

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej
prawa własności lokalu mieszkalnego**

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o pow. 44,40 m ² położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Siennej 1 w Świdnicy, gmina Świdnica, powiat świdnicki. Dla lokalu V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00040533/3.
Nr sprawy	GKm 27/24
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi: WR = 252 400 zł słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 03 lutego 2026 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o pow. 44,4 m² położony na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Świdnicy przy ul. Siennej 1, gmina Świdnica, powiat świdnicki. Dla lokalu V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00040533/3.
Opis przedmiotu wyceny:	Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 44,4 m² składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Mieszkanie położone jest na 2 kondygnacji. <u>Funkcja lokalu:</u> funkcja lokalu bardzo dobra, brak pokoi przechodnich. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,7m². <u>Stan techniczny lokalu i standard wykończeń:</u> lokal o średnim standardzie wykończenia. Widoczne już częściowe zużycie materiałów wykończeniowych. <u>Elementy wykończeniowe:</u> tynki wewnętrzne tynki malowane farbami, w łazience oraz w części w kuchni na ścianach okładzina z płytek; podłogi i posadzki: w pokojach na podłodze panele, w kuchni w części płytki ceramiczne oraz wykładzina pcv, w przedpokoju wykładzina pcv, w łazience na podłodze płytki ceramiczne; stolarka – okna: pcv, drzwi wejściowe płytowe, drzwi wewnętrzne płycinowe, ościeżnice stalowe; urządzenia – kabina prysznicowa, miska ustępowa, umywalka <u>Instalacje w lokalu:</u> 1. elektryczna – typowa 2. c.o. – z sieci miejskiej, grzejniki stalowe 3. wodno-kanalizacyjna – typowa, 4. gazowa 5. teletechniczna
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi: W_R = 252 400 zł słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta
Data określenia wartości:	03 lutego 2026 roku
Data sporządzenia operatu:	03 lutego 2026 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	13
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	16
7.1. Analiza i charakterystyka rynku	16
7.2. Analiza trendu i cen sprzedaży lokali mieszkalnych.....	17
7.3. Zestawienie transakcji rynkowych wraz z podstawowymi informacjami statystycznymi.....	18
7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	20
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	22
8.1. Rodzaj określonej wartości	22
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	22
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	23
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	25
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	26
12. Załączniki	26

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o pow. 44,40 m² położony na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Świdnicy przy ul. Siennej 1. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,70 m².

Z lokalem związany jest udział 1251/10000 w nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SW1S/00031686/4.

Dla nieruchomości lokalowej V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00040533/3.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej bliżej określonej w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr GKm 27/24 z dnia 08 maja 2025r. zawarte pomiędzy:

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

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 poz. 15568 z późniejszymi zmianami)
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 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 XLII/501/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 19 lutego 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 64 poz. 982 z dnia 09.04.2010r.

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

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1S/00040533/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
- ✓ Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 07 października 2025 roku.
- ✓ 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

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|---|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 03-02-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 03-02-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie
stan prawny przedmiotu wyceny: | 02-02-2026 r. |
| stan przedmiotu wyceny: | 07-10-2025 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 07-10-2025 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 02.02.2026 roku na podstawie badania księgi wieczystej numer SW1S/00040533/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Stan wpisów KW SW1S/00040533/3 na dzień badania przedstawia się następująco:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: województwo dolnośląskie, miejscowość Świdnica Ulica: Sienna 1/3 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój -2 , kuchnia – 1, wc -1, schowek – 1 Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica o pow. 3,7m ² Przyłączenie (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): /00031686/ Odrębność: tak Obszar: 48,10 m ² Komentarz do migracji: w łamie 8 wpis o treści: przy urządzeniu księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Świdnicy z dnia 10 kwietnia 1997 dok. 1 po wydzieleniu z kw - 31686 -wpisano dnia 19 kwietnia 2000 r. Dz.kw. 5715/97
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Udział związany z własnością lokalu: 1251/10000 – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia,

	które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych KW SW1S/00031686/4
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: Grzegorz Kolanek [REDACTED] udział 1/1
Dział III	<u>Prawa, roszczenia i ograniczenia</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu</i> 1. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o 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 na rzecz: Gmina Miasto Świdnica, regon: 890718314 2. Inny wpis: wszczęcie egzekucji w sprawie GKM 27/24 na rzecz Moniki Kłapińskiej
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale:</i> 1.DZ. KW. / SW1S / 14379 / 25 / 1 - 2025-11-07, 12:56:20 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ 2.DZ. KW. / SW1S / 14378 / 25 / 1 - 2025-11-07, 12:54:51 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ 1. Hipoteka przymusowa, suma 3777,76 zł (słownie: trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt siedem 76/100), wierzytelność i stosunek prawny: należności składkowe, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie 2. Hipoteka przymusowa, suma 38911,63 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset jedenaście 63/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuł wykonawczy, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie 3. Hipoteka przymusowa, suma 18990,49 zł (słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt 49/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze należności składkowe, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie 4. Hipoteka przymusowa, suma 406787,17 zł (słownie: czterysta sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem 17/100), wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności wynikających z nakazu zapłaty, nakaz zapłaty, wierzyciel hipoteczny: Monika Inez Kłapińska córka Janusza i Danuty 5. Hipoteka przymusowa, suma 105736,15 zł (słownie: sto pięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć 15/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie 6. Hipoteka przymusowa, suma 261508,02 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset osiem 02/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie 7. Hipoteka przymusowa, suma 20269,56 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć 56/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie 8. Hipoteka przymusowa, suma 147875,48 zł (słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć 48/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze,

- wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Świdnicy – organ reprezentujący Skarb Państwa
9. Hipoteka przymusowa, suma 9854,52 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery 52/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze: ZUS z/s w Warszawie
 10. Hipoteka przymusowa, suma 124615,56 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset piętnaście 56/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze,ierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
 11. Hipoteka przymusowa, suma 36836,85 zł (słownie: trzydzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści sześć 85/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze,ierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- ✓ Zgodnie ze stanem przedstawionym w dziale II księgi wieczystej SW1S/00040533/3 właścicielem lokalu mieszkalnego nr 3 położonym w budynku przy ul. Siennej 1 w Świdnicy jest Grzegorz Kolanek w udziale 1/1.
- ✓ Zgodnie z danymi przedstawionymi w księdze wieczystej, lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, wc, schowka i posiada powierzchnię użytkową 44,40 m². Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,70 m².
- ✓ W dziale III księgi wieczystej wpisane jest roszczenie o opłatę przekształceniową oraz informacja o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.
- ✓ W dziale IV księgi wieczystej wpisane są hipoteki przymusowe.
- ✓ Występują dwie wzmianki w dziale IV księgi wieczystej, brak jest wzmianek w pozostałych działach KW.
- ✓ Grunt, na którym znajduje się budynek (działka nr 405 obręb Śródmieście), w którym znajduje się wyceniany lokal, posiada bezpośredni dostęp do drogi – ul. Sienna (dz. nr 392 obręb Śródmieście, droga numer 112029D), która stanowi własność Gminy.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Świdnica to historyczne miasto w południowo-zachodniej Polsce, będące jednym z kluczowych ośrodków przemysłowych województwa dolnośląskiego jednocześnie siedzibą samorządu powiatu świdnickiego.

