

## **OPERAT SZACUNKOWY**

dotyczy:

**określenia wartości rynkowej udziału 1/4 części w prawie własności  
nieruchomości gruntowej zabudowanej**

*Oznaczenie nieruchomości*

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położna w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Orkana nr 35, składająca się z działki ewidencyjnej nr 33 o pow. 0,0451 ha, obręb 0022, Osiedle Wschód-05, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00030248/0.

*Nr sprawy*

**KM 537/24**

*Oszacowana wartość rynkowa*

Wartość rynkowa udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położnej na działce ewidencyjnej nr 33 w miejscowości Ząbkowicach Śląskich, przy ul. Orkana nr 35 bliżej określonej w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 17 marca 2025 roku wynosi:

**Wartość udziału 1/4 części [zł] 96 856**

słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć 59/100

*Autor operatu*

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

*Miejscowość i data  
sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 17 marca 2025 roku,

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy*

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie przedmiotu wyceny: | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położna w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Orkana nr 35, składająca się z działki ewidencyjnej nr 33 o pow. 0,0451 ha, obręb 0022, Osiedle Wschód-05, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00030248/0.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Opis przedmiotu wyceny:       | <p>Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Orkana 35, działka nr 33, obręb 0022, Osiedle Wschód-05 o powierzchni 0,0451 ha.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dwukondygnacyjnym podpiwniczonym, z przylegający budynkiem garażowym oraz budynkiem gospodarczym. Budynek gospodarczy (bud. nr 60) w części znajduje się na sąsiedniej działce. Budynek wybudowany technologią tradycyjną, w drugiej połowie XX wieku. Budynek mieszkalny w planie zbliżonym do kwadratu, przekryty stropodachem. Na działce znajdują się jeszcze dwa budynki – garażowy i gospodarczy, oba w złym stanie techniczny.</p> <p><b>Uwaga!</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Dla potrzeb wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń odzwierciedla stan elementów konstrukcyjnych (słaby).</b></p> |
| Cel wyceny:                   | Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa własności nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rodzaj wartości:              | wartość rynkowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Aktualna wartość rynkowa      | <p>Wartość rynkowa udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położnej na działce ewidencyjnej nr 33 w miejscowości Ząbkowicach Śląskich, przy ul. Orkana nr 35 bliżej określonej w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 17 marca 2025 roku wynosi:</p> <p><b>Wartość udziału 1/4 części [zł] 96 856</b></p> <p>słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć 59/100</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Data określenia wartości:     | 17 marca 2025 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Data sporządzenia operatu:    | 17 marca 2025 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pieczęć podpis rzeczoznawcy:  | <p><b>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski,</b><br/>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 .....                                                                       | 4  |
| 3.3. Podstawy merytoryczne .....                                                                 | 4  |
| 3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny .....                                                    | 5  |
| 4. Daty istotne dla operatu .....                                                                | 5  |
| 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                               | 5  |
| 5.1. Stan prawny .....                                                                           | 5  |
| 5.2. Opis nieruchomości .....                                                                    | 8  |
| 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania .....                                      | 14 |
| 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....                                           | 15 |
| 7.1. Informacje ogólne o rynku .....                                                             | 15 |
| 7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ...                            | 15 |
| 8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie<br>rodzaju określonej wartości ..... | 20 |
| 8.1. Rodzaj określonej wartości .....                                                            | 20 |
| <b>8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania</b> .....                                  | 20 |
| 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....                                                   | 22 |
| 9.1. Ustalenie zakresu kwotowego dla przyjętych cech rynkowych .....                             | 22 |
| 9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości .....                                            | 23 |
| 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem .....                                                   | 24 |
| 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....                                                         | 24 |
| 12. Załączniki .....                                                                             | 24 |

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położna w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Orkana nr 35, składająca się z działki ewidencyjnej nr 33 o pow. 0,0451 ha, obręb 0022, Osiedle Wschód-05, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00030248/0.

## 1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położnej w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Orkana nr 35, objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00030248/0.

# 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 537/24 z dnia 10 września 2024r. zawarte pomiędzy:

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

## 3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 poz. 1568, 1841 z późniejszymi zmianami)
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, 1907, 1940 z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
- 6) Uchwała NR X/62/2024 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskich;

## 3.3. Podstawy merytoryczne

- 1) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - zbiór standardów i norm zawodowych jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową (KSWO, KSWs, NI);

- 2) Analiza rynku w oparciu o ceny transakcyjne z umów kupna-sprzedaży nieruchomości dla obszaru i okresu właściwego dla zakresu przeprowadzonej analizy, zgromadzone we właściwych terytorialnie jednostkach katastralnych

### 3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Księga wieczysta nr SW1Z/00030248/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich,
- Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów dla działki nr 33, obręb 0022, Osiedle Wschód-05 z dnia 04.03.2025r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- Kopia mapy ewidencyjnej dla działki nr 33, obręb 0022, Osiedle Wschód-05 z dnia 04.03.2025r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- Kopia mapy zasadniczej dla działki nr 33, obręb 0022, Osiedle Wschód-05 z dnia 04.03.2025r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 25 stycznia 2025 roku,

## 4. Daty istotne dla operatu

- |                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego:                                          | 17-03-2025 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                              | 17-03-2025 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 17-03-2025 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny:                                                          | 25-01-2025 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:                                       | 25-01-2025 r. |

## 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 17 marca 2025 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00030248/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

#### **Stan wg SW1Z/00030248/0 na dzień 17 marca 2025r.**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O</b>  | <b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów.<br><b>Działki ewidencyjne:</b><br>Nr działki: 33<br>Identyfikator działki: 022405_4.0002.AR_5.33<br>Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0002, Osiedle Wschód<br>Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):<br>Dolnośląskie, Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie, Ząbkowice Śląskie<br>Ulica: Władysława Orkana 35<br>Sposób korzystania: działka przeznaczona pod budowę domu mieszkalnego<br>Obszar: 0,0451 ha |
| <b>Dział I-Sp</b> | <b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział II</b>  | <p><b><u>WŁASNOŚĆ</u></b></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i></p> <p>Właściciel:</p> <p>Numer udziału: 3; [REDACTED] udział 3/4</p> <p>Numer udziału: 4; [REDACTED] udział 1/4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dział III</b> | <p><b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i></p> <p><i>Wpisy w dziale:</i></p> <p>1. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)(Nazwa, siedziba): Gmina Ząbkowice Śląskie, Ząbkowice Śląskie.</p> <p>3. Inny wis: ujawnia się ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie km 537/24 należącej do dłużnika Artura Kaszyńskiego na udziale 1/4 części na podstawie wniosku wierzyciela Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. w Warszawie. Przedmiot wykonania: Udział nr 4.</p> <p>4. Inny wis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - wpisano na udziale nr 4 Artura Kaszyńskiego (Km 538/24).</p> <p>5. Inny wis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - wpisano na udziale nr 4 Artura Kaszyńskiego (Km 539/24).</p> <p>6. Inny wis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - wpisano na udziale nr 4 Artura Kaszyńskiego (Km 540/24).</p> |
| <b>Dział IV</b>  | <p><b><u>HIPOTEKA</u></b></p> <p><i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i></p> <p><i>Wpisy w dziale:</i></p> <p>1. Hipoteka umowa zwykła, suma: 15,00 (piętnaście) zł; Odsetki (wysokość): 3%; Wierzytelność i stosunek prawny: pożyczka na budowę domu jednorodzinnego, płatna przez 30 lat w ratach kwartalnych. Inne informacje: na wniosek z dnia 19-12-1978r. DZKW 381/78, wpisano dnia 19-12-1978 roku. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności oddział w Ząbkowicach Śl..</p> <p>2. Hipoteka przymusowa, suma: 27294,35 (dwadzieścia siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery 35/100) zł; Udział (numer udziału w prawie): 4; Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta wyrokiem zaocznym wraz z odsetkami, dalszymi kosztami ubocznymi, wyrok zaoczny z dnia 25-02-2022r. sygn. IC 505/21. Inne informacje: niniejsza hipoteka przymusowa obciąża udział Artura Kaszyńskiego. Wierzyciel hipoteczny: Towarzystwo Ubezpieczeń i Asekuracji "Warta" S.A., Warszawa,</p> <p>3. Hipoteka przymusowa, suma: 24669,18 (dwadzieścia cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć 18/100) zł; Udział (numer udziału w prawie): 4; Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta nakazem zapłaty wraz z odsetkami, dalszymi kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty z dnia 29-04-2022r. sygn. I NC 349/22. Inne informacje: niniejsza hipoteka przymusowa obciąża udział Artura Kaszyńskiego. Wierzyciel hipoteczny: Towarzystwo Ubezpieczeń i Asekuracji "Warta" S.A., Warszawa,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

