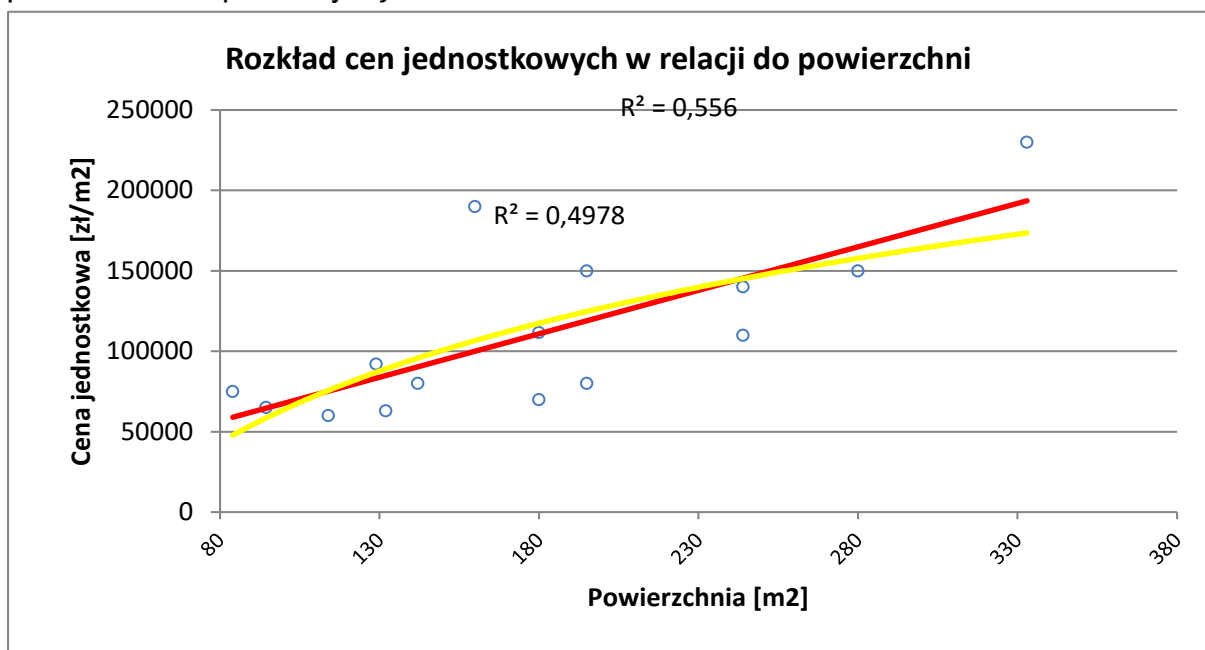


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,80%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	1250	Skośność	0,273
Średnia - dominanta	51250	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,804
Średnia - mediana (%)	0,80%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,02
Średnia - dominanta (%)	32,80%		



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



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

7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

L.p.	Nazwa	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	0 - 3	Lokalizacja względem ważnych ośrodków miejskich, obiektów turystycznych miast zdrojowych,
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	98 - 387	Pow. użytkowa budynku
Cecha 3	Stan techniczny	0 - 3	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku: W zależności od wieku budynku, przeprowadzonych remontów i modernizacji
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	0 - 3	W zależności od występowania zabudowy gospodarczej oraz dodatkowego zagospodarowania gruntu (ogrodzenie, utwardzenia, mała architektura),
Cecha 6	Wielkość gruntu	700 - 12908	Jako powierzchnia gruntu,

Tabela. Definicja cech rynkowych

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	35%	stymulanta	0 - 3	1	dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	stymulanta	98 - 387	141	cecha ilościowa
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 3	1	zadawalający stan techniczny budynku
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	15%	stymulanta	0 - 3	1	przeciętne zagospodarowanie gruntu
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	700 - 12908	2900	cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