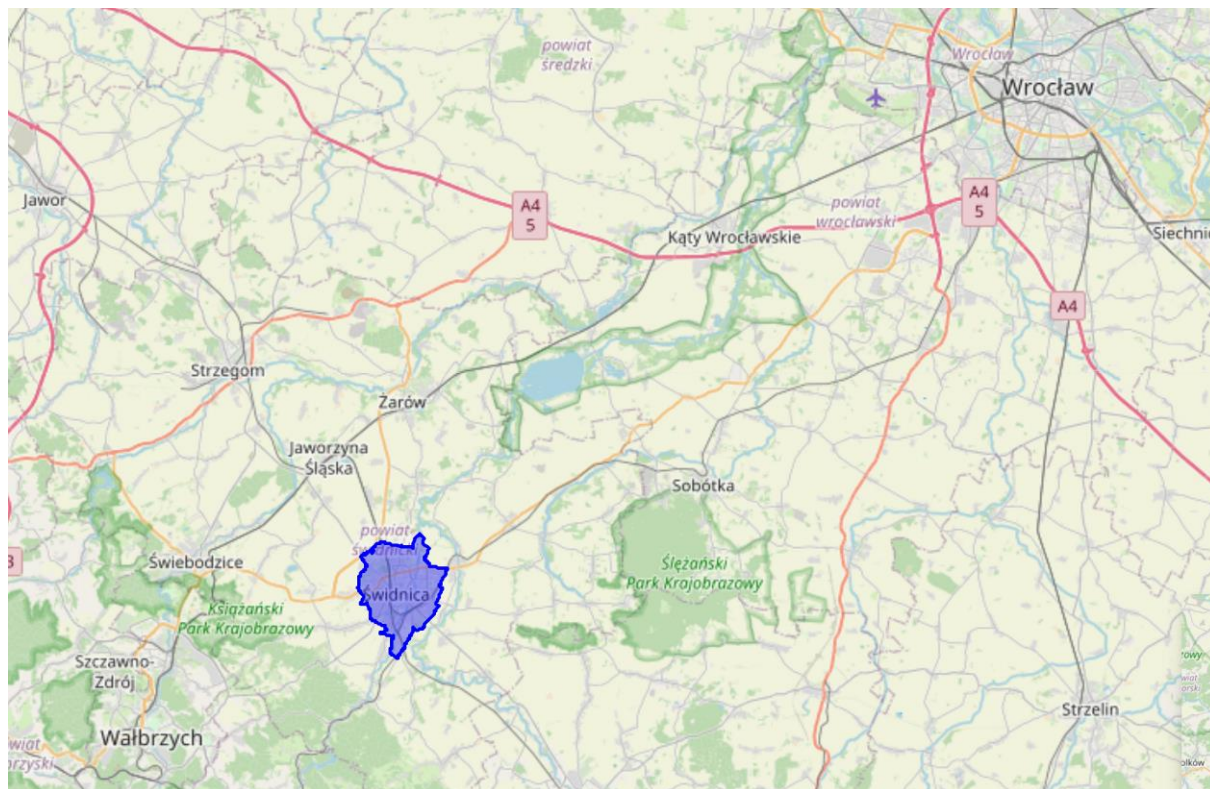
Świdnica jest niewielkim miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 52 417 (stan na 31.12.2024r.), z czego 53,1% stanowią kobiety, a 46,9% mężczyźni. W latach 2002-2024 liczba mieszkańców zmalała o 14,3%.

Miasto leży historycznie na Dolnym Śląsku, na Przedgórzu Sudeckim, nad rzeką Bystrzycą. Od 2004 r. siedziba diecezji świdnickiej. W Świdnicy znajduje się kościół Pokoju wzniesiony w systemie szachulcowym w 1657 roku wpisany na listę światowego dziedzictwa UNESCO. W 1905 została wzniesiona w stylu neoromańsko-bizantyjskim cerkiew św. Mikołaja Cudotwórcy, będąca dawną ewangelicką kaplicą cmentarną. Świdnica z racji swego historycznego znaczenia posiada wiele cennych zabytków architektury sakralnej, mieszczańskiej, jak i przemysłowej. Uniknięcie zniszczeń w czasie II wojny światowej pozwoliło zachować drugi co do wielkości (po Wrocławiu) zespół zabytkowej architektury na Dolnym Śląsku.

Miasto przez lata było dużym ośrodkiem przemysłowym i gospodarczym. Spuścizną po okresie uprzemysłowienia jest kilkanaście zabytków techniki i architektury przemysłowej. W Świdnicy znajduje się także historyczny cmentarz żydowski oraz zespół barokowych rzeźb w Rynku. W okresie PRL w mieście funkcjonowała m.in. Fabryka Wagonów Towarowych i Urzędzie Przemysłowych produkująca m.in. wyposażenie cukrowni, zakłady przemysłu elektrotechnicznego, precyzyjnego, skórzanego, meblowego i wełnianego. Po transformacji ustrojowej część zakładów postawiona została w stan upadłości.

Od kwietnia 2004 roku na terenie miasta istnieje podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Invest Park”.

Świdnica leży na skrzyżowaniu tras wojewódzkich i krajowych co ułatwia dojazd z miasta do większości dużych ośrodków województwa i kraju. Najważniejszą trasą biegnącą przez miasto jest droga krajowa nr 35. Oprócz niej z miasta wybiega kilka dróg wojewódzkich i lokalnych. Świdnica położona jest w odległości ok. 30 km od autostrady A4, do której dojazd ułatwia droga powiatowa nr 3396D. Droga ta omija tereny zabudowane (w tym miasto Żarów) i potocznie zwana jest „łącznikiem”.