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**

|                              |                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Województwo</b>           | dolnośląskie                                                                              |
| <b>Powiat</b>                | ząbkowicki                                                                                |
| <b>Jednostka ewidencyjna</b> | 022405_4 Ząbkowice Śląskie - Miasto                                                       |
| <b>Obręb</b>                 | 0022, Osiedle Wschód-05                                                                   |
| <b>Własność udział 1/2</b>   | Kabaciński Jacek (Władysław, Barbara)<br>adres.: ul. Rynek 35/1, 57-200 Ząbkowice Śląskie |
| <b>Własność udział 1/2</b>   | Kaszyński Artur (Władysław, -)<br>Uwagi: nieznany adres pobytu                            |
| <b>Stan z dnia</b>           | 2025-03-04                                                                                |

| Położenie                                         | KW              | Nr działki<br>identyfikator | Nr jedn.<br>rejestr. | Użytek lub klasa           | Powierzchnia<br>użytków w ha |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Ząbkowicach Śląskich,<br>ul. Władysława Orkana 35 | SW1Z/00030248/0 | 33<br>022405_4.0022.33      | G78                  | B – tereny<br>mieszkaniowe | 0,0451                       |
| <b>Razem</b>                                      |                 |                             |                      |                            | <b>0,0451</b>                |

#### **Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

| Lp.                        | 1                                                                                         | 2                                                 | 3                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Identyfikator</b>       | 022405_4.0022.59_BUD                                                                      | 022405_4.0022.60_BUD                              | 022405_4.0022.61_BUD                              |
| <b>Działka</b>             | 022405_4.0022.33                                                                          | 022405_4.0022.34/7                                | 022405_4.0022.33                                  |
| <b>Adres lub położenie</b> | Ząbkowicach Śląskich,<br>ul. Władysława Orkana 35                                         | Ząbkowicach Śląskich,<br>ul. Władysława Orkana 35 | Ząbkowicach Śląskich,<br>ul. Władysława Orkana 35 |
| <b>Rodzaj wg KŚT</b>       | budynek mieszkalny                                                                        | pozostałe budynki niemieszkalne                   | budynek transportu i łączności                    |
| <b>Kondygn. nad./pod.</b>  | 2/0                                                                                       | 1/0                                               | 1/0                                               |
| <b>Pow. zabudowy [m2]</b>  | 99                                                                                        | 58                                                | 54                                                |
| <b>Uwaga</b>               | Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 022405_4.0022.G715 – dla budynku nr 2 |                                                   |                                                   |

#### **Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości**

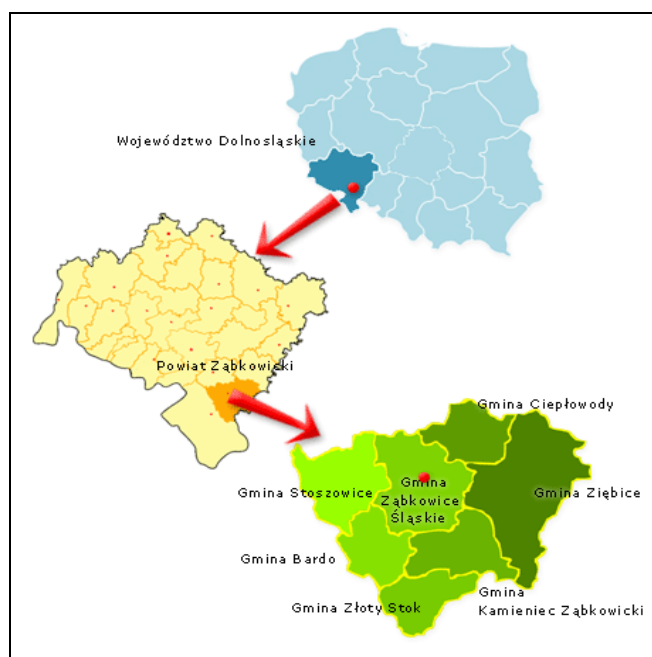
- Stwierdza się, że stan prawny ujawniony z księdze wieczystej jest nie zgodny z danymi z EGiB. Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej Pan Jacek Kabaciński jest współwłaścicielem w udziale 3/4 części, a zgodnie z danymi z ewidencji gruntów w udziale równym 1/2 części. Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej Pan Artur Kaszyński jest współwłaścicielem w udziale 1/4 części, a zgodnie z danymi z ewidencji gruntów w udziale równym 1/2 części. Na potrzeby wyceny przyjmuje się stan zgodny z księgą wieczystą. Pan Jacek Kabaciński jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale 3/4 części a Pan Artur Kaszyński jest współwłaścicielem w udziale 1/4 części.
- W dziale III księgi wieczystej znajduje się wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz roszczenie o opłatę przekształceniową. Brak wzmianek w dziale III.
- W dziale IV księgi wieczystej posiada się wpisy hipoteczne.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zlecniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

## 5.2. Opis nieruchomości

### 5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Ząbkowicach Śląskich na terenie o charakterze zabudowy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów niezabudowanych.

Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m.. Obszar ten leży w zlewni Nysy Kłodzkiej, największą rzeką jest Budzówka – lewy dopływ Nysy. Powierzchnia gminy wynosi 146,9 km<sup>2</sup>, na której obszarze znajduje się 18 wsi zamieszkałych przez około 8 tys. mieszkańców. Miasto Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię ok. 14 km<sup>2</sup> i zamieszkuje je ponad 17 tys. mieszkańców.



Ilustracja 1. Lokalizacja Ząbkowic Śląskich.

Miasto Ząbkowice Śl. jest miastem powiatowym zlokalizowanym w odległości 65 km od Wrocławia i 60 km od Wałbrzycha. Dogodne położenie czyni ponadto z powiatu ząbkowickiego ważny element w systemie europejskich powiązań: odległość od Warszawy wynosi 440 km, od Berlina około 350 km, od Pragi około 200 km, do Wiednia około 320 km. Gminę przecinają ważne szlaki komunikacyjne – droga nr 8 biegnąca z Wrocławia do Pragi, droga wojewódzka, droga nr 385 z Grodkowa do przejścia granicznego w Tłumaczowie przez Stoszowice, Budzów, Srebrną Górę oraz droga z Legnicy do Nysy, co daje szanse rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych.