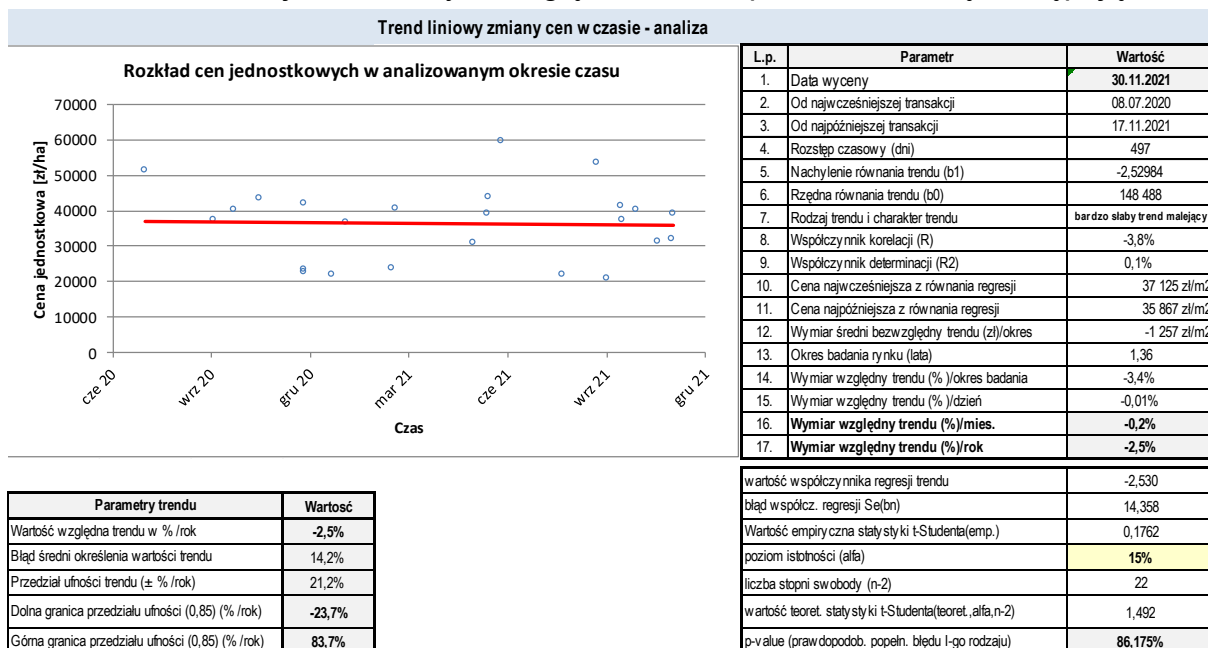
7.3. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości rolnych

Nieruchomość podlegająca wycenie to grunt niezabudowany przeznaczony w mpzp, studium jako teren rolniczy. Biorąc pod uwagę powyższe, dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące parametry rynku:

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne o pow. mniejszej niż 2,0000 ha (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, obszar wiejski gminy Ziębice;
- okres badania cen – od września 2019r. do dnia sporządzenia wyceny

7.3.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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



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

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

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	-2,5298
Rzędna równania trendu (b)	148488
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	16.01.2022
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	08.07.2020
Data max	17.11.2021
Ilość miesięcy	16
Ilość transakcji	24

7.3.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

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

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)
1	08.07.2020	2233/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	0,3700	19000	51351,35
2	10.09.2020	3638/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	0,1600	6000	37500,00
3	29.09.2020	3863/20	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	1,8300	73500	40163,93
4	23.10.2020	4463/20	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	1,3800	60000	43478,26
5	04.12.2020	3642/20	Ziębice - obszar wiejski	Czerńcyce	1,2400	52000	41935,48
6	04.12.2020	5232/20	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	1,3016	30300	23279,04
7	04.12.2020	5239/20	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	1,4214	32320	22738,15
8	31.12.2020	7971/20	Ziębice - obszar wiejski	Głęboka	0,3200	7000	21875,00

