

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części w nieruchomości położonych w Olbrachcicach Wielkich objętych księgą wieczystą nr SW1Z/00040984/4

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Olbrachcice Wielkie na działkach ewidencyjnych nr 592, 614/1, 614/2, obręb 0008, (AM 5) o łącznej powierzchni 1,4848 ha, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00040984/4.

Nr sprawy

KM 572/20

Oszacowana wartość rynkowa

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości położonej w Olbrachcicach Wielkich na działkach nr 592, 614/1, 614/2 (o łącznej pow. 1,4848 ha) wynosi:

W_R = 86 021 PLN

słownie złotych: osiemdziesiąt sześć tysięcy dwadzieścia jeden

Autor operatu

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

Miejscowość i data sporządzenia operatu

Ząbkowice Śląskie, dnia 31 stycznia 2022 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Olbrachcice Wielkie na działkach ewidencyjnych nr 592, 614/1, 614/2, obręb 0008, (AM 5) o łącznej powierzchni 1,4848 ha, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00040984/4.
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Olbrachcice Wielkie, obejmuje działki ewidencyjne nr 592, 614/1, 614/2, obręb 0008, (AM 5) o łącznej powierzchni 1,4848 ha.</p> <p>Działka nr 592 o powierzchni 13900 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi. Kształt działki wieloforemny, teren działki na całej powierzchni pochyły. Teren działki częściowo zagospodarowany, częściowo ogrodzony, zabudowany budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi na całej powierzchni zakrzaczony i porośnięty pojedynczym drzewostanem. Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa.</p> <p>Uwaga! <i>Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz budynku, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: funkcjonalność, stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.</i> <i>Dla potrzeb wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń odzwierciedla stan elementów konstrukcyjnych (zadawalający).</i></p> <p>Działka nr 614/1 o powierzchni 64 m² i działka nr 614/2 o powierzchni 884 m² są niezabudowane. Przez wyżej wymienione działki przepływa ciek wodny. Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.</p>
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p>Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości położonej w Olbrachcicach Wielkich na działkach nr 592, 614/1, 614/2 (o łącznej pow. 1,4848 ha) wynosi:</p> <p style="text-align: center;">W_R = 86 021 PLN</p> <p>słownie złotych: osiemdziesiąt sześć tysięcy dwadzieścia jeden</p>
Data określenia wartości:	31 stycznia 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	31 stycznia 2022 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu.....	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	12
7. Analiza rynku lokalnego.....	13
7.1. Informacje ogólne o rynku.....	13
7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	13
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	18
8.1. Rodzaj określonej wartości	18
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	20
9.1. Określenie wartości nieruchomości.....	20
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Olbrachcice Wielkie na działkach ewidencyjnych nr 592, 614/1, 614/2, obręb 0008, (AM 5) o łącznej powierzchni 1,4848 ha, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00040984/4.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 572/20 z dnia 21 października 2021r. zawarte pomiędzy:

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

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2017r poz. 1007 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1740, 2320, z 2021r. poz. 1509),
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1899)
- 4) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981),
- 5) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986)
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
- 7) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263)
- 8) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2017r poz. 1007 z późniejszymi zmianami),

3.3. Podstawy merytoryczne

- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWŚ oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00040984/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Uchwała nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie w Gminie Ząbkowice Śląskie – tereny zurbanizowane,
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działek nr 592, 614/1, 614/2, położonych w Olbrachcicach Wielkich, obręb 0008, z dnia 10 listopada 2021r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Wypis z kartoteki budynków dla działki nr 592, położonej w Olbrachcicach Wielkich, obręb 0008, z dnia 10 listopada 2021r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna w skali 1:1000 dla działek nr 592, 614/1, 614/2, położonych w Olbrachcicach Wielkich, obręb 0008, z dnia 10 listopada 2021r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa zasadnicza w skali 1:1000 dla działek nr 592, 614/1, 614/2, położonych w Olbrachcicach Wielkich, obręb 0008, z dnia 21 stycznia 2021r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 30 stycznia 2022 roku.
- ✓ Analiza rynku w oparciu o informacje z własnych analiz rynkowych oraz ceny gromadzone w ramach własnej bazy danych na podstawie zasobu danych transakcyjnych zgromadzonego w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich;

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 31-01-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 31-01-2022 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 31-01-2022 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 30-01-2022 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 30-01-2022 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00040984/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00040984/4 z dnia 31 stycznia 2022, godz.22:02:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: Olbrachcice Wielkie, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki Nr działki: 592 – grunty rolne zabudowane, 614/1 – grunty orne, 614/2 – grunty orne, Obszar: 1,4848 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Brak wpisu</i>
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Właściciel: Tadeusz Szumilas syn Józefa i Władysławy w udziale ½ części oraz Sylwia Wioleta Szumilas córka Emila i Zofii w udziale ½ części.</i>
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu</i> Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 572/20 należącej do dłużnika Tadeusza Szumilasa na udziale udział ½ na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty , 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8. Inny wpis: do toczącej się egzekucji z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, wpisano na udziale nr 2 Sylwii Szumilas (Km 572/20).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Hipoteka przymusowa na kwotę 5344,20 (pięć tysięcy trzysta czterdzieści cztery 20/100) zł, roszczenia KRUS na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śl. Hipoteka przymusowa na kwotę 4920,00 (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia) zł, zaległości w łącznym zobowiązaniu pieniężnym z należnymi odsetkami na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1500,00 (jeden tysiąc pięćset) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1840,00 (jeden tysiąc osiemset czterdzieści) zł, zabezpieczenie należności głównej na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1535,60 (jeden tysiąc pięćset trzydzieści pięć 60/100) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 13680,00 (trzynaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) zł, zabezpieczenie kary pieniężnej w transporcie drogowym na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Dyrektor Izby Celnej we Wrocławiu, Wrocław, Organ Reprezentujący Skarb Państwa. Hipoteka przymusowa na kwotę 692,00 (sześćset dziewięćdziesiąt dwa) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. przymusowa na kwotę 1170,00 (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1503,80 (jeden tysiąc pięćset trzy 80/100) zł, zaległości w łącznym zobowiązaniu pieniężnym z należnymi odsetkami na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 991,20 (dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden 20/100) zł, zaległości w łącznym zobowiązaniu pieniężnym z należnymi odsetkami na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie.