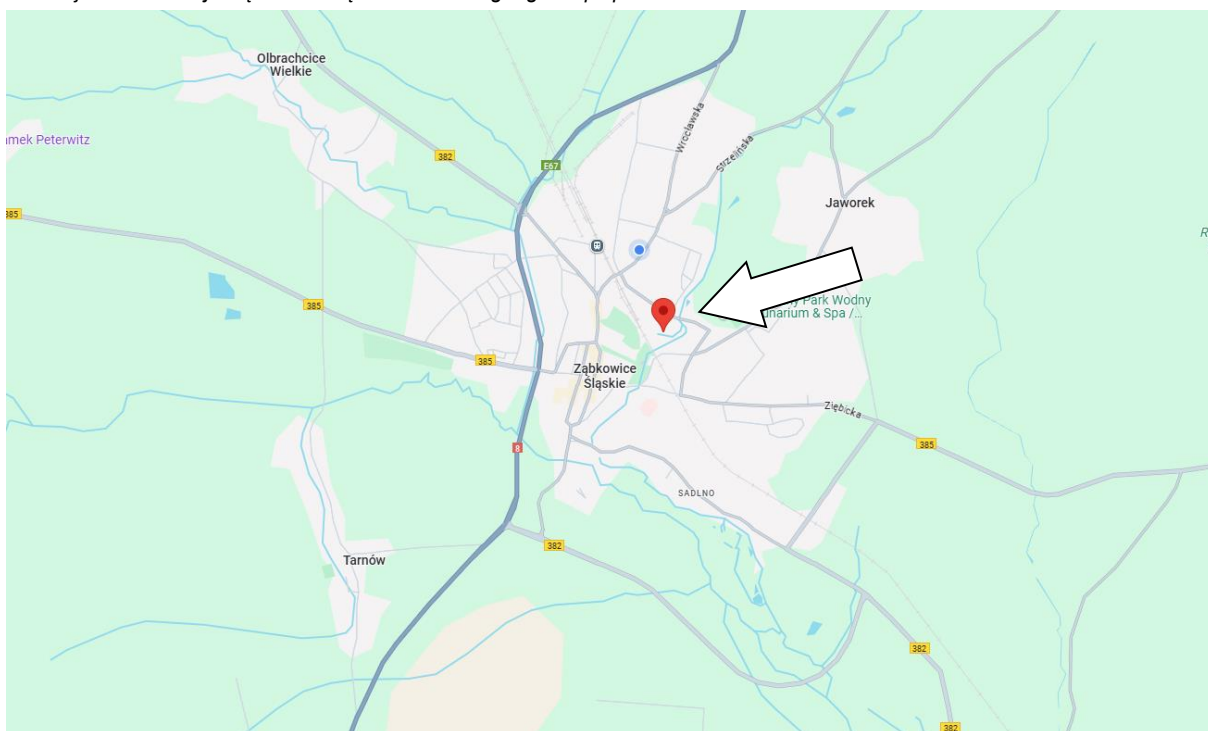
W gminie Ząbkowice Śląskie w roku 2020 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 879 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1 830 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Na przestrzeni lat 2009-2020 najwięcej (280) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (154) w roku 2020. W tym samym okresie najwięcej (386) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2009 roku, najmniej (104) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2020 roku. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Ząbkowice Śląskie najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (24.9%) oraz Budownictwo (20.4%).



W 2020 roku w gminie Ząbkowice Śląskie oddano do użytku 49 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,29 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Ząbkowice Śląskie to 8 689 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 406 mieszkań. Jest to wartość nieznacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz nieznacznie większa od średniej dla całej Polski. 55,1% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 44,9% na cele indywidualne.



Ilustracja 2 Lokalizacja Ząbkowic Śląskich – źródło [googlemaps.pl](https://www.googlemaps.pl)



Ilustracja 3 Lokalizacja ul. Orkana na tle Ząbkowic Śląskich – źródło [googlemaps.pl](https://www.googlemaps.pl)

Wyceniana nieruchomość położona przy ul. Orkana nr 35 w Ząbkowicach Śląskich, obręb Osiedle Wschód. Lokalizacja nieruchomości zapewnia dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych.



Ilustracja 4 Zdjęcie lotnicze budynku i otoczenia – źródło googlemaps.pl

### 5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Orkana 35, działka nr 33, obręb 0022, Osiedle Wschód-05 o powierzchni 0,0451 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie miejscowości, w otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny wykorzystywane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zielone. Wyceniana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, z przylegającym budynkiem garażowym oraz budynkiem gospodarczym. Budynek gospodarczy (bud. nr 60) w części znajduje się na sąsiedniej działce. Działka o regularnym, zwartym kształcie zbliżonym do trapezu, teren działki ogrodzony. Ukształtowanie terenu płaskie na całej powierzchni, teren działki obecnie zaniedbany (nieruchomość najprawdopodobniej nie jest użytkowana od kilku lat).

Zgodnie z informacjami z mapy zasadniczej przyjmuje się, że nieruchomość uzbrojona jest w sieć energetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną oraz sieć telekomunikacyjną. Przedmiotowa działka graniczy, drogą dojazdową oraz terenami zabudowanymi oraz terenami niezabudowanymi. Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pochylonym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią.





Ilustracja. Wyceniana nieruchomość - źródło [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?gpmmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0)



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



### 5.2.3. Opis zabudowy

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, dwukondygnacyjnym podpiwniczonym, z przylegający budynkiem garażowym oraz budynkiem gospodarczym. Budynek gospodarczy (bud. nr 60) w części znajduje się na sąsiedniej działce. Budynek wybudowany technologią tradycyjną, w drugiej połowie XX wieku. Budynek mieszkalny w planie zbliżonym do kwadratu, przekryty stropodachem. Na działce znajdują się jeszcze dwa budynki – garażowy i gospodarczy, oba w złym stanie techniczny.

#### Parametry techniczne budynku (z oględzin i pomiaru graficznego):

- Rok budowy : druga połowa XX wieku,
- Pow. zabudowy: 99 m<sup>2</sup>,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,0
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1,0
- Powierzchnia obliczeniowa:  $2,0 * 99 \text{ m}^2 = 198 \text{ m}^2$ ,

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

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 99 \text{ m}^2 * (2,0) = 198 \text{ m}^2.$$

#### Elementy techniczne budynku:

|                                |                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamenty                     | nie badano najprawdopodobniej żelbetowe                                              |
| Ściany konstrukcyjne           | murowane, ceramiczne,                                                                |
| Ściany działowe                | murowane, ceramiczne,                                                                |
| Strop                          | żelbetowe,                                                                           |
| Schody                         | brak danych,                                                                         |
| Dach                           | Stropodach kryty papą,                                                               |
| Tynki zewnętrzne               | cementowo-wapienny (baranek),                                                        |
| Stolarka                       | <i>okienna</i> : drewniane skrzynkowe starego typu,<br><i>drzwiowa</i> : drewniane,, |
| Podłogi i posadzki             | brak danych,                                                                         |
| Tynki wewnętrzne i wykończenie | brak danych,                                                                         |
| Instalacje                     | brak danych,                                                                         |

#### 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 (słaby).





Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



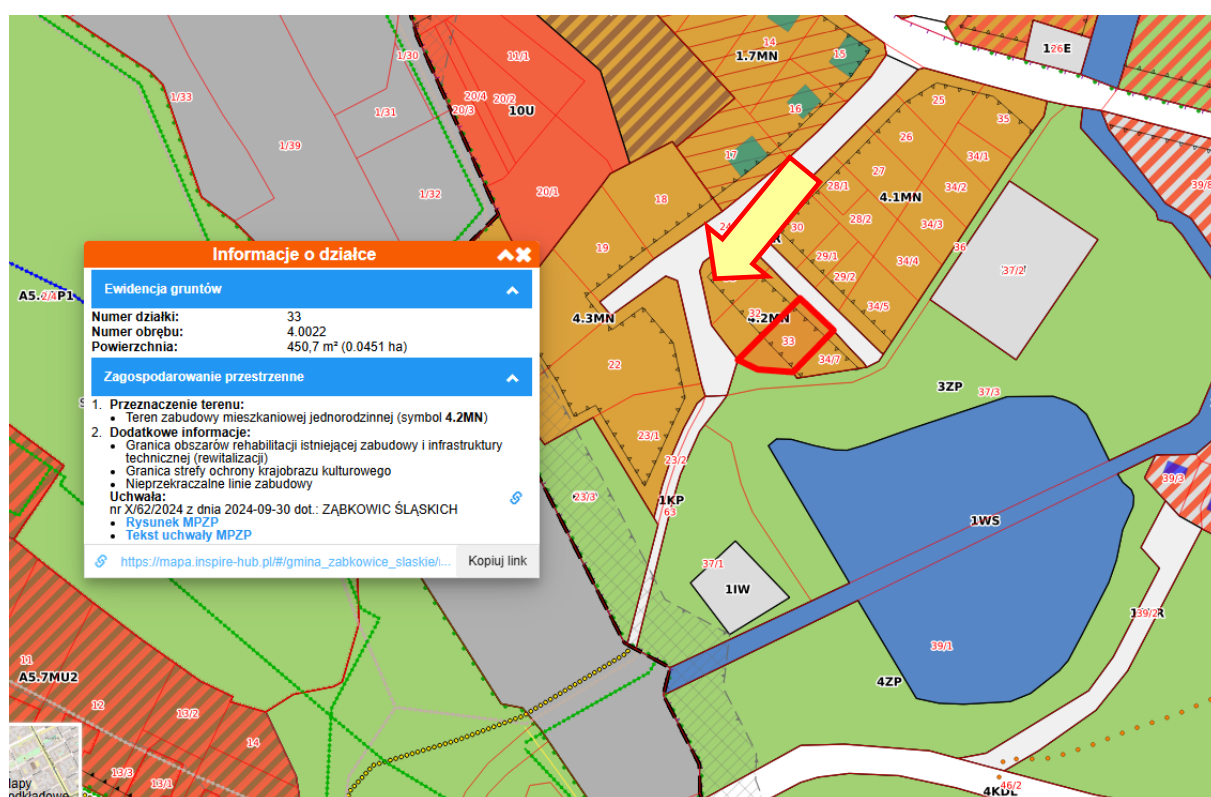
## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania