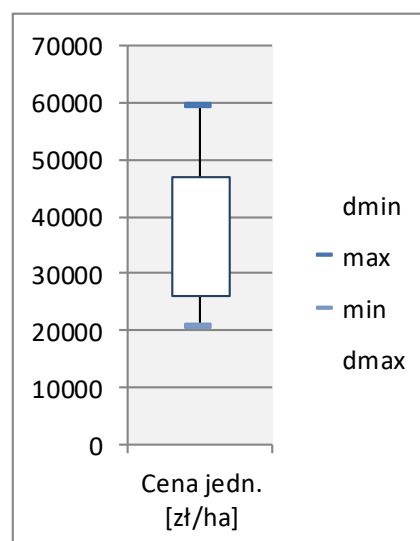
9	13.01.2021	255/21	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	0,3000	11000	36666,67
10	25.02.2021	465/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	0,8500	20000	23529,41
11	28.02.2021	4225/21	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne	0,3100	12530	40419,35
12	13.05.2021	2786/21	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	1,2700	39000	30708,66
13	26.05.2021	2725/21	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	1,5795	61610	39006,01
14	27.05.2021	4138/21	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne	0,7600	33240	43736,84
15	08.06.2021	3207/21	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne	0,5933	35350	59582,00
16	04.08.2021	3757/21	Ziębice - obszar wiejski	Wtostowice	0,6800	15000	22058,82
17	06.09.2021	4470/21	Ziębice - obszar wiejski	Służewów	0,3000	16000	53333,33
18	15.09.2021	12100/21	Ziębice - obszar wiejski	Głęboka	1,8000	37500	20833,33
19	29.09.2021	5662/21	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	1,1009	45450	41284,40
20	30.09.2021	2979/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	1,8100	67875	37500,00
21	13.10.2021	5977/21	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	1,9900	80000	40201,01
22	02.11.2021	6340/21	Ziębice - obszar wiejski	Wtostowice	0,5151	16160	31372,55
23	16.11.2021	8693/21	Ziębice - obszar wiejski	Wtostowice	0,2500	8000	32000,00
24	17.11.2021	9918/21	Ziębice - obszar wiejski	Służewów	1,8200	70910	38961,54

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

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

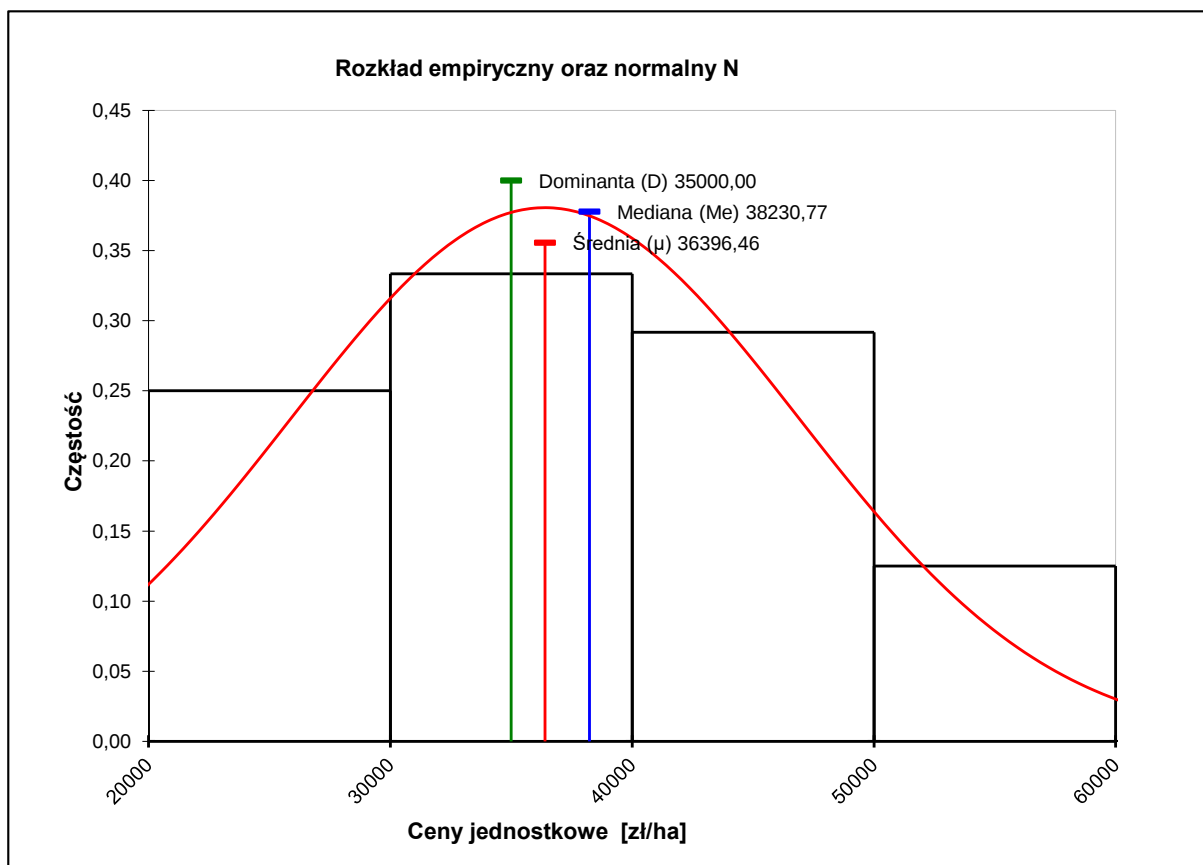
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 25 914 do 46 879 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 32 203 a 40 590 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 29%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	20833,33
Max	59582,00
Średnia (μ)	36396,46
Mediana (Me)	38230,77
Dominanta (D)	35000,00
Odchyl. standardowe	10482,24
Wsp. zmienności (σ/μ)%	29%
Ile obserwacji	24
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	4193,69
Przedział średniej	32202,77 min
	40590,16 max
Typowy przedział zmienności	25914,22 min
	46878,71 max