Hipoteka przymusowa na kwotę 8085,15 (osiem tysięcy osiemdziesiąt pięć 15/100) zł zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 07.04.2015 r. sygn. akt 540/15. Na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Corpus Iuris Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka przymusowa na kwotę 759,000 (siedemset pięćdziesiąt dziewięć) zł, zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Inne informacje: niniejszą hipotekę wpisano na udziale 1/2 cz. Tadeusza Szumilasa.

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

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

<i>Jednostka ewidencyjna</i>		022405_5, Ząbkowice Śląskie – obszar wiejski,					
<i>Obręb</i>		0008 – Olbrachcice Wielkie					
<i>Właściciel</i>		Szumilas Sylwia Wioleta (Emil, Zofia) w udziale ½ części Szumilas Tadeusz (Józef, Władysław) w udziale ½ części					
<i>Stan z dnia</i>		2022.11.10					
Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	Pow.	KW	Jedn. rej
5	592	1,3900	Olbrachcice Wielkie 58	ŁIII ŁIV PsIV W-RIIIb W-ŁIV W-PsIV Lzr-PsIV Br-PsIV	0,5500 0,2800 0,3200 0,0100 0,0800 0,0200 0,0500 0,0800	SW1Z/00040984/4	G.229
5	614/1	0,0064	Olbrachcice Wielkie	RIIIb W-RIIIb	0,0045 0,0019	SW1Z/00040984/4	G.229
5	614/2	0,0884	Olbrachcice Wielkie	RIIIb W-RIIIb	0,0408 0,0476	SW1Z/00040984/4	G.229

Razem 1,4848

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada ostrzeżenie w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Dział IV księgi wieczystej nie jest wolny od obciążeń hipotecznych.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, że zabudowana działka nr 592 posiada dostęp do drogi publicznej, natomiast działki 614/1 i 614/2 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i są działkami przez które przechodzi ciek wodny.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Wyceniana nieruchomości zlokalizowana jest we wsi Olbrachcice Wielkie. Jest to wieś zlokalizowana w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śl., w odległości około 4 km.

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 km², na której obszarze znajduje się 18 wsi zamieszkałych przez około 8 tys. mieszkańców. Miasto Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię ok. 14 km² i zamieszkuje je ponad 17 tys. mieszkańców. 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 szansę rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych. W obrębie Ząbkowic Śląskich znajdują się zakłady przemysłowe różnych branż m. in. przemysłu budowlanego, meblowego, elektronicznego, spożywczego oraz branży transportowej. Obok nich funkcjonują małe firmy działające głównie w branży handlowej, usługowej, budowlanej, produkcyjnej i drobnej wytwórczości. Rynek pracy w mieście i gminie Ząbkowice Śląskie opiera się przede wszystkim na firmach handlowych, firmach produkcyjno - usługowych, firmach budowlanych, świadczeniu usług niematerialnych, firmach transportowych i eksploatacji surowców. W wyniku przemian gospodarczych w powiecie ząbkowickim panuje wysokie bezrobocie. Problem bezrobocia dotkliwie dotyka lokalną ludność i władze samorządowe, jednak w przypadku inwestora daje możliwość swobodnego wyboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej. Stopa bezrobocia na terenie powiatu ząbkowickiego jest jedną z wyższych na Dolnym Śląsku i wynosi 17,3%, podczas gdy dla województwa jest to 10 % (stan na 31 grudnia 2008 r.). W ostatnich latach zauważa się spadek ilości przedsiębiorstw państwowych i komunalnych. W grudniu 2008r. na ogólną liczbę podmiotów gospodarczych w gminie zarejestrowanych w rejestrze REGON wnoszącą 16007, 2081 stanowiły podmioty gospodarcze w sektorze prywatnym, szczególnie w branży handel i naprawy oraz obsługa nieruchomości i firm.



Ilustracja 2. Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia - źródło geoportal.gov.pl

Wyceniana nieruchomości zlokalizowana jest we wsi Olbrachcice Wielkie. Jest to wieś zlokalizowana w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śl., w kierunku północno-zachodnim, w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 382 Ząbkowice-Dzierżoniów-Świdnica. Odległość od Ząbkowic Śląskich wynosi około 2 km. Miejscowość o charakterze zabudowy łańcuchowej, z przewagą działalności rolniczo-przemysłowej. Przez wieś przepływa rzeka Jądkowa.

Bezpośrednia lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest korzystna dla tego typu nieruchomości. Ogólnie sąsiedztwo ocenia się dobrze. Głównymi atutami tej lokalizacji są walory środowiskowe oraz cicha i spokojna okolica.

5.2.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Olbrachcice Wielkie, obejmuje działki ewidencyjne nr 592, 614/1, 614/2, obręb 0008, (AM 5) o łącznej powierzchni 1,4848 ha.

Działka nr 592

Działka nr 592 o powierzchni 13900 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi. Kształt działki wieloforemny, teren działki na całej powierzchni pochyły. Teren działki częściowo zagospodarowany, częściowo ogrodzony, zabudowany budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi na całej powierzchni zakrzaczony i porośnięty pojedynczym drzewostanem. Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć wodociągowa. Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pofałdowanym, niestwarzający ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią.



Ilustracja. Lokalizacja działki nr 139/3 na tle najbliższego otoczenia - źródło geoportal.gov.pl



Zdjęcie. Droga dojazdowa.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny. Budynek mieszkalny wybudowany technologią tradycyjną na przełomie XIX i XX wieku. Budynek mieszkalny w planie zbliżonym do prostokąta, przekryty dachem dwuspadowym. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną. Na działce znajdują się jeszcze dwa budynki gospodarcze w złym stanie techniczny.

Parametry techniczne budynku (z oględzin i pomiaru graficznego):

- Rok budowy : początek XIX wieku,
- Pow. zabudowy: 126 m²,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,0

- Liczba kondygnacji podziemnych: 0,0
- Powierzchnia obliczeniowa: $2,0 * 126 \text{ m}^2 = 248 \text{ m}^2$,

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

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 126 \text{ m}^2 * (2,0 + 0 + 0) = 252,0 \text{ m}^2.$$

Elementy techniczne budynku:

Fundamenty	kamienne lub murowane ceramiczne
Ściany konstrukcyjne	murowane, ceramiczne,
Ściany działowe	murowane, ceramiczne,
Strop	brak danych,
Schody	brak danych,
Dach	dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką,
Tynki zewnętrzne	cementowo-wapienny,
Stolarka	<i>okienna</i> : drewniane skrzynkowe oraz w części pcv zespolone, <i>drzwiowa</i> : drewniane,,
Podłogi i posadzki	brak danych,
Tynki wewnętrzne i wykończenie	brak danych,
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodna ,

Uwaga!