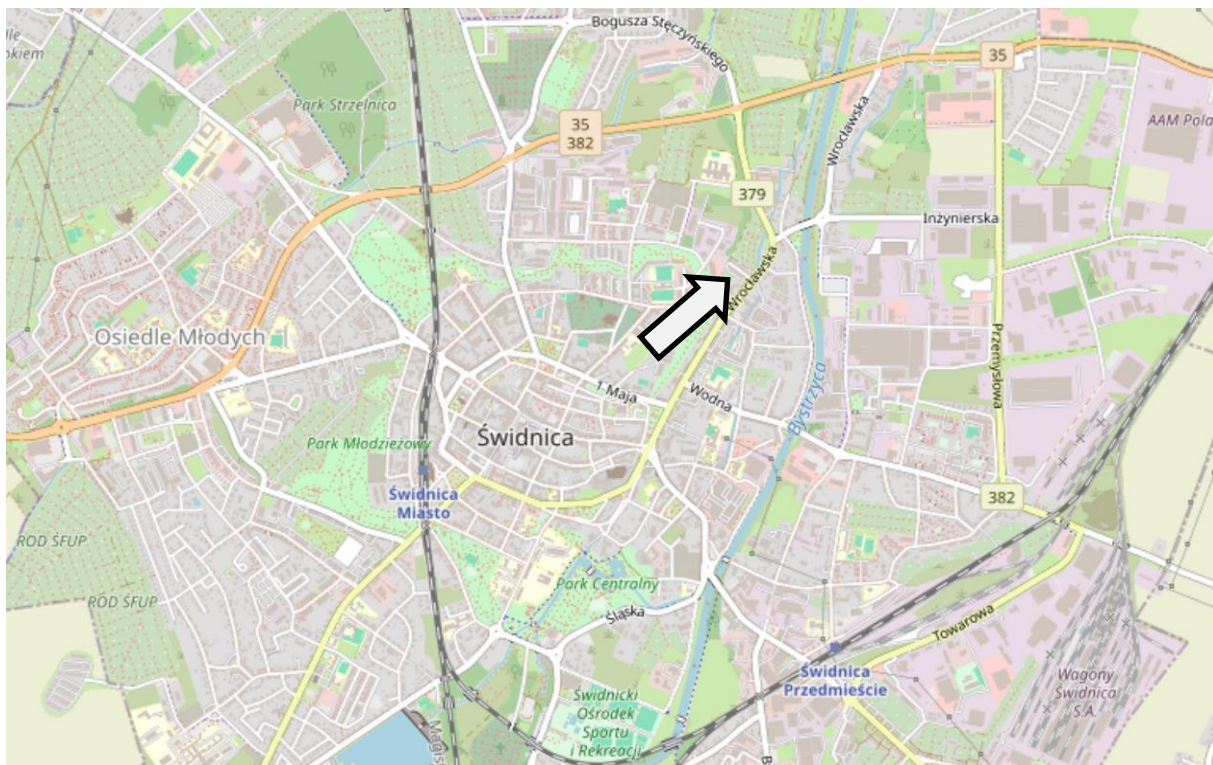
Ilustracja 1 Ogólne położenie miasta Świdnica (źródło www.polskawliczbach.org)

Nieruchomość położona jest w północno – wschodniej części miasta. W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości występuje zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna (głównie poniemiecka) oraz zabudowa usługowa.

Dojazd do nieruchomości prowadzi drogą – ul. Sienna o nawierzchni z masy bitumicznej, która łączy się z ul. Wrocławską. Ilość miejsc parkingowych ograniczona do możliwości parkowania na ulicy bezpośrednio przy budynkach mieszkalnych lub ewentualnie w podwórzach wewnątrz zabudowy.

Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest średni. Najbliższe lokalne sklepy oraz lokale usługowe znajdują się w odległości kilkuset metrów.

Szkoła podstawowa i przedszkole znajdują się w promieniu kilkuset metrów.



Ilustracja 2 Położenie wycenianej nieruchomości na tle centrum Świdnicy (źródło openstreetmap.org)



Ilustracja 3 Lokalizacja nieruchomości na tle sąsiedztwa –źródło.swidnicki.webewid.pl



Zdjęcie 1 Ulica Sienna



Zdjęcie 2 Sąsiedztwo nieruchomości, ulica Sienna

5.2.2. Budynek

Lokal mieszkalny będący przedmiotem wyceny znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego podpiwniczonego. Budynek znajduje się przy ul. Siennej w zabudowie zwartej na działce nr 405 obręb Śródmieście. Z tyłu za budynkiem znajduje się w części teren zielony. Budynek z ok 1930 roku.

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- fundamenty: murowane;
- ściany konstrukcyjne: murowane;
- stropy: ceramiczne oraz drewniane;
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną;
- tynki zewnętrzne: cementowo - wapienne,
- tynki wewn.: cementowo-wapienne malowane farbą,
- schody: drewniane
- stolarka: drzwiowa drewniana, okienna pcv

Budynek jest wyposażony w instalacje:

- wodociągową (sieć miejska),
- kanalizacyjną (sieć miejska),
- elektryczną, gazową,
- co i cw – (sieć miejska),
- instalacje telekomunikacyjne (telefon, domofon).

Stan techniczny budynku określa się jako przeciętny. W budynku wykonano remont dachu.

Budynek nie jest wyposażony w dźwig osobowy.



Zdjęcie 3 Elewacja północna



Zdjęcie 4 Elewacja północna



Zdjęcie 5 Klatka schodowa



Zdjęcie 6 Wejście do lokalu

5.2.3. Lokal mieszkalny

Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 44,40 m² składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Mieszkanie położone jest na 2 kondygnacji.

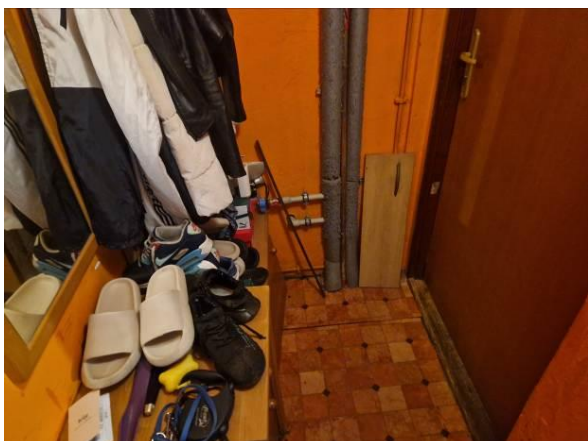
Funkcja lokalu: funkcja lokalu bardzo dobra, brak pokoi przechodnich. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,70 m².