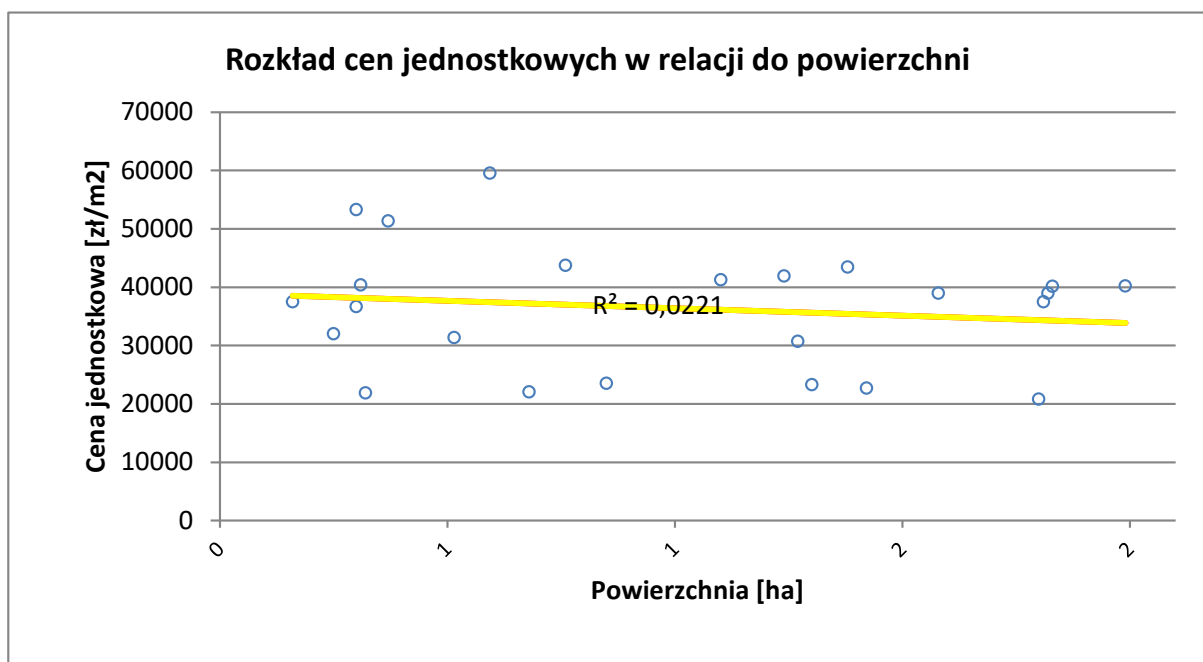


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 5,00%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-1834,306	Skośność	0,198
Średnia - dominanta	1396,464	Wsp. asymetrii dominanty [$(\mu-D)/\sigma$]	0,133
Średnia - mediana (%)	5,00%	Wsp. asymetrii mediany [$(\mu-Me)/\sigma$]	-0,175
Średnia - dominanta (%)	3,80%		