Ogłędziny 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 (zadawałający).



Zdjęcie. Widok budynku mieszkalnego.



Zdjęcie. Widok budynku mieszkalnego.



Zdjęcie. Widok budynku mieszkalnego.



Zdjęcie. Widok budynku mieszkalnego.

Dodatkowo na działce znajdują się dwa budynki gospodarcze w bardzo złym stanie technicznym. Budynki nie przedstawiają wartości rynkowej, a koszt rozbiórki jest równy wartości materiałom odzyskanym z rozbiórki.



Zdjęcie. Widok budynku gospodarczego.



Zdjęci. Widok budynku gospodarczego.

Działka nr 614/1 i 614/2

Działka nr 614/1 o powierzchni 64 m² i działka nr 614/2 o powierzchni 884 m² są niezabudowane. Przez wyżej wymienione działki przepływa ciek wodny. Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

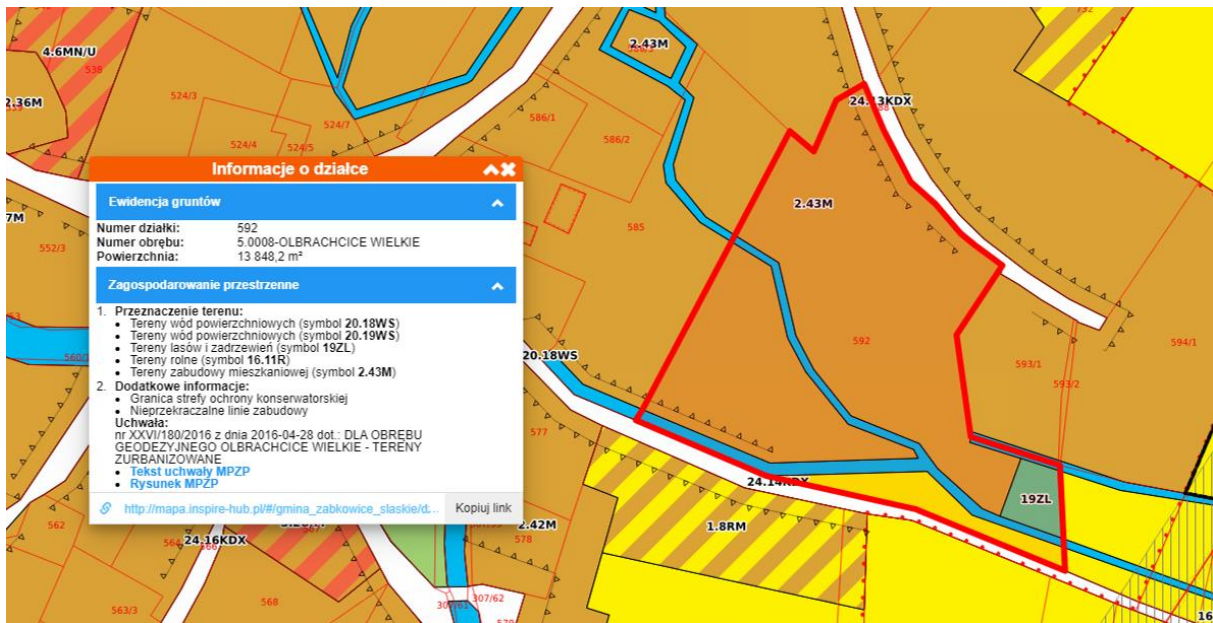
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie w Gminie Ząbkowice Śląskie tereny zurbanizowane – przedmiotowe nieruchomości określa jako obszar na znacznej części jako 2.43M a w mniejszości jako 20.18WS, 20.19WS, 19ZL, 16.11R, 16.13R, 20.8WS.

Dodatkowe informacje:

- Granica strefy ochrony konserwatorskiej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy



Zdjęcie. Widok budynku gospodarczego.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1M do 2.47M, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca maksymalnie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni urządzonej.

7. Analiza rynku lokalnego

7.1. Informacje ogólne o rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

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

7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

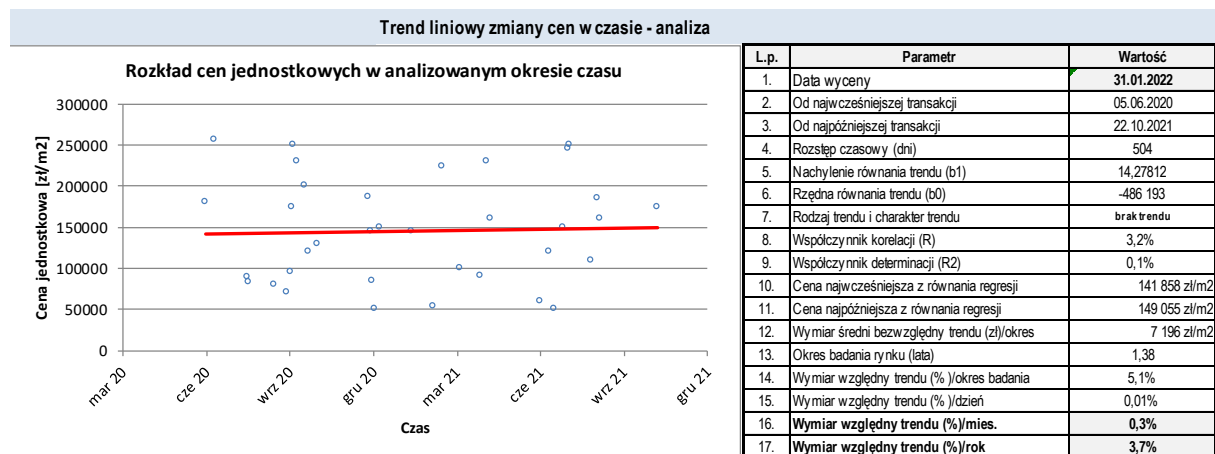
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