Stan techniczny lokalu i standard wykończeń: lokal o średnim standardzie wykończenia. Widoczne już częściowe zużycie materiałów wykończeniowych.

Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne tynki malowane farbami, w łazience oraz w części w kuchni na ścianach okładzina z płytek; podłogi i posadzki: w pokojach na podłodze panele, w kuchni na podłodze w części płytki ceramiczne oraz w części wykładzina pcv, w przedpokoju wykładzina pcv, w łazience na podłodze płytki ceramiczne; stolarka – okna: pcv, drzwi wejściowe płytowe, drzwi wewnętrzne płycinowe, ościeżnice stalowe; urządzenia – kabina prysznicowa, miska ustępowa, umywalka

Instalacje w lokalu:

1. elektryczna – typowa
2. c.o. – z sieci miejskiej, grzejniki stalowe
3. wodno-kanalizacyjna – typowa,
4. gazowa
5. teletechniczna



Zdjęcie 7 Przedpokój



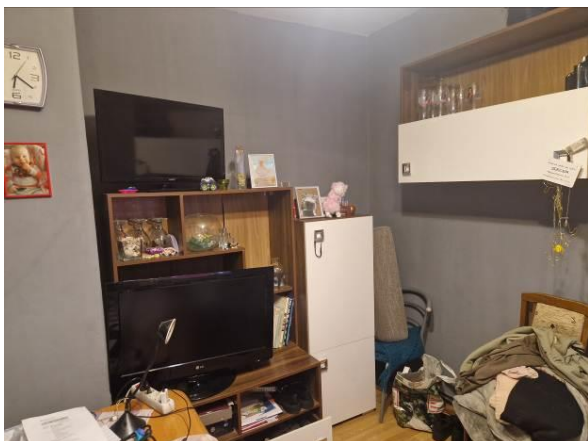
Zdjęcie 8 Pokój nr 1



Zdjęcie 9 Pokój nr 1



Zdjęcie 10 Pokój nr 1



Zdjęcie 11 Pokój nr 2



Zdjęcie 12 Pokój nr 2



Zdjęcie 13 Kuchnia



Zdjęcie 14 Kuchnia



Zdjęcie 15 Łazienka



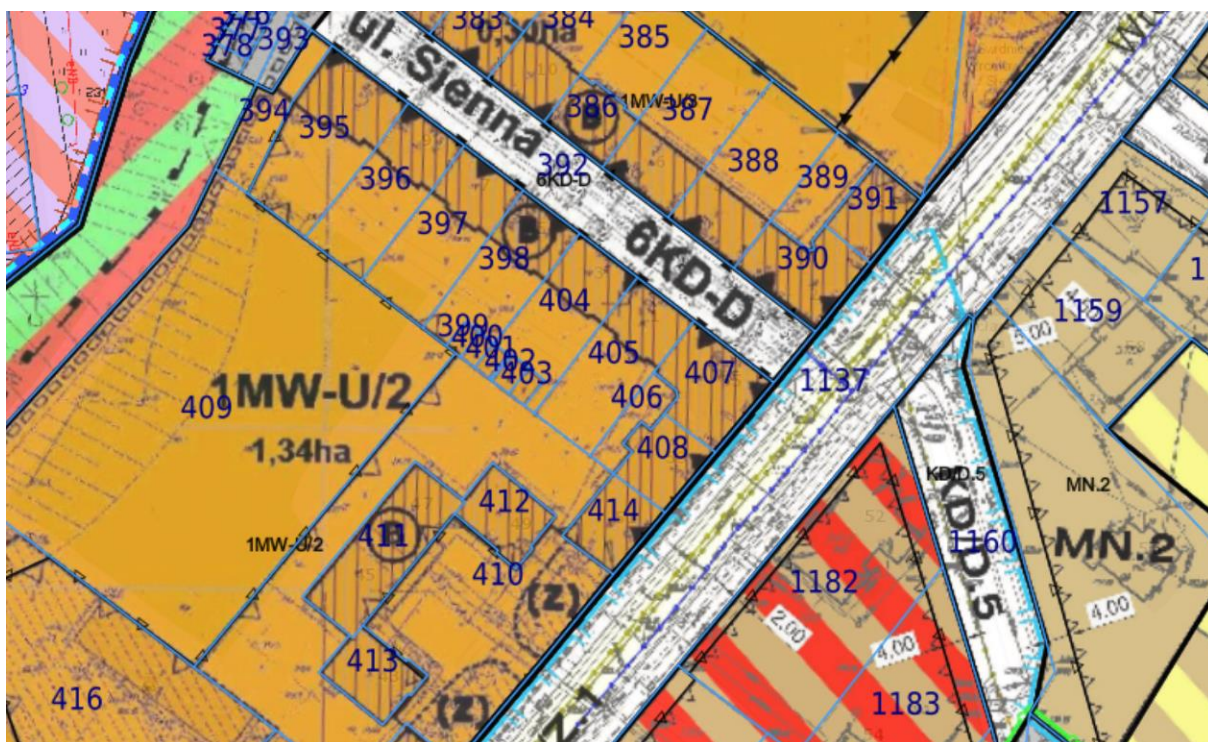
Zdjęcie 16 Łazienka

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Obszar, na którym zlokalizowany jest szacowany lokal mieszkalny objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLII/501/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 19 lutego 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej.

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie, który na rysunku planu oznaczony jest symbolem 1MW/U2– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Ponadto nieruchomość położona jest w budynku, który na rysunku planu oznaczony jest jako obiekt objęty ochroną konserwatorską.



Ilustracja 4 Przeznaczenie nieruchomości w mpzp – źródło: sip.um.swidnica.pl

Zgodnie z § 15 uchwały:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW-U/1, 1MW-U/2, 1MW-U/3, 1MW-U/4 i 1MW-U/5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zamieszkiwanie;
- 2) usługi podstawowe;
- 3) obiekty upowszechniania kultury;
- 4) wystawy i ekspozycje
- 5) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 6) usługi zdrowia;
- 7) hotele;
- 8) zieleni;
- 9) ogrody działkowe, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 10) obsługa pojazdów, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 11) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) infrastruktura drogowa.