Poniżej wykres cen jednostkowych w relacji do powierzchni:



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

7.3.3. 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 obiektywne.

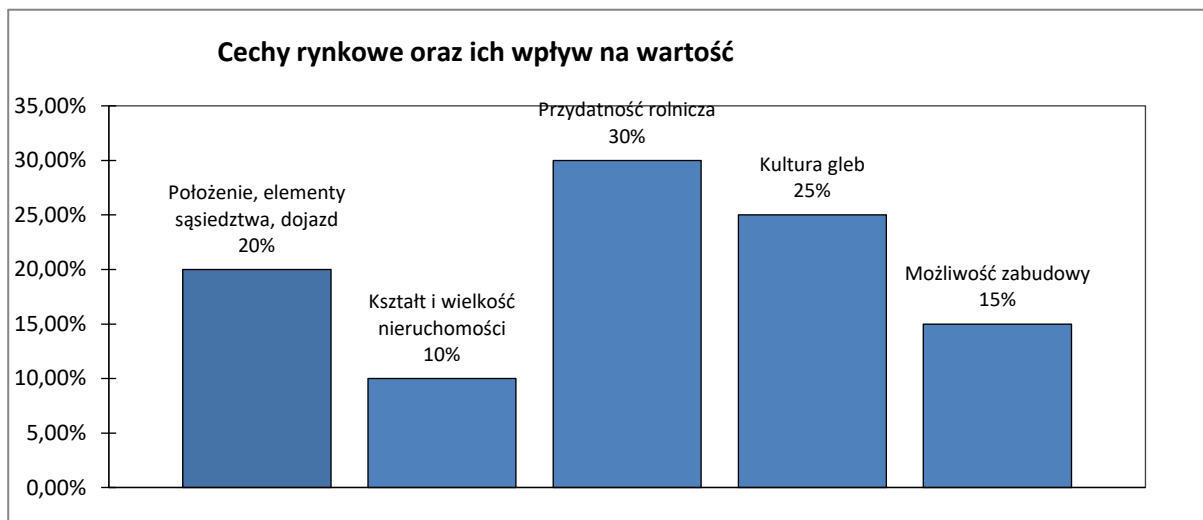


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0 - 2	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0 - 2	Wielkość wskaźnika bonitacji określającego żyzność gleby, klasę gruntu, wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej do ich powierzchni rzeczywistej.
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0 - 2	W zależności zabrania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych,
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0 - 2	Możliwość zabudowy działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobre położenie i sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 2	0,3100	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1	dobra przydatność rolnicza
Cecha 4	Kultura gleb	25%	stymulanta	0 - 2	0	słabo zabrana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	stymulanta	0 - 1	0,5	częściowa możliwość zabudowy działki

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

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

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

Biegły stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość w chwili obecnej, czyli zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania, jest wykorzystywana w sposób optymalny.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

Zgodnie z par. 136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników:

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

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą 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 różnice 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. Określenie wartości działki nr 103

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	70000
2	Średnia	μ	156250
3	Maksymalna	Max	260000
4	Mediana	Med.	155000
5	Dominanta	Dom	105000
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,448
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,672
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,664

9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,06
11	Odchylenie standardowe	σ	63732
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	190000
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	41%