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

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	3,7%
Błąd średni określenia wartości trendu	19,7%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	29,0%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-25,3%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	89,0%

wartość współczynnika regresji trendu	14,278
błąd w spólc. regresji Se(bn)	76,944
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,1856
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	33
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret. alfa, n-2)	1,474
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	85,392%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują minimalny trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 85% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

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

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	14,27812
Rzędna równania trendu (b)	-486 193
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	31.01.2022
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	05.06.2020
Data max	22.10.2021
Ilość miesięcy	17
Ilość transakcji	35

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

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

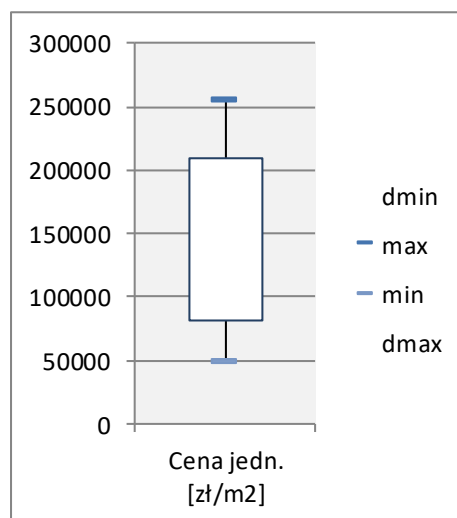
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu (m2)	Pow. obliczeniowa (m2)	Cena (zł)
1	05.06.2020	2853/20	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szklary	1400	117,00	180000
2	15.06.2020	2873/20	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	2475	141,00	256000
3	23.07.2020	2488/20	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	1906	188,00	89000
4	24.07.2020	3744/20	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Pawłowice	766	100,50	82700
5	21.08.2020	2976/20	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	2100	188,00	80000

6	04.09.2020	2967/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	4100	106,50	70000
7	09.09.2020	3388/20	Ziębice - obszar wiejski	Rososznica	4600	132,00	95000
8	10.09.2020	3631/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	2200	117,00	175000
9	11.09.2020	5122/20	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	1086	176,00	250000
10	16.09.2020	3517/20	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów	1698	178,50	230000
11	25.09.2020	5224/20	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	700	126,00	200000
12	28.09.2020	5784/20	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów	800	118,50	120000
13	09.10.2020	6704/20	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	1100	144,00	130000
14	04.12.2020	3626/20	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	1702	161,50	187000
15	07.12.2020	5303/20	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Tarnów	2814	140,00	145000
16	09.12.2020	5183/20	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	5600	228,00	84000
17	11.12.2020	3720/20	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	500	77,00	50000
18	17.12.2020	8221/20	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	12908	215,80	150000
19	21.01.2021	365/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Tarnów	2871	318,00	145000
20	15.02.2021	352/21	Ziębice - obszar wiejski	Ślužejów	1600	68,00	53000
21	24.02.2021	1030/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	2000	129,00	224000
22	16.03.2021	1354/21	Ziębice - obszar wiejski	Rososznica	1200	136,50	100000
23	08.04.2021	2816/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	9000	266,00	90000
24	15.04.2021	2692/21	Ziębice - obszar wiejski	Wtostowice	1836	198,00	230000
25	19.04.2021	2017/21	Ziębice - obszar wiejski	Ślužejów	1126	216,00	160000
26	14.06.2021	1814/21	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	1886	106,50	60000
27	23.06.2021	4821/21	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	2997	151,20	120000
28	29.06.2021	4919/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Braszowice	3000	57,00	50000
29	09.07.2021	2190/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Zwrócona	2008	90,00	150000
30	15.07.2021	3672/21	Ziębice - obszar wiejski	Rososznica	2600	228,00	245000
31	16.07.2021	5218/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Zwrócona	600	272,00	250000
32	09.08.2021	5193/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Szkлары	400	60,00	110000
33	16.08.2021	21437/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Sieroszów	7361	208,50	185000
34	20.08.2021	4709/21	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	4500	126,00	160000
35	22.10.2021	12598/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	6300	190,50	175000

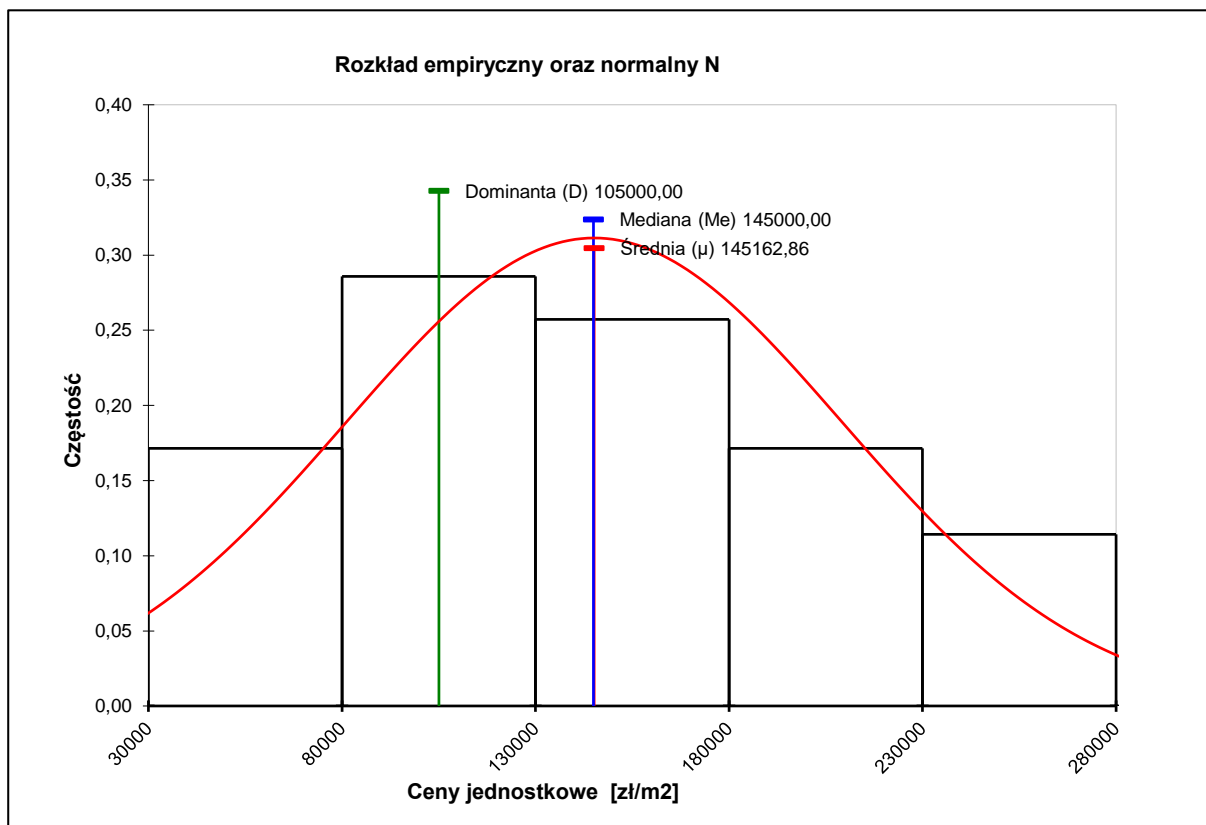
Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku

Histogram częstotliwości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	50000,00
Max	256000,00
Średnia (μ)	145162,86
Mediana (Me)	145000,00
Dominanta (D)	105000,00
Odchyl. standardowe	64066,23
Wsp. zmienności (σ/μ)%	44%
Ile obserwacji	35
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	21224,78
Przedział średniej	123938,08 min
	166387,64 max
Typowy przedział zmienności	81096,63 min
	209229,08 max



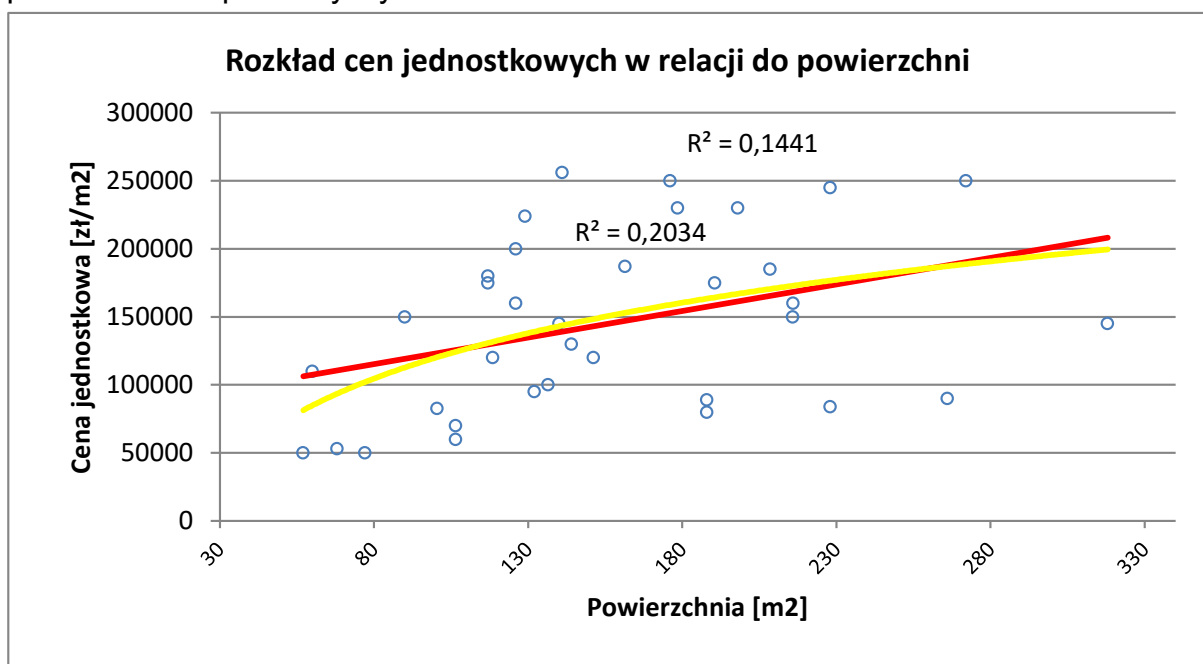
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 81 097 do 209 229 zł, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 123 938 a 166 388 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 44%, co potwierdza małą płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,10%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	162,857	Skośność	0,218
Średnia - dominanta	40162,857	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,627
Średnia - mediana (%)	0,10%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,003
Średnia - dominanta (%)	27,70%		

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

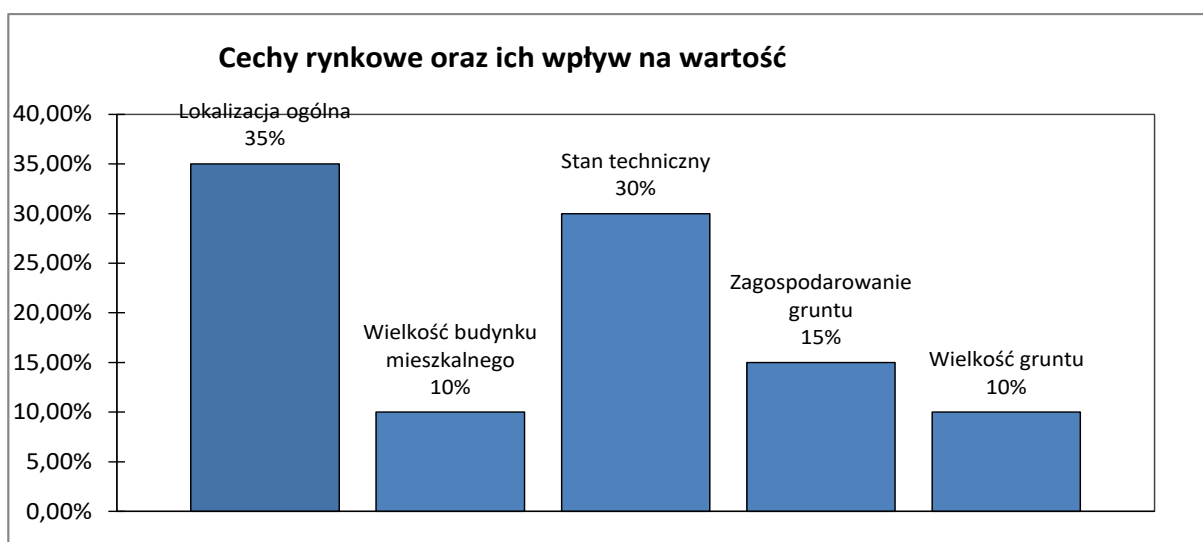


Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią użytkową budynku, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni użytkowej na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar dodatni.