2. Ogrody działkowe dopuszcza się wyłącznie na terenie 1MW-U/4 i 1MW-U/5.

3. Obsługę pojazdów dopuszcza się wyłącznie na terenie 1MW-U/2 w wydzieleniu wewnętrznym, oznaczonym na rysunku planu symbolem (OP). 11

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i ukształtowania zabudowy:

- 1) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt od 2 do 6 dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych z wyjątkiem obszaru wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem (H), znajdującego się w terenie 1MW-U/1 gdzie dopuszczalne są również budynki usługowe wolnostojące;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu;
- 4) w obowiązujących liniach zabudowy nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie, ani samodzielnych obiektów do parkowania;
- 5) wymiar pionowy budynków, sytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy, mierzony od poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu wieńczącego lub okapu lub poziomu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 8 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymiar pionowy budynków, sytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy na terenie 1MW-U/1 w obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem (H), mierzony od poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu wieńczącego lub okapu lub poziomu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 5 m;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U/1 i 1MW-U/4 ustala się:
 - a) dopuszcza się wyłącznie dachy strome, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2,
 - b) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większy niż 19 m z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać 5, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (H), znajdującym się w terenie oznaczonym symbolem 1MW-U/1 ustala się: — wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większy niż 12m, — liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać 3;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami: 1MW-U/2, 1MW-U/3 ustala się:
 - a) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większy niż: — 16m, w przypadku dachów płaskich, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem lit. c, — 19m, w przypadku dachów stromych, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2, z zastrzeżeniem lit. c;

b) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać: — 4, w przypadku budynków o dachach płaskich, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem lit. c, — 5, w przypadku budynków o dachach stromych, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2, z zastrzeżeniem lit. c;

c) w zakresie wysokości i liczby kondygnacji obiektów objętych ochroną konserwatorską oznaczonych symbolem B obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4;

9) na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U/5 ustala się:

a) dopuszcza się wyłącznie dachy strome, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2,

b) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu, lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych, nie może być większy niż 16 m,

c) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać 4;

10) na terenach, o których mowa w ust. 1, wskaźnik zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 0,45 przy czym ustalenie to nie obowiązuje dla obiektów z grup kategorii przeznaczenia terenu: urządzenia infrastruktury technicznej i infrastruktura drogowa, a także działek zabudowanych, dla których wskaźnik ten jest przekroczony z zastrzeżeniem pkt 13;

11) dla działek, których wskaźnik zabudowy działki budowlanej przekracza 0,45 ustala się zakaz powiększania powierzchni terenu zabudowanego;

12) na terenach, o których mowa w ust. 1, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny, przy czym ustalenie to nie obowiązuje dla obiektów z grup kategorii przeznaczenia terenu: urządzenia infrastruktury technicznej i infrastruktura drogowa, a także działek w całości zabudowanych;

13) na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U/1 ustala się:

a) jako okładzinę zewnętrzną elewacji budynków dopuszcza się wyłącznie następujące materiały: — elewacyjna cegła lub płytki klinkierowe, — szkło lub inne materiały transparentne, — drewno, — kamień, — tynk lub beton, przy czym obowiązuje zastosowanie elewacyjnej cegły lub płytek klinkierowych na co najmniej 20 % powierzchni elewacji usytuowanej w obowiązujących liniach zabudowy,

b) obowiązek usytuowania skweru w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (Z),

c) obowiązek zachowania i uzupełnienia szpaleru drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu poprzez sukcesywną wymianę w przyszłości na gatunki szlachetne;

14) na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U/2 ustala się:

a) obowiązek usytuowania skwerów w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych symbolem (Z),

b) obowiązuje usytuowanie na terenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego umożliwiającego połączenie ul. Siennej i ul. Hetmańskiej, w przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

15) na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U/4 i 1MW-U/5 ustala się obowiązek usytuowania akcentów architektonicznych na budynkach wznoszonych w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych symbolem (H).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do:

a) terenu 1MW-U/1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KD-L, 3KD-D, 4KD-D i ulicy Hetmańskiej,

b) terenu 1MW-U/2 dopuszcza się wyłącznie od terenu 6KD-D oraz ulicy Wrocławskiej,

c) terenu 1MW-U/3 dopuszcza się wyłącznie od terenu 6KD-D oraz ulicy Wrocławskiej,

d) terenu 1MW-U/4 dopuszcza się wyłącznie od ulicy Wrocławskiej, z zastrzeżeniem lit. f,

e) terenu 1MW-U/5 dopuszcza się wyłącznie od ulicy Wrocławskiej poprzez teren 1MW-U/4 z zastrzeżeniem lit. f,

f) dojazd do ogrodów działkowych dopuszcza się od terenu 6KD-D przez teren 8KS oraz od ulicy Wrocławskiej i od ulicy Łącznej;

2) na terenie 1MW-U/4 obowiązuje droga wewnętrzna lub jezdnia łącząca ulicę Wrocławską z terenem 1MW-U/5;

3) drogi wewnętrzne na terenach, o których mowa w ust. 1 muszą odpowiadać parametrom dróg klasy dojazdowej, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) dla obiektów istniejących na terenie 1MW-U/3 a na terenie 1MW-U/2 dla obiektów istniejących i dla budynku, sytuowanego na obowiązującej linii zabudowy przy 13 ul. Wrocławskiej, nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów samochodowych określone w §11.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, na obszarze wskazanym na rysunku planu, w której obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali zabudowy z nawiązaniem współczesnej architektury do charakteru zabudowy historycznej.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty oznaczone na rysunku planu.

3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2, oznaczonych na rysunku planu symbolem B z robót budowlanych dopuszcza się:

1) przebudowę;

2) remont;

3) montaż na obiekcie;

4) rozbiórkę pod warunkiem rekonstrukcji historycznych form elewacji i ukształtowania dachu.

4. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 3, obowiązuje:

1) zachowanie historycznej bryły i pierwotnego ukształtowania dachu, a także ich odtworzenie w przypadku odbudowy budynku, które dopuszcza się w pierwotnym usytuowaniu;

2) zachowanie układu, podziałów i historycznego wystroju elewacji, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu lub odbudowy elewacji;

3) zachowanie pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej, a także ich odtworzenie w przypadku wymiany stolarki lub odbudowy elewacji;

4) wykorzystanie historycznych materiałów zewnętrznych elewacji i jej kolorystyki, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu lub odbudowy elewacji;

5) zachowanie historycznego rodzaju pokrycia dachu w zakresie formy i materiału, a także jego odtworzenie w przypadku odbudowy lub wymiany pokrycia dachu.