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

Uchwała NR X/62/2024 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 30 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskich przedmiotową nieruchomość określa jako 4.2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### Dodatkowe informacje:

- Granica obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (rewitalizacji)
- Granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego
- Nieprzekraczalne linie zabudowy



Ilustracja. Fragment mpzp – źródło [https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_zabkowice\\_slaskie](https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_zabkowice_slaskie)

|              |                                                                                                    |                                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4.1MN</b> | nadziemna intensywność zabudowy                                                                    | 0,20 – 0,70                      |
| <b>–</b>     | maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                             | 0,40                             |
| <b>4.3MN</b> | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej                                                  | 0,35                             |
|              | maksymalna wysokość budynku mieszkalnego z dachem płaskim                                          | 12 m                             |
|              | maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu                                  | 4 m                              |
|              | maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej | 4 m                              |
|              | maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze                                                      | zgodnie z rozdziałem 11          |
|              | maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej                                  | zgodnie z rozdziałem 11          |
|              | minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika          | 1 m. p. / 1 mieszkanie           |
|              | minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej                               | 1 m. p. / 50 m <sup>2</sup> p.u. |

|  |                                                                                                                        |                         |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | według wskaźnika                                                                                                       | usług                   |
|  | minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową                                    | zgodnie z rozdziałem 10 |
|  | linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach | od 2 m do 15 m          |

4) dla terenów oznaczonych symbolami **4.1MN – 4.3MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) dachy budynków: płaskie,
- b) realizacja miejsc do parkowania: stanowiska postojowe na terenie działki budowlanej, w tym w garażu samodzielny (wolnostojący) lub wbudowany.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

### 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 terenach miejskich powiatu ząbkowickiego,

Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, relacje popyt-podaż na rynku danego typu nieruchomości.

### 7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi

#### 7.2.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen.

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

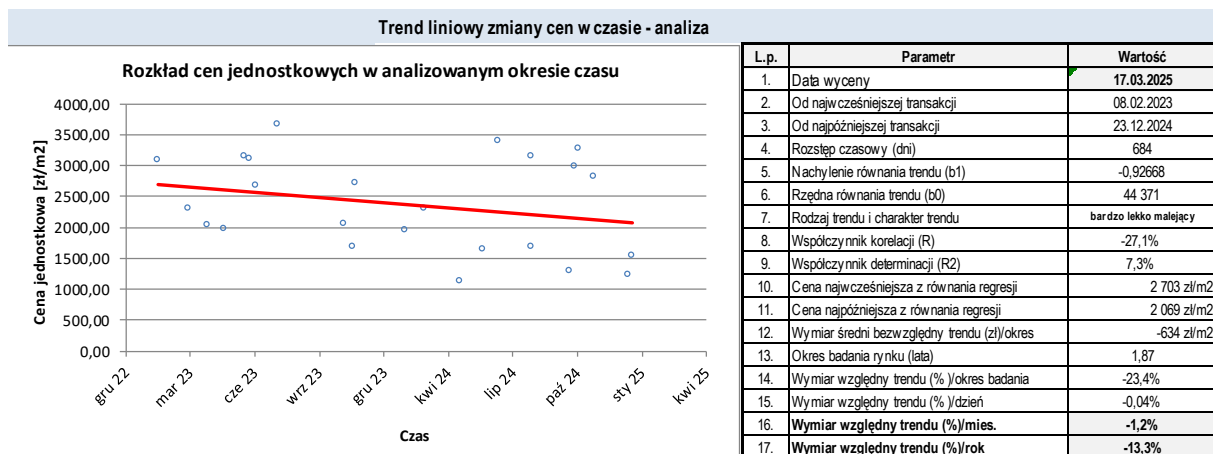
- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych, nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi przeznaczonymi do remontu.
- okres badania cen – od stycznia 2023 r. do dnia wyceny
- obszar rynku – tereny miejskie powiatu ząbkowickiego

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności. Analizowano tylko transakcje nieruchomościami stanowiącymi przedmiot prawa własności. Pominięto w analizie nieruchomości zabudowane, które standardem i technologią zasadniczo odbiegają od nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i jako takie nie mogły stanowić podstawy wyceny, ze względu na brak podobieństwa. Obliczeń i analiz dokonano przy użyciu własnych narzędzi obliczeniowych oraz analiz sporządzonych przez współpracujących rzeczoznawców majątkowych.

#### 7.2.2. Analiza występowania trendu zmiany cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Wykres cen w czasie przedstawiał się następująco:



| Parametry trendu                                 | Wartość |
|--------------------------------------------------|---------|
| Wartość względna trendu w % /rok                 | -13,3%  |
| Błąd średni określenia wartości trendu           | 10,1%   |
| Przedział ufności trendu (± % /rok)              | 15,0%   |
| Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok) | -28,3%  |
| Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok) | 6,7%    |

|                                                           |         |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| wartość współczynnika regresji trendu                     | -0,927  |
| błąd w spółcz. regresji Se(bn)                            | 0,702   |
| Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)            | 1,3206  |
| 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)         | 20,020% |

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony 20 % prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o istotności 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 dokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu

#### Trend liniowy

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Nachylenie linii trendu (a) | -0,93              |
| Rzędna równania trendu (b)  | 44371,37           |
| Data poziomu cen            | data z dnia wyceny |
| Data wyceny                 | 17.03.2025         |
| Aktualizować ceny           | nie                |

#### Czas

|                  |            |
|------------------|------------|
| Data min         | 08.02.2023 |
| Data max         | 23.12.2024 |
| Ilość miesięcy   | 22         |
| Ilość transakcji | 24         |

### 7.2.3. Analiza występowania trendu zmiany cen

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie są poddane korekcie ze względu na upływ czasu. Cena jednostkowa określa w niniejszym przypadku cenę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni obliczeniowej budynku.