7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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



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

L.p.	Nazwa	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	0 - 2	Lokalizacja względem ważnych ośrodków miejskich, obiektów turystycznych miast zdrojowych,
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	57 - 318	Pow. użytkowa budynku
Cecha 3	Stan techniczny	0 - 2	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku: W zależności od wieku budynku, przeprowadzonych remontów i modernizacji
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	0 - 2	W zależności od występowania zabudowy gospodarczej oraz dodatkowego zagospodarowania gruntu (ogrodzenie, utwardzenia, mała architektura),
Cecha 6	Wielkość gruntu	400 - 12908	Jako powierzchnia gruntu,

Tabela. Definicja cech rynkowych

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	35%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	stymulanta	57 - 318	252	cecha ilościowa
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 2	1	zadawalający stan techniczny budynku
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	15%	stymulanta	0 - 2	0,5	slabe zagospodarowanie gruntu
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	400 - 12908	14848	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

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

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

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

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

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

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

Zgodnie z par. 136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników:

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

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

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

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

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

$$W_R = Csr \sum_{i=1}^n U_i \cdot P$$

gdzie:

Csr – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości nieruchomości

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

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	50000
2	Średnia	μ	145163
3	Maksymalna	Max	256000
4	Mediana	Med.	145000
5	Dominanta	Dom	105000
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,344
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,723
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,764
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [$Csr(\min-max)/Csr$]	Was	1,05
11	Odchylenie standardowe	σ	64066
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	206000
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	44%

Tabela. Parametry wyceny

Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

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

Informacje		Wyceniany	Cmin = 50000 - id:17	Cmax = 256000 - id:2	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	11.12.2020	15.06.2020	
B	Źródło notar.	-	3720/20	2873/20	
C	Gmina	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Olbrachcice Wielkie	Osina Wielka	Niedzwiedz	
E	PowŁączna Gruntu	14848	500	2475	
F	Pow. obliczeniowa	252	77,00	141,00	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 50000 - id:17	Cmax = 256000 - id:2
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	35%	1,5	0,5	2
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	252,00	77,00	141,00
Cecha 3	Stan techniczny	30%	1	0,5	1,5
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	15%	0,5	0,5	1,5
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	14848	500	2475

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

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

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

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl. asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	35%	0,121	0,617	0,496	0	2	2	0	1,5	0,493	0,468
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	0,034	0,176	0,142	57	318	261	156,47	252	0,140	0,133
Cecha 3	Stan techniczny	30%	0,103	0,529	0,426	0	2	2	0	1	0,316	0,300
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	15%	0,052	0,265	0,213	0	2	2	0	0,5	0,105	0,100
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	0,034	0,176	0,142	400	12908	12508	2850	14848	0,198	0,188
		100%	0,344	1,763	1,419	Suma wsp.					1,252	1,188

średnia: **144 815,92 zł**

współczynnik korygujący: **1,188**

Cena jedn. [zł/m²]: **172 041,31 zł**

słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści jeden 31/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00040984/4 położonej w Olbrachcicach Wielkich wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	172041,31
Ilość jednostek	1
Wartość [zł]	172 041

słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści jeden 00/100

Wartość udziału 1/2 wynosi [zł] **86 021**

słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy dwadzieścia 50/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Olbrachcicach Wielkich na działkach nr 592, 614/1, 614/2 o łącznej pow. 1,4848 ha na dzień 31 stycznia 2022r. wynosi:

Wartość udziału 1/2 wynosi [zł] **86 021**

słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy dwadzieścia 50/100

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

Do procesu wyceny przyjęto dane od listopada 2018 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

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

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

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą prawa do nieruchomości.
- 2) Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.

- 3) *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.*
- 4) *Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.*
- 5) *Podstawę do określenia stanu prawnego prawa własności do nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.*
- 6) *Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.*
- 7) *Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.*
- 8) *Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.*

12. Załączniki

Protokół badania SW1Z/00040984/4
Informacja z rejestru gruntów
Wypis z kartoteki budynków
Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej

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

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 31 stycznia 2022 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan wg SW1Z/00040984/4 z dnia 31 stycznia 2022, godz.22:02:

Dział I-O	<p><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: Olbrachcice Wielkie, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki Nr działki: 592 – grunty rolne zabudowane, 614/1 – grunty orne, 614/2 – grunty orne, Obszar: 1,4848 ha</p>
Dział I-Sp	<p><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Brak wpisu</p>
Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: Tadeusz Szumilas syn Józefa i Władysławy w udziale ½ części oraz Sylwia Wioleta Szumilas córka Emila i Zofii w udziale ½ części.</p>
Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu</i> Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 572/20 należącej do dłużnika Tadeusza Szumilasa na udziale udział ½ na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty , 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8. Inny wpis: do toczącej się egzekucji z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, wpisano na udziale nr 2 Sylwii Szumilas (Km 572/20).</p>
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Hipoteka przymusowa na kwotę 5344,20 (pięć tysięcy trzysta czterdzieści cztery 20/100) zł, roszczenia KRUS na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śl. Hipoteka przymusowa na kwotę 4920,00 (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia) zł, zaległości w łącznym zobowiązaniu pieniężnym z należnymi odsetkami na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1500,00 (jeden tysiąc pięćset) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1840,00 (jeden tysiąc osiemset czterdzieści) zł, zabezpieczenie należności głównej na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1535,60 (jeden tysiąc pięćset trzydzieści pięć 60/100) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 13680,00 (trzynaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) zł, zabezpieczenie kary pieniężnej w transporcie drogowym na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Dyrektor Izby Celnej we Wrocławiu, Wrocław, Organ Reprezentujący Skarb Państwa. Hipoteka przymusowa na kwotę 692,00 (sześćset dziewięćdziesiąt dwa) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. przymusowa na kwotę 1170,00 (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt) zł, roszczenia KRUS na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa, Ząbkowice Śląskie. Hipoteka przymusowa na kwotę 1503,80 (jeden tysiąc pięćset trzy 80/100) zł, zaległości w łącznym zobowiązaniu pieniężnym z należnymi odsetkami na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie.</p>

Hipoteka przymusowa na kwotę 991,20 (dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden 20/100) zł, zaległości w łącznym zobowiązaniu pieniężnym z należnymi odsetkami na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie.