Tabela. Parametry wyceny

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 = 70000 - id:5	Cmax = 260000 - id:23	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)		-	04.09.2020	06.09.2021	
B	Źródło notar.		-	2967/20	5083/21	
C	Gmina		Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość		Nowy Dwór	Starczówek	Osina Wielka	
E	PowŁączna Gruntu		2900	4100	3800	
F	Pow. obliczeniowa		141	106,50	97,50	
Cechy rynkowe			Waga	Wyceniany	Cmin = 70000 - id:5	Cmax = 260000 - id:23
Cecha 1	Lokalizacja ogólna		35%	1	0,5	2
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego		10%	141,00	106,50	97,50
Cecha 3	Stan techniczny		30%	1	1	2,5
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu		15%	1	0,5	2
Cecha 5	Wielkość gruntu		10%	2900	4100	3800

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

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.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max- min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	35%	0,157	0,582	0,425	0	3	3	0	1	0,299	0,283
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	0,045	0,166	0,121	98	387	289	173,67	141	0,063	0,060
Cecha 3	Stan techniczny	30%	0,134	0,499	0,365	0	3	3	0	1	0,256	0,242
Cecha 4	Żagospodarowanie gruntu	15%	0,067	0,250	0,183	0	3	3	0	1	0,128	0,121
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	0,045	0,166	0,121	700	12908	12208	3403	2900	0,067	0,063
100%			0,448	1,663	1,215	Suma wsp.					0,813	0,770

średnia: **156 250,00 zł**
współczynnik korygujący: **0,770**
Cena jedn. [zł/m2]: **120 312,50 zł**

słownie: sto dwadzieścia tysięcy trzysta dwanaście 50/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki zabudowanej nr 103 położonej w Nowym Dworze wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	120312,50
Ilość jednostek	1
Wartość [zł]	120 313
słownie: sto dwadzieścia tysięcy trzysta trzynaście 00/100	
Wartość zaokrąglona wynosi [zł]	120 300
słownie: sto dwadzieścia tysięcy trzysta 00/100	

9.2. Określenie wartości działki nr 104

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:

Lp	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	20833
2	Średnia	μ	36396
3	Maksymalna	Max	59582
4	Mediana	Med.	38231
5	Dominanta	Dom	35000
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,572
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,962
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,637
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,11
11	Odchylenie standardowe	σ	10482
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	38749
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	29%

Tabela. Parametry wyceny

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 = 20833,33 - id:18	Cmax = 59582 - id:15
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)		-	15.09.2021	08.06.2021
B	Źródło notar.		-	12100/21	3207/21
C	Miejscowość		Nowy Dwór	Głęboka	Kalinowice Górne
D	Przeznaczenie		R, MM	R,	R,MM
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 20833,33 - id:18	Cmax = 59582 - id:15
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	1,5	0,5	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,3100	1,8000	0,5933
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	1	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0	1	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0,5	0	1

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

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.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max-min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,114	0,327	0,213	0	2	2	0	1,5	0,274	0,248
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,057	0,164	0,107	0	2	2	1,00	0,31	0,147	0,133
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,172	0,491	0,319	0	2	2	0	1	0,332	0,300
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0,143	0,409	0,266	0	2	2	0	0	0,143	0,129
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0,086	0,246	0,160	0	1	1	0	1	0,166	0,150
		100%	0,572	1,637	1,065	Suma wsp.					1,062	0,961

średnia: 36 396,46 zł

współczynnik korygujący: 0,961

Cena jedn. [zł/ha]: 34 977,00 zł

słownie: trzydzieści cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem 00/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki niezabudowanej nr 104 położonej w Nowym Dworze wynosi:

	Wartość jednostk. [zł/ha]	34977,00
	Ilość jednostek	0,3100
	Wartość [zł]	10 843
słownie:	dziesięć tysięcy osiemset czterdzieści trzy 00/100	
	Wartość zaokr. [zł]	10 800
słownie:	dziesięć tysięcy osiemset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w Nowym Dworze na działkach nr 103, 104 o łącznej pow. 0,6000 ha na dzień 17 stycznia 2022r. wynosi:

	Wartość zaokr. [zł]	131 100
słownie:	sto trzydzieści jeden tysięcy sto 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 stycznia 2020 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

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

Prognozowany okres sprzedaży szacowanej nieruchomości przyjęto na poziomie ok. 6-7 miesięcy.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