Aktualny sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z mpzp.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Zgodnie z informacją na stronie polskawliczbach.pl w 2024 roku w Świdnicy oddano do użytku 89 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,70 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski.

Całkowite zasoby mieszkaniowe w Świdnicy to 25 713 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 494 mieszkania. Jest to wartość większa od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 87,6% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 12,4% na cele indywidualne.

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Świdnicy to 3,82 i jest nieznacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa dolnośląskiego oraz porównywalna do przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce.

Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2024 roku w Świdnicy to 91,90 m² i jest większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa dolnośląskiego oraz nieznacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,96% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 95,99% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 94,94% mieszkań posiada łazienkę, 84,63% korzysta z centralnego ogrzewania, a 88,72% z gazu sieciowego.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

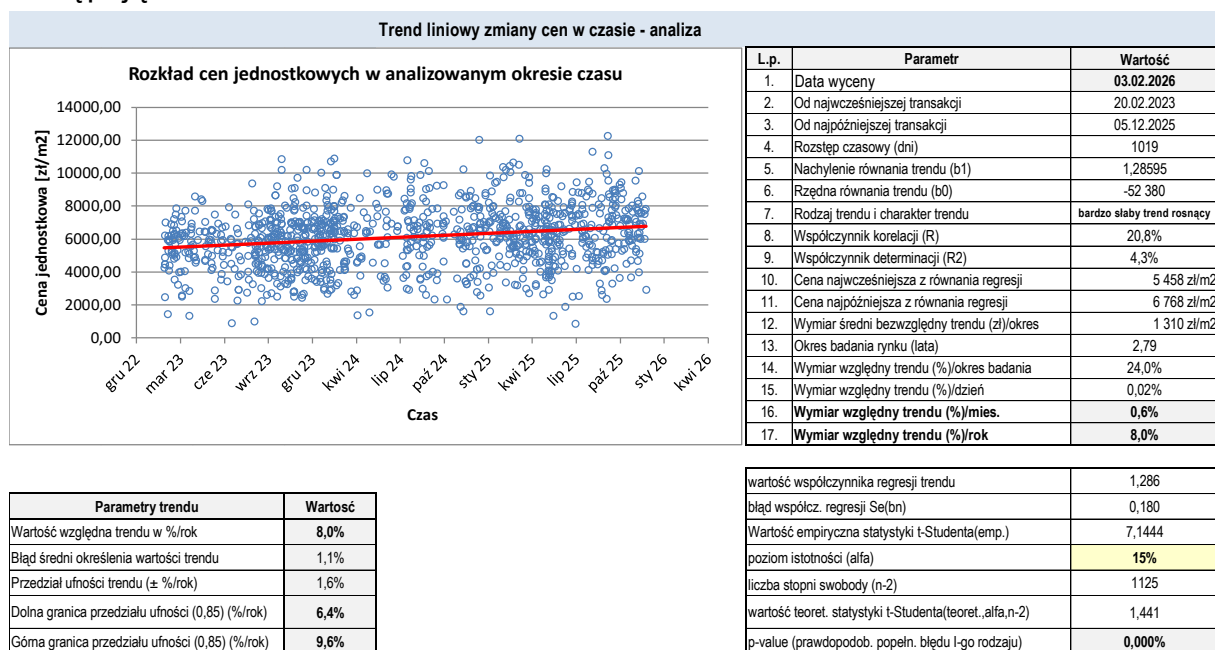
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i jego uzbrojenia w media,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali mieszkalnych na terenie miasta Świdnica,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu lokale mieszkalne.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach poniemieckich;
- obszar rynku – miasto Świdnica (północna i wschodnia część obrębu Śródmieście)
- okres badania cen – od lutego 2024 roku do dnia wyceny

7.2. Analiza trendu i cen sprzedaży lokali mieszkalnych

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Analizy dokonano na podstawie transakcji lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego położonymi w Świdnicy. Poziom cen względem czasu przedstawiał się następująco:



Wnioski

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca: 7,1444 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret.,alfa,n-2), która wynosi: 1,4405. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 0% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 8,02%/rok i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±1,6%.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 6,4%/rok do 9,6%/rok.

Na podstawie powyższych wniosków w dalszym procesie wyceny dokonano korekty cen ze względu na ich zmianę wskutek upływu czasu (dynamikę), zgodnie z określonym trendem wzrostowym na poziomie 8%/rok.

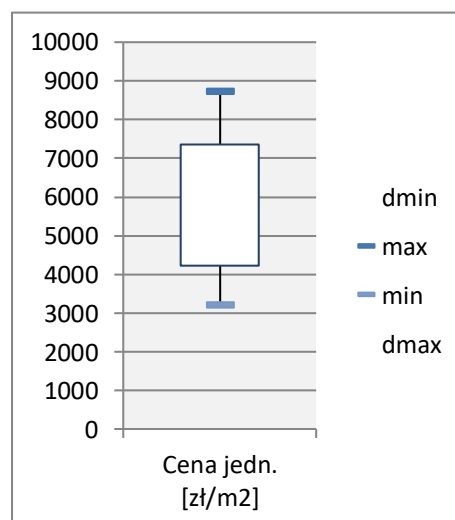
7.3. Zestawienie transakcji rynkowych wraz z podstawowymi informacjami statystycznymi

Poniżej przedstawiono odnotowane na rynku transakcje lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach wielorodzinnych poniemieckich położonymi na terenie północnej i wschodniej części obrębu Śródmieście:

L.p.	Data umowy	Gmina	Obręb	Ulica	Forma sprzedaży	Powierzchnia użytkowa [m2]	Struktura lokalu	Cena netto [zł]	Cena jedn. [zł/m2]	Zaktualiz. cena jedn. [zł/m2]
1	24.11.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	87,2	2p, k, ł, pp	525500	6026,38	6039,00
2	17.11.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	41,4	2p, k, ł, pp	319500	7717,39	7743,87
3	25.09.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	1 Maja	wolny rynek	56,3	2p, k, wc, pp	185000	3285,97	3330,90
4	19.09.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Zygmunowska	wolny rynek	77,6	2p, ł, garderoba	420000	5412,37	5492,73
5	08.09.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Westerplatte	wolny rynek	45,27	p, k, wc	185000	4086,59	4156,08
6	04.09.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	53,48	2p, k, ł, pp	279500	5226,25	5319,23
7	22.08.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Równa	wolny rynek	66,4	3p, k, ł, pp, garderoba	348000	5240,96	5347,65
8	14.08.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	33,89	p, k, ł, wc, pp	160000	4721,16	4824,75
9	09.06.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wodna	wolny rynek	36,5	p, k, wc, pp	171000	4684,93	4849,88
10	02.06.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	24	p, k	200000	8333,33	8638,62
11	20.05.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Westerplatte	wolny rynek	83,98	3p, k, ł, pp	525000	6251,49	6497,15
12	14.05.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	104,7	5p, pp	410000	3915,95	4074,66
13	07.05.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Sienna	wolny rynek	44,7	2p, k, wc, schowek	170000	3803,13	3962,75
14	06.05.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	1 Maja	wolny rynek	66,75	2p, k	425000	6367,04	6635,59
15	05.05.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	33	p, k	195000	5909,09	6159,54
16	16.04.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	przetarg	87,8	2p, 2, pp, 2 spiżarki	278000	3166,29	3312,96
17	16.04.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Westerplatte	przetarg	76,86	3p, k	252000	3278,69	3430,56
18	08.04.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	101,05	3p, k, ł, pp	590000	5838,69	6118,88
19	02.04.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	przetarg	37,6	2p, k	168000	4468,09	4688,11
20	20.03.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Warszawska	wolny rynek	60,6	2p, k, ł, pp	250000	4125,41	4339,80
21	13.03.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	63,2	p, k, ł, pp	360000	5696,20	6000,62
22	12.03.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Westerplatte	wolny rynek	39,8	2p, k, ł, wc, pp	289000	7261,31	7650,90
23	11.03.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wodna	wolny rynek	56,73	3p, k, ł, wc, pp	470000	8284,86	8731,11
24	18.02.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	124,18	4p, k, wc, pp, skrytka	773000	6224,83	6587,82
25	16.01.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	91,1	3p, k, pp	550000	6037,32	6432,06
26	02.01.2025	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	100,3	5p, pp	380000	3788,63	4047,82
27	30.12.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Sienna	wolny rynek	44,2	2p, k, wc	295000	6674,21	7135,15
28	18.11.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Mieszka I	wolny rynek	53,4	2p, k, pp	184000	3445,69	3715,35
29	20.09.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	34,5	2p, k, wc, pp	240000	6956,52	7592,72
30	06.09.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	34,5	p, k, ł, pp	200000	5797,10	6345,69
31	14.08.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Kościelna	wolny rynek	80,4	3p, pp	290000	3606,97	3967,28
32	01.08.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	49,2	p, ak, ł	335000	6808,94	7509,51
33	10.07.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Mieszka I	wolny rynek	21,4	p, ak, wc, pp	100000	4672,90	5177,56
34	14.06.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wodna	wolny rynek	61,65	3p, k, ł, pp	330000	5352,80	5963,53
35	13.06.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wodna	wolny rynek	43,67	2p, k, ł, ppok	237000	5427,07	6047,56
36	31.05.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	72,86	2p, k, ł, pp	330000	4529,23	5061,00
37	30.04.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	48,7	2p, k, wc, pp	315000	6468,17	7275,47
38	24.04.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wodna	wolny rynek	46,7	2p, k, wc, pp	300000	6423,98	7235,04
39	22.03.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Westerplatte	wolny rynek	52,89	pokój:3, kuchnia:1	150000	2836,07	3216,85
40	14.03.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wrocławska	wolny rynek	90,1	3p, k, ł, pp, spiżarka	489000	5427,30	6166,63
41	23.02.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Warszawska	wolny rynek	51	3p, k, ł, pp	375000	7352,94	8390,81
42	07.02.2024	Świdnica - miasto	Śródmieście	Wodna	wolny rynek	40,2	p, k, pp	280500	6977,61	7990,23

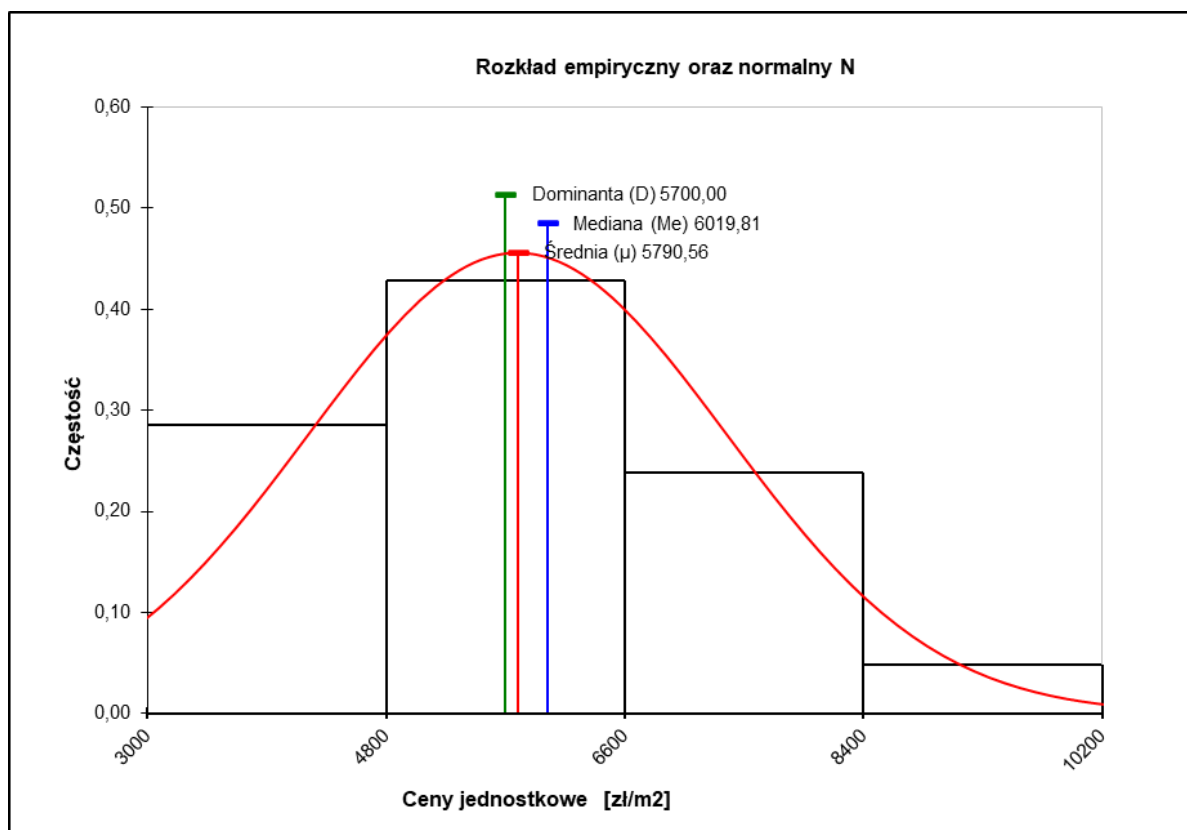
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	3216,85
Max	8731,11
Średnia (μ)	5790,56
Mediana (Me)	6019,81
Dominanta (D)	5700,00
Odchyl. standardowe	1574,58
Wsp. zmienności (σ/μ)%	27%
Ile obserwacji	42
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	476,20
Przedział średniej	5314,36 min
	6266,76 max
Typowy przedział zmienności	4215,98 min
	7365,14 max