Hipoteka przymusowa na kwotę 8085,15 (osiem tysięcy osiemdziesiąt pięć 15/100) zł zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 07.04.2015 r. sygn. akt 540/15. Na udziale ½ części Tadeusza Szumilas na rzecz Corpus Iuris Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka przymusowa na kwotę 759,000 (siedemset pięćdziesiąt dziewięć) zł, zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych na rzecz Gmina Ząbkowice Śląskie. Inne informacje: niniejszą hipotekę wpisano na udziale 1/2 cz. Tadeusza Szumilasa.

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.1579.2021

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11

57-200 Zabkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10.11.2021 11:45:46 według stanu na dzień: 10.11.2021 11:45

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowski**

Jednostka ewidencyjna: **022405_5, Zabkowice Śląskie - Obszar**

Wiejski

Jednostka rejestrowa: **G229 KW SW1Z/00040984/4**

Obręb ewidencyjny: **Nr 0008, Olbrachcice Wielkie**

Władający: 2

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/2 współwłasność	Szumilas Sylwia Wioleta (Emil, Zofia) PESEL: 85021818067 adres: Olbrachcice Wielkie 58
1/2 współwłasność	Szumilas Tadeusz (Józef, Władysława) PESEL: 71081508055 adres: Olbrachcice Wielkie 58

Działki: 3

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
592	5	1.3900	ŁIII	0.5500	SW1Z/00040984/4	Olbrachcice Wielkie 58	022405_5.0008.592
			ŁIV	0.2800			
			PsIV	0.3200			
			W-RIIIb	0.0100			
			W-ŁIV	0.0800			
			W-PsIV	0.0200			
			Lzr-PsIV	0.0500			
Br-PsIV	0.0800						
614/1	5	0.0064	RIIIb	0.0045	SW1Z/00040984/4	Olbrachcice Wielkie	022405_5.0008.614/1
			W-RIIIb	0.0019			
614/2	5	0.0884	RIIIb	0.0408	SW1Z/00040984/4	Olbrachcice Wielkie	022405_5.0008.614/2
			W-RIIIb	0.0476			

Ilość działek na wypisie: 3

Suma powierzchni działek: 1.4848 ha

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa

Wzrostek
Powiatowy Urząd Dokumentacji
Główny Urząd Ewidencji

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik nr 3

Znak sprawy: PODGIK.6621.2703.2021

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(2)

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022405_5, Ząbkowice Śląskie - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **022405_5.0008, Olbrachcice Wielkie**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 10-11-2021 11:33:38

Pozycja kartoteki budynków: **022405_5.0008.G229**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G229**

Budynki: 3

Nr ewidencyjny	548			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 126
Identyfikator	022405_5.0008.548_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022405_5.0008.592			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Adres lub położenie	Olbrachcice Wielkie 58			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne			Inne funkcje: -
Klasa wg PKOB	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Główna funkcja	-			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
				Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	549			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 106
Identyfikator	022405_5.0008.549_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022405_5.0008.592			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Inne funkcje: -
Klasa wg PKOB	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Główna funkcja	-			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
				Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	550			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 155
Identyfikator	022405_5.0008.550_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022405_5.0008.592			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Inne funkcje: -
Klasa wg PKOB	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Główna funkcja	-			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
				Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -

Znak sprawy: PODGIK.6621.2703.2021

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

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

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

Monika Kozłowska-Sowa
2021-11-10

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa
Inspektor
w Powiatowym Urzędzie Gminy i Miasta
Geodeta i Kartograf
2021-11-10

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Załącznik nr 4

Nr kanc.: FODGiK.6642.1579.2021

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

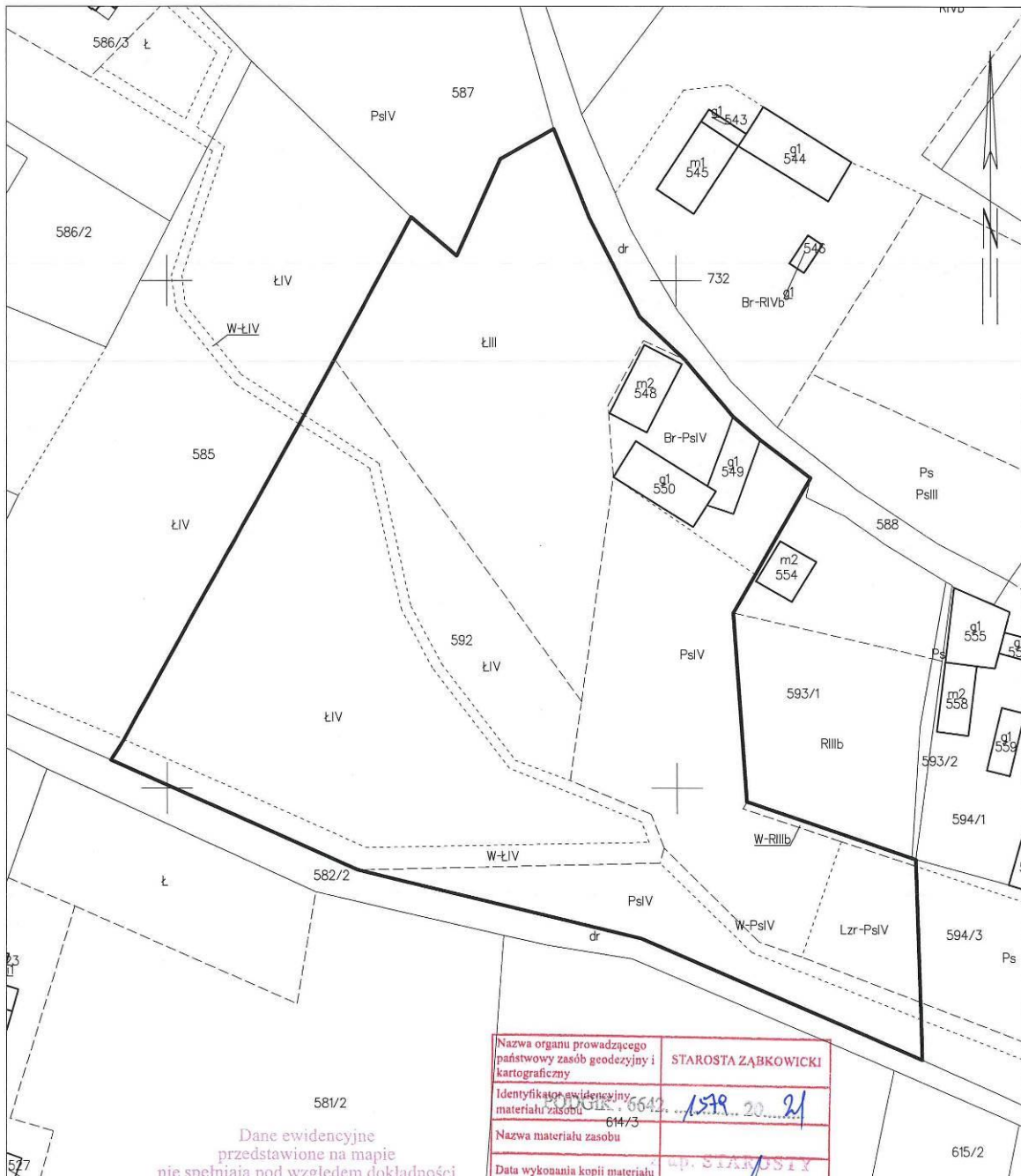
Jednostka ewidencyjna: 022405_5, Ząbkowice Śląskie - Obszar Wrejski