12. Załączniki

Protokół badania SW1Z/00049345/6

Informacja z rejestru gruntów

Kopia mapy ewidencyjnej

Wypis z kartoteki budynków

załącznik nr 1

załącznik nr 2

załącznik nr 3

załącznik nr 4

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 17 stycznia 2022 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00049345/6 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00049345/6 z dnia 17 stycznia 2022, godz.10:15:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Nowy Dwór, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Nr działki: 103, 104, Obszar całej nieruchomości: 0,6000 ha Komentarz do migracji: nieruchomość rolna zabudowana
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Jan Flader syn Kazimierza i Anny.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: 1. Rep. C./komo/102916/19 - 2019-06-17, 14:58:11 2. Rep. C./komo/48608/19 - 2019-03-21, 11:34:19 Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 466/20 należącej do dłużnika Jana Flader na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty , 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Hipoteka przymusowa na kwotę 2525,36 (dwa tysiące pięćset dwadzieścia pięć 36/100) zł. Należność główna, odsetki, koszty procesu, nakaz zapłaty z dnia 2015-02-13 Sygnatura Akt VI NC-E 154330/15 na rzecz Fast Finance S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Hipoteka przymusowa na kwotę 9366,36 (dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć 36/100) zł. Zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20.03.2015 r. Sygn. Akt VI NC-E 427762/15 na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.1579.2021

Strona 1 z 1

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

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10.11.2021 11:43:22 według stanu na dzień: 10.11.2021 11:43

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**

Obręb ewidencyjny: **Nr 0017, Nowy Dwór**

Jednostka rejestrowa: **G49 KW 49345**

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Flader Jan Jerzy (-, Anna) adres: Nowy Dwór 53, 57-210 Nowy Dwór

Działki: 2

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
103	1	0.2900	ŁIII Br-Ł.III	0.2200 0.0700	KW 49345	Nowy Dwór 53	022406_5.0017.103
104	1	0.3100	R.IIIb	0.3100	KW 49345	Nowy Dwór 53	022406_5.0017.104