| L.p. | Data transakcji | Źródło notar. | Gmina                      | Miejscowość       | Ulica                 | Pow. gruntu (m2) | Pow. obliczeniowa (m2) | Cena (zł) | Cena jedn. (zł/m2) |
|------|-----------------|---------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-----------|--------------------|
| 1    | 08.02.2023      | 702/23        | Ziębice - miasto           | Ziębice           | Łakowa                | 810              | 81,0                   | 250000    | 3086,42            |
| 2    | 24.03.2023      | 2060/23       | Ziębice - miasto           | Ziębice           | Mickiewicza           | 694              | 208,0                  | 480000    | 2307,69            |
| 3    | 21.04.2023      | 1042/23       | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie | Ludowa                | 300              | 88,4                   | 180000    | 2036,20            |
| 4    | 15.05.2023      | 2661/23       | Złoty Stok - miasto        | Złoty Stok        | Leśna                 | 833              | 152,4                  | 300000    | 1968,50            |
| 5    | 13.06.2023      | 2337/23       | Ziębice - miasto           | Ziębice           | Józefa Lompy          | 452              | 141,1                  | 445000    | 3153,79            |
| 6    | 21.06.2023      | 5902/23       | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie | Modrzejewskiej        | 706              | 154,0                  | 480000    | 3116,88            |
| 7    | 30.06.2023      | 3630/23       | Ziębice - miasto           | Ziębice           | Adama Mickiewicza     | 581              | 168,0                  | 450000    | 2678,57            |
| 8    | 01.08.2023      | 4353/23       | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie | Wincentego Palottiego | 357              | 149,6                  | 550000    | 3676,47            |
| 9    | 03.11.2023      | 8091/23       | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie | Robotnicza            | 59               | 63,0                   | 130000    | 2063,49            |
| 10   | 17.11.2023      | 8315/23       | Ziębice - miasto           | Ziębice           | Wałowa                | 120              | 185,0                  | 310000    | 1675,68            |
| 11   | 21.11.2023      | 4730/23       | Ziębice - miasto           | Ziębice           | Podmiejska            | 807              | 121,5                  | 330000    | 2716,05            |
| 12   | 30.01.2024      | 722/24        | Bardo - miasto             | Bardo             | Grunwaldzka           | 474              | 230,0                  | 450000    | 1956,52            |
| 13   | 28.02.2024      | 1306/24       | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie | Robotnicza            | 61               | 58,5                   | 135000    | 2307,69            |
| 14   | 18.04.2024      | 944/24        | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie | Kamieniecka           | 2670             | 234,0                  | 265000    | 1132,48            |



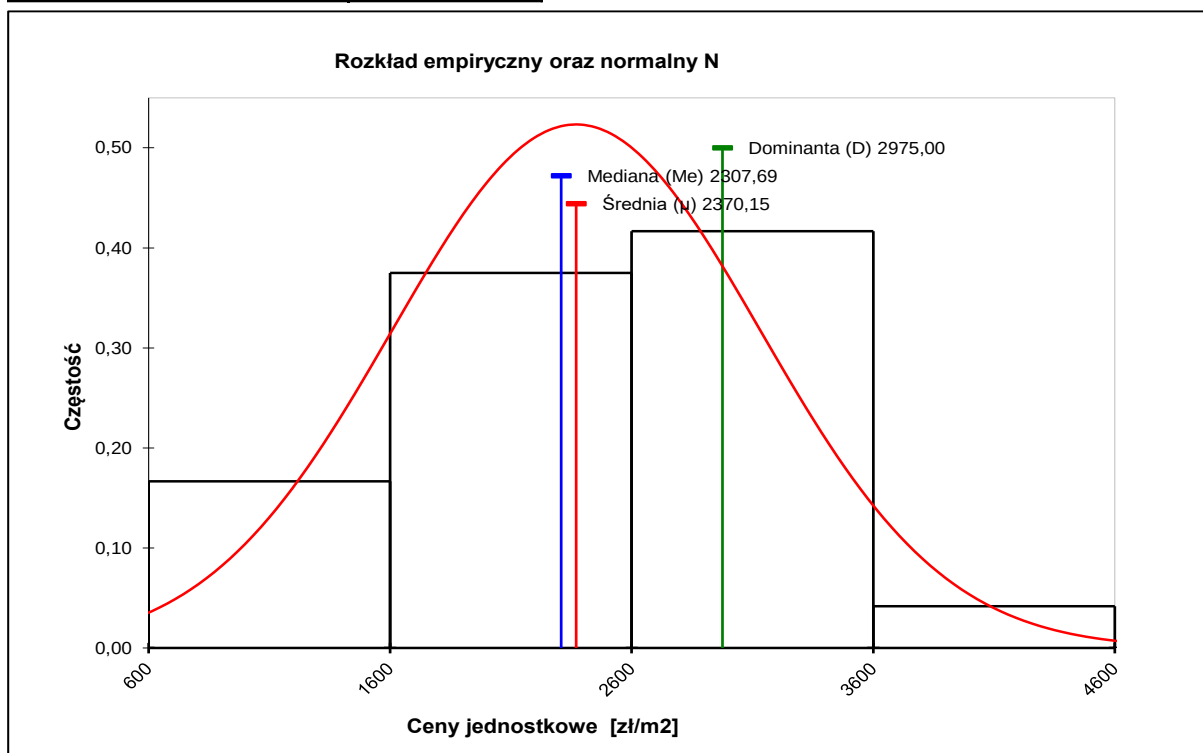
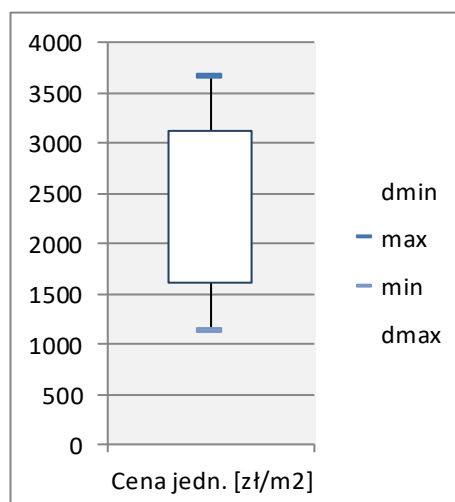
|    |            |         |                               |                      |                         |      |       |        |         |
|----|------------|---------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|------|-------|--------|---------|
| 15 | 22.05.2024 | 1184/24 | Ząbkowice Śląskie - miasto    | Ząbkowice Śląskie    | Pogodna                 | 195  | 72,8  | 120000 | 1648,35 |
| 16 | 13.06.2024 | 479/24  | Ziębice - miasto              | Ziębice              | Józefa Lompy            | 520  | 144,0 | 490000 | 3402,78 |
| 17 | 30.07.2024 | 4391/24 | Ząbkowice Śląskie - miasto    | Ząbkowice Śląskie    | Kamieniecka             | 762  | 159,0 | 500000 | 3144,65 |
| 18 | 31.07.2024 | 2298/24 | Bardo - miasto                | Bardo                | Grunwaldzka             | 516  | 228,0 | 385000 | 1688,60 |
| 19 | 23.09.2024 | 1372/24 | Ziębice - miasto              | Ziębice              | Olawska                 | 2265 | 154,5 | 200000 | 1294,50 |
| 20 | 02.10.2024 | 2179/24 | Bardo - miasto                | Bardo                | Jagiellońska            | 577  | 158,0 | 470000 | 2974,68 |
| 21 | 07.10.2024 | 6393/24 | Ziębice - miasto              | Ziębice              | Górna                   | 665  | 168,3 | 550000 | 3267,97 |
| 22 | 29.10.2024 | 6083/24 | Złoty Stok - miasto           | Złoty Stok           | Wolności                | 567  | 177,0 | 500000 | 2824,86 |
| 23 | 18.12.2024 | 7272/20 | Ziębice - miasto              | Ziębice              | Otmuchowska             | 1869 | 270,0 | 330000 | 1222,22 |
| 24 | 23.12.2024 | 8746/24 | Kamieniec Ząbkowicki - miasto | Kamieniec Ząbkowicki | Osiedle B. Krzywoustego | 393  | 117,0 | 180000 | 1538,46 |

Tabela. Transakcje rynkowe.

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 1608 do 3132 zł/m<sup>2</sup>, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 2065 a 2675 zł/m<sup>2</sup>. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 32%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.