Obręb: 0008, Olbrachcice Wielkie

Działka: 592

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:1000



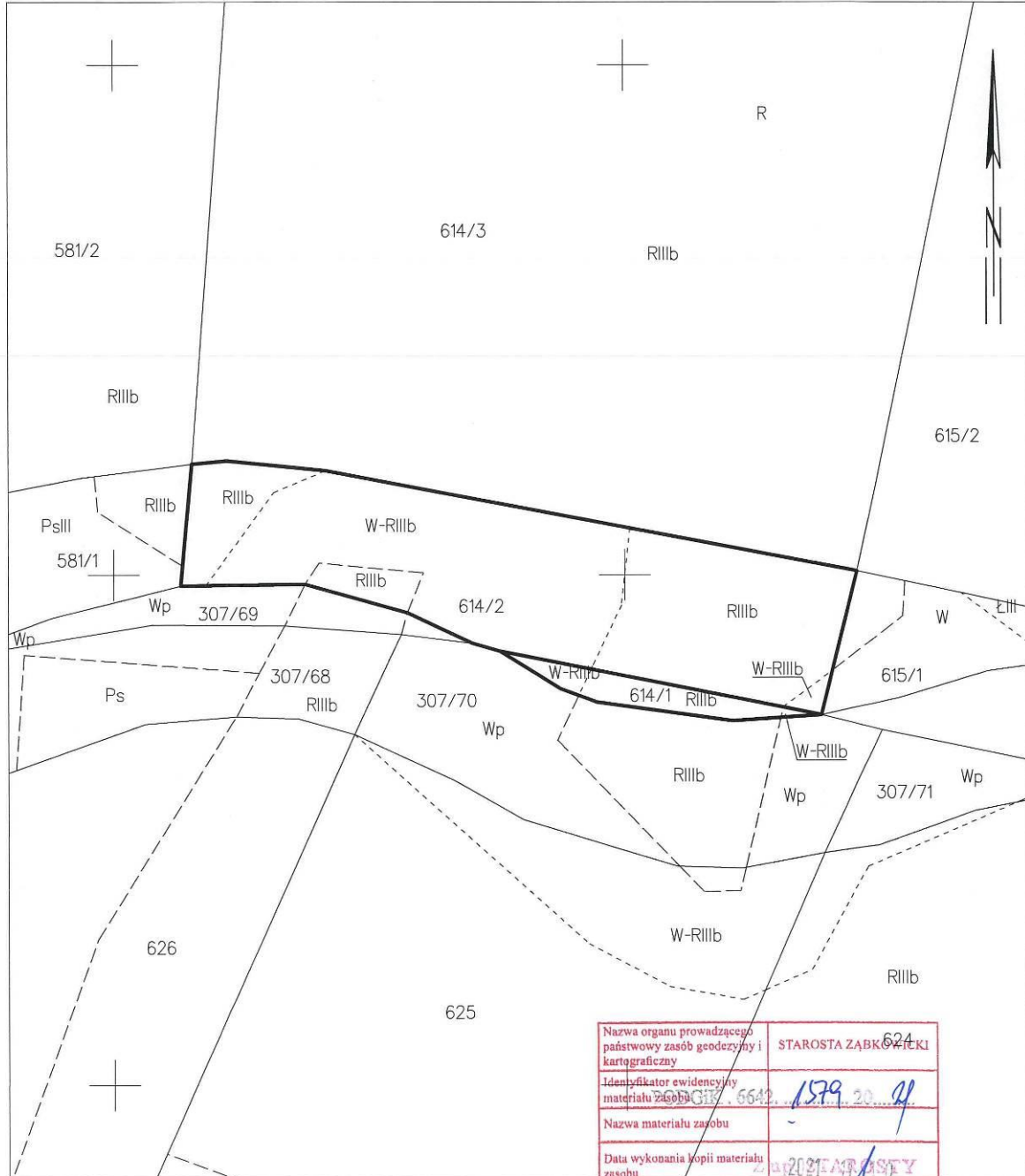
Ząbkowice Śląskie dn. 10.11.2021
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

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

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	FODGiK.6642.1579.20.21
Nazwa materiału zasobu	614/3
Data wykonania kopii materiału zasobu	10.11.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Kozłowska-Sowa

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(7)

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:500



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI 624
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PODGIK 6642 1579 20 91
Nazwa materiału zasobu	-
Data wykonania kopii materiału zasobu	12 2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Kozłowska-Sowa Inspektor Biuro Ewidencji i Kartoграфии

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