Ilość działek na wypisie: 2

Suma powierzchni działek: 0.6000 ha

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

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik nr 3

Nr konc.:PODGiK.6642.1579.2021

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowski

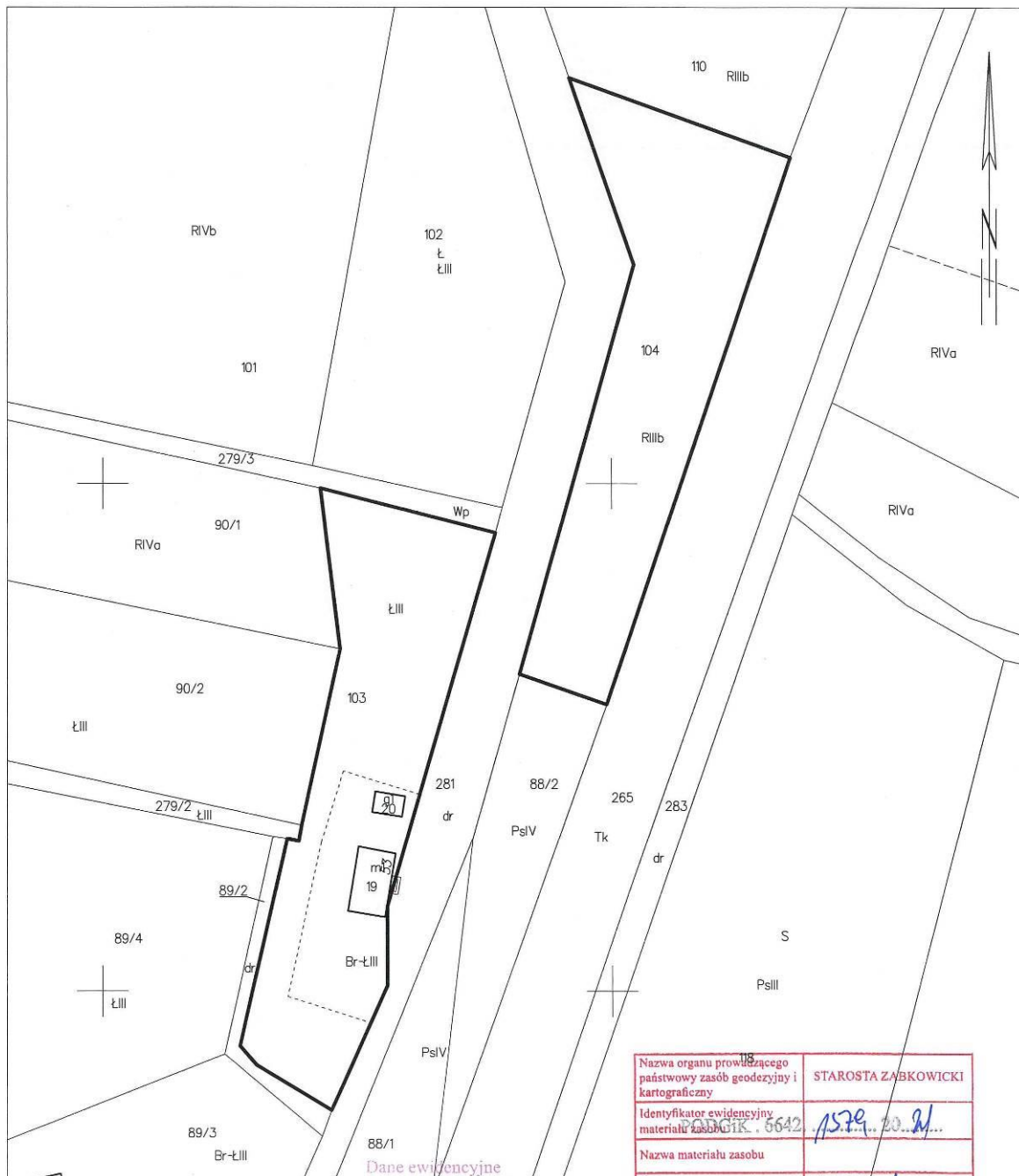
Jednostka ewidencyjna: 022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski

Obręb: 0017, Nowy Dwór

Działka: 103,104

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:1000



Ząbkowice Śląskie dn. 10.11.2021
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

nie spełniają pod względem dokładności
wymagań obowiązujących
obecnie standardów
technicznych lub rozporządzenia

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZAKBOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PODOLSK 5642 1579 20 21
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	2021 09 29
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Magdalena Wska-Sowa INSPIRATOR

Załącznik nr 4

Znak sprawy: PODGIK.6621.2703.2021

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(?)
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowski**
Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **022406_5.0017, Nowy Dwór**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **10-11-2021 11:33:12**

Pozycja kartoteki budynków: **022406_5.0017.G49**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G49**

Budynki: 2

Nr ewidencyjny	19	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 94	
Identyfikator	022406_5.0017.19_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -	
Działka	022406_5.0017.103	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -	
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -	
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -	
Adres lub położenie	Nowy Dwór 53	Inne funkcje: -	
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -	
Klasa wg PKOB	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
		Stan użytkowania: -	
Główna funkcja	-	Data oddania do użytkowania: -	
		Data rozbiórki: -	
		Przyczyna rozbiórki: -	
Konstr. ścian zewn.		-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
	Wiek zakończenia budowy	-	Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	-	
	Rok zakończenia przebudowy	-	
	Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 022406_5.0017.19_BUD, Funkcja: m, Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 94			

Nr ewidencyjny		20	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 24	
Identyfikator		022406_5.0017.20_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status		wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka		022406_5.0017.103		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie		-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST		budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB		-		Inne funkcje: -
Główna funkcja		-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.		Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.		1/- Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy		Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
				Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
				Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
				Zakres przebudowy: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 022406_5.0017.20_BUD, Funkcja: g, Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 24				

Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych
19	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;
20	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak klasy wg PKOB; brak głównej funkcji budynku;

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

Z up. STAROSTY
Monika Kępczewska-Sowa
Inspektor
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Gdańsk, ul. 11-go Stycznia 11, 80-100