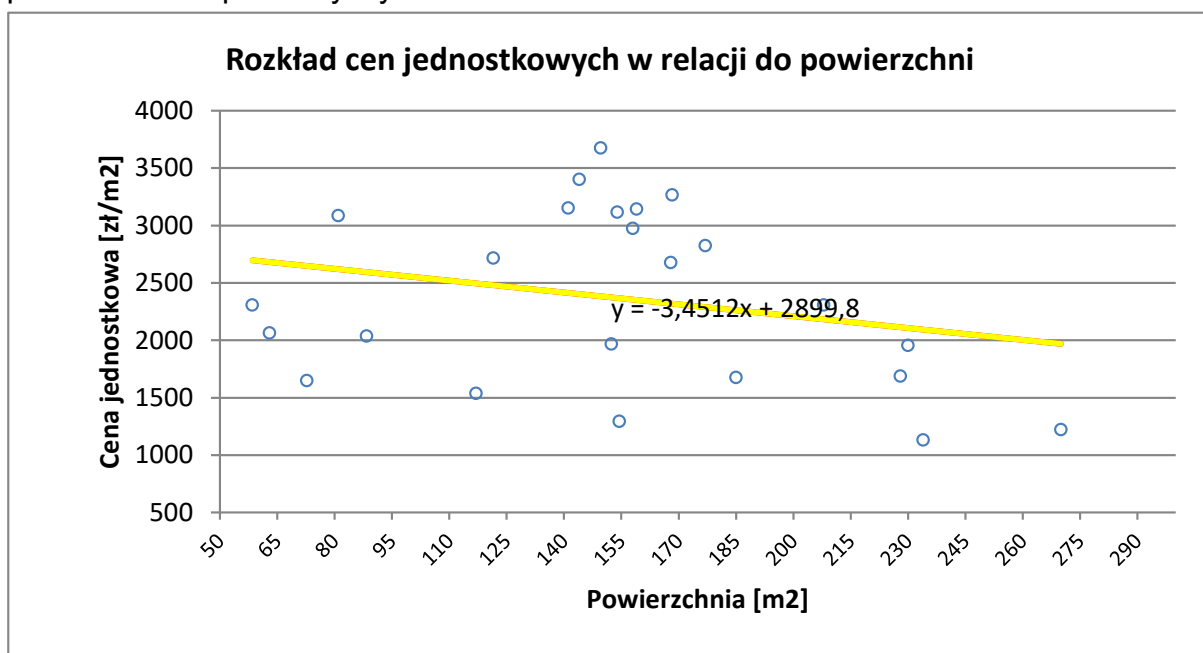
| Miary tendencji centralnej i zmienności          |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Min                                              | 1132,48     |
| Max                                              | 3676,47     |
| Średnia ( $\mu$ )                                | 2370,15     |
| Mediana (Me)                                     | 2307,69     |
| Dominanta (D)                                    | 2975,00     |
| Odchyl. standardowe                              | 762,21      |
| Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%                | 32%         |
| Ile obserwacji                                   | 24          |
| Poziom istotności dla średniej ( $\alpha$ )      | 5%          |
| Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$ | 304,94      |
| Przedział średniej                               | 2065,20 min |
|                                                  | 2675,09 max |
| Typowy przedział zmienności                      | 1607,93 min |
|                                                  | 3132,36 max |



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 2,6 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

| Miary asymetrii         |          |                                             |        |
|-------------------------|----------|---------------------------------------------|--------|
| Średnia - mediana       | 62,456   | Skośność                                    | -0,031 |
| Średnia - dominanta     | -604,854 | Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$ | -0,794 |
| Średnia - mediana (%)   | 2,60%    | Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$  | 0,082  |
| Średnia - dominanta (%) | 25,50%   |                                             |        |

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

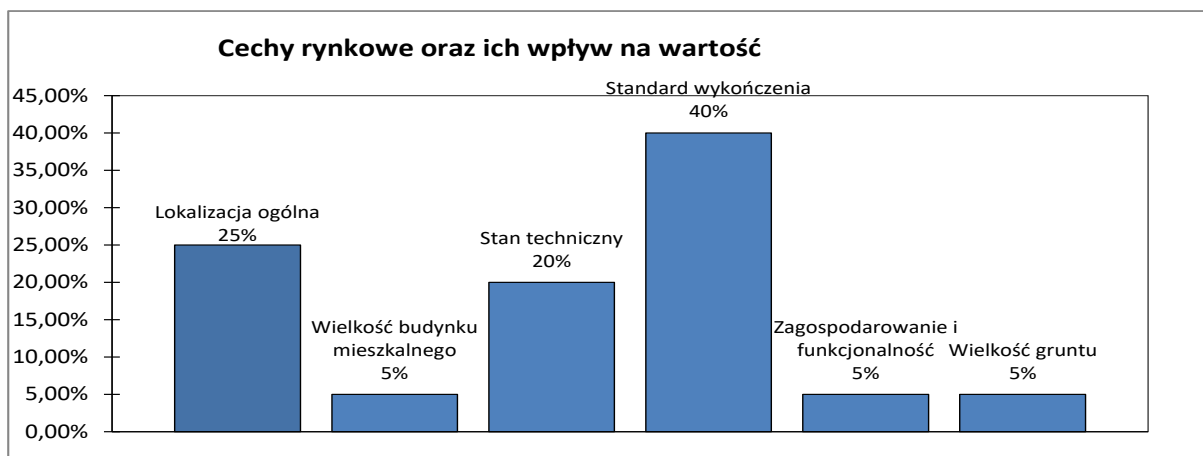


Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią obliczeniową budynku, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni obliczeniowej na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar ujemny.

#### 7.2.4. 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 próbce nieruchomości porównawczych.



**Wykres. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość**

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość.

| L.p.    | Nazwa                             | Zakres zmienności | Opis cechy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cecha 1 | Lokalizacja                       | 0 – 2             | Podział ze względu na ogólną atrakcyjność obszaru:<br>2 – Dobry dojazd oraz dobry dostęp do handlu, usług i obiektów użyteczności publicznej, cicha i spokojna okolica<br>1 – Przeciętny dojazd oraz przeciętny dostęp do handlu, usług i obiektów użyteczności publicznej<br>0 – Utrudniony dojazd oraz słaby dostęp do handlu, usług i obiektów użyteczności publicznej, uciążliwe sąsiedztwo |
| Cecha 2 | Wielkość budynku                  | skala ilościowa   | Przyjęto powierzchnię obliczeniową budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Cecha 3 | Stan techniczny                   | 0 – 2             | Przyjęto następującą skalę:<br>2 –dobry – umożliwiający utrzymanie funkcji bez istotnych nakładów<br>1 – przeciętny – potrzebujący nakładów na utrzymanie funkcji<br>0 – słaby – potrzebujący remontów kapitalnych                                                                                                                                                                              |
| Cecha 4 | Standard wykończenia              | 0 – 2             | Przyjęto następującą skalę:<br>2 – dobry – dobry standard wykończenia<br>1 – przeciętny – wykończony w przeciętnym standardzie<br>0 – słaby – zdewastowany lub do remontu                                                                                                                                                                                                                       |
| Cecha 5 | Zagospodarowanie i funkcjonalność | 0 – 2             | Przyjęto:<br>2 – dodatkowe elementy zagospodarowania (zabudowa zwiększająca funkcjonalność, budowle, piwnice itp.)<br>1 – występują podstawowe elementy zagospodarowania terenu (tarasy, podjazdy, parkingi, place, dodatkowa zabudowa)<br>0 – brak dodatkowych elementów zagospodarowania lub istniejące o dużym zużyciu technicznym lub funkcjonalnym                                         |
| Cecha 6 | Wielkość gruntu                   | skala ilościowa   | Przyjęto powierzchnię ewidencyjną gruntu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Tabela. Definicja cech rynkowych**

### 7.2.5. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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 | Lokalizacja ogólna                | 25%              | stymulanta   | 0 - 2             | 2                  | Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku. Brak uciążliwości ze strony sąsiedztwa, bliskość terenów zielonych |
| Cecha 2 | Wielkość budynku mieszkalnego     | 5%               | destymulanta | 59 - 270          | 198                | Cecha ilościowa - powierzchnia obliczeniowa                                                                      |
| Cecha 3 | Stan techniczny                   | 20%              | stymulanta   | 0 - 2             | 0,5                | Budynek w słabym stanie technicznym                                                                              |
| Cecha 4 | Standard wykończenia              | 40%              | stymulanta   | 0 - 2             | 0                  | Budynek w słabym standardzie wykończenia                                                                         |
| Cecha 5 | Zagospodarowanie i funkcjonalność | 5%               | destymulanta | 0 - 2             | 0                  | Słabe zagospodarowanie terenu wokół budynku, dodatkowa zabudowa w słabym stanie technicznym                      |
| Cecha 6 | Wielkość gruntu                   | 5%               | stymulanta   | 59 - 2670         | 451                | Cecha ilościowa                                                                                                  |

**Tabela. Nieruchomość wyceniana 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 2024 poz. 1568, 1841 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny).

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym

podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

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/m<sup>2</sup>) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

$U_i$  – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

$P$  – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m<sup>2</sup>),

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców. Informacje te pochodzą ze źródeł wymienionych w punkcie 7.

Zgodnie z powyższym, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, stosując jako jednostkę porównawczą – powierzchnię obliczeniową.

Dokonano tak, gdyż zwyczajowo przyjmowany parametr porównawczy (powierzchnia netto lub powierzchnia ogólna) był niemożliwy do wiarygodnego ustalenia tak dla budynków znajdujących się na wycenianej nieruchomości, jak również dla nieruchomości stanowiących bazę porównawczą. Warto przy tym zaznaczyć, iż kataster oraz księgi wieczyste nie zawierają informacji na ten temat. W związku z powyższym zdecydowano się dla wszystkich nieruchomości wyznaczyć „powierzchnię obliczeniową budynków” stosując jednolity algorytm jej obliczenia, co zapewnia bezstronność oszacowania, jak też porównywalność tych parametrów. Algorytm ten przedstawia się następująco:

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP)$$

gdzie:

PO – powierzchnia obliczeniowa obiektu,

PZ – powierzchnia zabudowy budynku bez pow. garaży (określona na podstawie danych z systemu informacji przestrzennej powiatu ząbkowickiego oraz wizji w terenie),

IKN – ilość kondygnacji nadziemnych

WP – wskaźnik powierzchni poddasza i piwnicy

Należy wyraźnie zaznaczyć, iż wyznaczonej w ww. sposób „powierzchnia obliczeniowej” nie należy utożsamiać z jakąkolwiek powierzchnią normową, w myśl norm PN-ISO 9836:1997 lub PN-70/B-02365.

Powierzchnia obliczeniowa, o której mowa powyżej, jest jedynie parametrem wyznaczonym tylko i wyłącznie dla potrzeb przeprowadzenia porównań cen jednostkowych w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości.

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

W zbiorze cen jednostkowych zanotowano:

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

### 9.1. Ustalenie zakresu kwotowego dla przyjętych cech rynkowych

W zbiorze cen zanotowano:

| L.p. | Parametr                                                 | Ozn.             | Wartość |
|------|----------------------------------------------------------|------------------|---------|
| 1    | Minimalna                                                | Min              | 1132    |
| 2    | Średnia                                                  | $\mu$            | 2370    |
| 3    | Maksymalna                                               | Max              | 3676    |
| 4    | Mediana                                                  | Med.             | 2308    |
| 5    | Dominanta                                                | Dom              | 2975    |
| 6    | Dolna granica sumy wsp. koryg.                           | Vmin             | 0,478   |
| 7    | Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji | Vdom             | 1,255   |
| 8    | Górna granica sumy wsp. koryg.                           | Vmax             | 1,551   |
| 9    | Ilość cech                                               | IC               | 6       |
| 10   | Wsp asymetrii $[C\acute{s}r(min-max)/C\acute{s}r]$       | Was              | 1,01    |
| 11   | Odchylenie standardowe                                   | $\sigma$         | 762     |
| 12   | Rozpiętość rynku                                         | Max-Min          | 2544    |
| 13   | Wsp. zmienności rynku                                    | $(\sigma/\mu)\%$ | 32%     |

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

| Informacje |                             | Wyceniany                  | Cmin = 1132,48 - id:14     | Cmax = 3676,47 - id:8      |
|------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A          | Data transakcji(rrrr-mm-dd) | -                          | 18.04.2024                 | 01.08.2023                 |
| B          | Gmina                       | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie - miasto | Ząbkowice Śląskie - miasto |
| C          | Miejscowość                 | Ząbkowice Śląskie          | Ząbkowice Śląskie          | Ząbkowice Śląskie          |
| D          | Ulica                       | Orkana                     | Kamieniecka                | Wincentego Palotiego       |
| E          | PowŁączna Gruntu            | 451                        | 2670                       | 357                        |
| F          | Pow. obliczeniowa           | 198                        | 234,00                     | 149,60                     |

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

| Cechy rynkowe |                                   | Waga | Wyceniany | Cmin = 1132,48 - id:14 | Cmax = 3676,47 - id:8 |
|---------------|-----------------------------------|------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Cecha 1       | Lokalizacja ogólna                | 25%  | 2         | 0,5                    | 1,5                   |
| Cecha 2       | Wielkość budynku mieszkalnego     | 5%   | 198,00    | 234,00                 | 149,60                |
| Cecha 3       | Stan techniczny                   | 20%  | 0,5       | 0,5                    | 2                     |
| Cecha 4       | Standard wykończenia              | 40%  | 0         | 0                      | 2                     |
| Cecha 5       | Zagospodarowanie i funkcjonalność | 5%   | 0         | 0                      | 2                     |
| Cecha 6       | Wielkość gruntu                   | 5%   | 451       | 2670                   | 357                   |

Tabela. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań



## Określenie sumy współczynników korygujących:

| Nr.                      | Nazwa cechy                       | Waga | Zakres wsp. koryg. |       |         | Wartości cech |      |          |                  |             | Wsp. korygujący | Wsp. koryg. [z uwzgl. asymetrii] |       |       |
|--------------------------|-----------------------------------|------|--------------------|-------|---------|---------------|------|----------|------------------|-------------|-----------------|----------------------------------|-------|-------|
|                          |                                   |      | Ud                 | Ug    | Ug - Ud | min           | max  | max- min | średnia atrybutu | wyceniany   |                 |                                  |       |       |
| Cecha 1                  | Lokalizacja ogólna                | 25%  | 0,119              | 0,388 | 0,269   | 0             | 2    | 2        | 0                | 2           | 0,388           | 0,383                            |       |       |
| Cecha 2                  | Wielkość budynku mieszkalnego     | 5%   | 0,024              | 0,078 | 0,054   | 59            | 270  | 211      | 153,46           | 198         | 0,042           | 0,041                            |       |       |
| Cecha 3                  | Stan techniczny                   | 20%  | 0,096              | 0,310 | 0,214   | 0             | 2    | 2        | 0                | 0,5         | 0,150           | 0,148                            |       |       |
| Cecha 4                  | Standard wykończenia              | 40%  | 0,191              | 0,620 | 0,429   | 0             | 2    | 2        | 0                | 0           | 0,191           | 0,188                            |       |       |
| Cecha 5                  | Zagospodarowanie i funkcjonalność | 5%   | 0,024              | 0,078 | 0,054   | 0             | 2    | 2        | 0                | 0           | 0,078           | 0,077                            |       |       |
| Cecha 6                  | Wielkość gruntu                   | 5%   | 0,024              | 0,078 | 0,054   | 59            | 2670 | 2611     | 718,875          | 451         | 0,032           | 0,032                            |       |       |
|                          |                                   |      | 100%               | 0,478 | 1,552   | 1,074         |      |          |                  |             |                 | Suma wsp.                        | 0,881 | 0,869 |
| średnia:                 |                                   |      |                    |       |         |               |      |          |                  | 2 370,15 zł |                 |                                  |       |       |
| współczynnik korygujący: |                                   |      |                    |       |         |               |      |          |                  | 0,869       |                 |                                  |       |       |
| Cena jedn. [zł/m2]:      |                                   |      |                    |       |         |               |      |          |                  | 2 059,66 zł |                 |                                  |       |       |

słownie: dwa tysiące pięćdziesiąt dziewięć 66/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

## 9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Wartość jednostk. [zł/m2] | 2059,66        |
| Ilość jednostek           | 198            |
| <b>Wartość [zł]</b>       | <b>407 813</b> |

słownie: czterysta siedem tysięcy osiemset trzynaście 00/100

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nota Interpretacyjna pozwala na zastosowanie współczynnika korekcyjnego.

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

W związku z brak możliwości określenie rynkowych nakładów niezbędnych na uregulowaniu stanu sprawnego związanego z zabudową części budynku gospodarczego na sąsiedniej działce zdecydowano o zastosowanie współczynnika korekcyjnego 0,95.

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Wartość jednostk. [zł/m2] | 2059,66        |
| Ilość jednostek           | 198            |
| współczynnik korekcyjny   | 0,95           |
| <b>Wartość [zł]</b>       | <b>387 422</b> |

słownie: trzysta osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia dwa 35/100

**Wartość udziału 1/4 części [zł]** **96 856**

słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć 59/100

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa udziału  $\frac{1}{4}$  części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na działce ewidencyjnej nr 33 o pow. 0,0451 ha, obręb 0009 w miejscowości Ząbkowicach Śląskich, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki bliżej określonej w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 17 marca 2025 roku wynosi:

Wartość udziału 1/4 części [zł] **96 856**

słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć 59/100

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/00030248/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

Załącznik 2 Informacja z operatu ewidencyjnego dla wycenianej działki z dnia 04.03.2025r.,

Załącznik 3 Kopia mapy ewidencyjnej dla wycenianej działki z dnia 04.03.2025r.,

Załącznik 4 Kopia mapy zasadniczej dla wycenianej działki z dnia 04.03.2025r.,

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski  
Ząbkowice Śl., dnia 17 marca 2025 roku

podpis

## Załącznik 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 17 marca 2025 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00030248/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

### **Stan wg SW1Z/00030248/0 na dzień 17 marca 2025r.**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O</b>  | <b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów.<br><b>Działki ewidencyjne:</b><br>Nr działki: 33<br>Identyfikator działki: 022405_4.0002.AR_5.33<br>Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0002, Osiedle Wschód<br>Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):<br>Dolnośląskie, Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie, Ząbkowice Śląskie<br>Ulica: Władysława Orkana 35<br>Sposób korzystania: działka przeznaczona pod budowę domu mieszkalnego<br>Obszar: 0,0451 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dział I-Sp</b> | <b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dział II</b>   | <b><u>WŁASNOŚĆ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Właściciel:<br>Numer udziału: 3; [REDAKTOWANE] udział 3/4<br>Numer udziału: 4; [REDAKTOWANE] udział 1/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dział III</b>  | <b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Wpisy w dziale:<br>1. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdego z właścicieli nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)(Nazwa, siedziba): Gmina Ząbkowice Śląskie, Ząbkowice Śląskie.<br>3. Inny wis: ujawnia się ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie km 537/24 należącej do dłużnika Artura Kaszyńskiego na udziale 1/4 części na podstawie wniosku wierzyciela Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. w Warszawie. Przedmiot wykonania: Udział nr 4.<br>4. Inny wis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - wpisano na udziale nr 4 Artura Kaszyńskiego (Km 538/24).<br>5. Inny wis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - wpisano na udziale nr 4 Artura Kaszyńskiego (Km 539/24).<br>6. Inny wis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - wpisano na udziale nr 4 Artura Kaszyńskiego (Km 540/24). |

#### **Dział IV**

#### **HIPOTEKA**

*Wzmianki w dziale: brak wpisów*

*Wpisy w dziale:*

1. Hipoteka umowa zwykła, suma: 15,00 (piętnaście) zł; Odsetki (wysokość): 3%; Wierzytelność i stosunek prawny: pożyczka na budowę domu jednorodzinnego, płatna przez 30 lat w ratach kwartalnych. Inne informacje: na wniosek z dnia 19-12-1978r. DZKW 381/78, wpisano dnia 19-12-1978 roku. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności oddział w Ząbkowicach Śl..
2. Hipoteka przymusowa, suma: 27294,35 (dwadzieścia siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery 35/100) zł; Udział (numer udziału w prawie): 4; Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta wyrokiem zaocznym wraz z odsetkami, dalszymi kosztami ubocznymi, wyrok zaoczny z dnia 25-02-2022r. sygn. IC 505/21. Inne informacje: niniejsza hipoteka przymusowa obciąża udział Artura Kaszyńskiego. Wierzyciel hipoteczny: Towarzystwo Ubezpieczeń i Asekuracji "Warta" S.A., Warszawa,
3. Hipoteka przymusowa, suma: 24669,18 (dwadzieścia cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć 18/100) zł; Udział (numer udziału w prawie): 4; Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta nakazem zapłaty wraz z odsetkami, dalszymi kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty z dnia 29-04-2022r. sygn. I NC 349/22. Inne informacje: niniejsza hipoteka przymusowa obciąża udział Artura Kaszyńskiego. Wierzyciel hipoteczny: Towarzystwo Ubezpieczeń i Asekuracji "Warta" S.A., Warszawa,



## Załącznik 2

Znak sprawy: PODGIK.6642.319.2025

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11  
57-200 Ząbkowice Śląskie  
(4)

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022405\_4, Ząbkowice Śląskie - Miasto**

Obszar ewidencyjny: **0022, Osiedle Wschód-05**

### INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 04-03-2025 09:52:04

Nr jednostki rejestrowej: **G78**

Osoby: **2**

| Udział<br>Forma władania | Dane osoby fizycznej / instytucji |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1/2<br>współwłasność     |                                   |
| 1/2<br>współwłasność     |                                   |

Uwagi: nieznany z miejsca pobytu;

Działki ewidencyjne: **1**

| Numer działki<br>Identyfikator | Adres                                          | Powierzchnia<br>[ha] | Użytek i klasa bonitacyjna |           | Nr KW lub inne dokumenty |
|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|
|                                |                                                |                      | Oznaczenie                 | Pow. [ha] |                          |
| <b>33</b><br>022405_4.0022.33  | Ząbkowice Śląskie, ul.<br>Władysława Orkana 35 | 0.0451               | B                          | 0.0451    | SW1Z/00030248/0          |

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 59, 60, 61.

|                                  |                                                  |    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|----|
| Razem powierzchnia działek [ha]: | 0.0451                                           | ha |
| Słownie:                         | czterysta pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych |    |

| Oznaczenia użytków i klas |
|---------------------------|
| B - Tereny mieszkaniowe   |

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **3**

|               |                                                                             |                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identyfikator | <b>022405_4.0022.59_BUD</b>                                                 | Kondygnacje nadziemne: <b>2</b><br>Kondygnacje podziemne: <b>0</b>                                                                            |
| Działka       | 022405_4.0022.33                                                            | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: <b>99</b><br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -                     |
| Adres         | Ząbkowice Śląskie, ul. - 35, Ząbkowice Śląskie, ul.<br>Władysława Orkana 35 | Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Rodzaj wg KŚT | budynki mieszkalne                                                          |                                                                                                                                               |

Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 022405\_4.0002.950\_BUD, Funkcja: m, Liczba kondygnacji: 2, Powierzchnia zabudowy: 99

|               |                                             |                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identyfikator | <b>022405_4.0022.60_BUD</b>                 | Kondygnacje nadziemne: <b>1</b><br>Kondygnacje podziemne: <b>0</b>                                                                            |
| Działka       | 022405_4.0022.33, 022405_4.0022.34/7        | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: <b>58</b><br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -                     |
| Adres         | Ząbkowice Śląskie, ul. Władysława Orkana 35 | Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Rodzaj wg KŚT | pozostałe budynki niemieszkalne             |                                                                                                                                               |

Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 022405\_4.0002.953\_BUD, Funkcja: i, Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 58

UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 022405\_4.0022.G715

Znak sprawy: PODGIK.6642.319.2025

|               |                                             |                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identyfikator | 022405_4.0022.61_BUD                        | Kondygnacje nadziemne: 1<br>Kondygnacje podziemne: 0                                                                                          |
| Działka       | 022405_4.0022.33                            | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 54<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -                            |
| Adres         | Ząbkowice Śląskie, ul. Władysława Orkana 35 | Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Rodzaj wg KŚT | budynki transportu i łączności              |                                                                                                                                               |

Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 022405\_4.0002.956\_BUD, Funkcja: t, Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 54

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Z up. STAROSTY  
Monika Kozłowska-Sowa  
Starosta Inspektor  
w Powiatowym Ośrodku  
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



## Załącznik 4