Zgodnie z powyższą tabelą przedział średniej zaktualizowanych cen znajduje się w przedziale od 5314,36 zł/m² do 6266,76 zł/m². Typowy przedział zmienności zaktualizowanych cen zawiera się od 4215,98 zł/m² do 7365,14 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się małym współczynnikiem zmienności, na poziomie 27%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Poniżej przedstawiono rozkład empiryczny oraz normalny występowania cen na analizowanym rynku:



Obserwowany rozkład częstości cen jest zbliżony do rozkładu normalnego, co jest typowe dla rynku lokali mieszkalnych.

7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

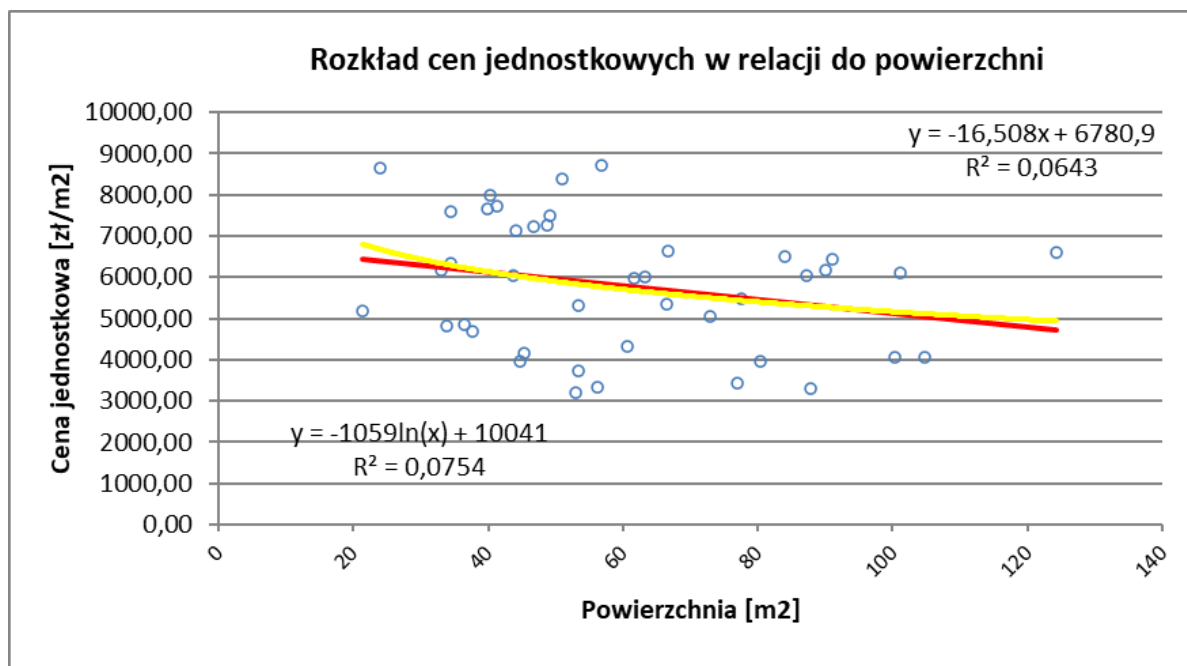
- własnych analiz rynku lokalnego pod kątem wpływu na cenę,
- analizy istotności poszczególnych cech rynkowych w próbie nieruchomości porównawczych.

Do procesu wyceny przyjęto cechy wykazujące istotność:

L.p.	Nazwa	Wpływ na wartość			Min. wartość cechy	Max wartość cechy	Informacje
		istotność	waga	charakter			
Cecha 1	Lokalizacja	istotna	10%	stymulanta	0	1	Lokalizacja względem analizowanego rynku: 0 - lokalizacja w sąsiedztwie głównej drogi (uciążliwość hałasu) 1 - dobra lokalizacja (brak uciążliwości ze strony sąsiedztwa, bardzo dobry dostęp do punktów usługowych).
Cecha 2	Powierzchnia	istotna	25%	destymulanta	21,40	124,18	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m ²
Cecha 3	Standard lokalu	istotna	45%	stymulanta	0	4	W zależności i od standardu wykończenia lokalu, jakości użytych materiałów wykończeniowych, sposobu aranżacji wnętrza oraz funkcjonalności - zastosowania rozwiązań podwyższających komfort. 0 - słaby (lokal przeznaczony do remontu), 1 - przeciętny (lokal wykończony przeciętnej jakości materiałami, w części lokal wymaga prac remontowych), 2 - średni (estetyka wnętrza oraz standard na średnim poziomie, średniej jakości materiały wykończ.), 3 - dobry (lokal wykończony materiałami dobrej jakości, estetyka wnętrza na dobrym poziomie), 4 - bardzo dobry (lokal wykończony przy użyciu nowoczesnych materiałów wykończeniowych, zastosowane rozwiązania podwyższające komfort
Cecha 4	Stan budynku	istotna	10%	stymulanta	0	2	0 - słaba polityka remontowa w budynku; 1 - średnia polityka remontowa w budynku (w budynku wykonano w części prace remontowe) 2 - bardzo dobra polityka remontowa (w budynku wykonano kompleksowy remont)
Cecha 5	Kondygnacja	istotna	5%	stymulanta	0	1	Położenie na kondygnacji w budynku: 0 - ostatnia kondygnacja w budynku 1 - pozostałe kondygnacje
Cecha 6	Funkcjonalność lokalu	istotna	5%	stymulanta	0	1	0 - brak pomieszczeń przynależnych 1 - przynależna piwnica do lokalu

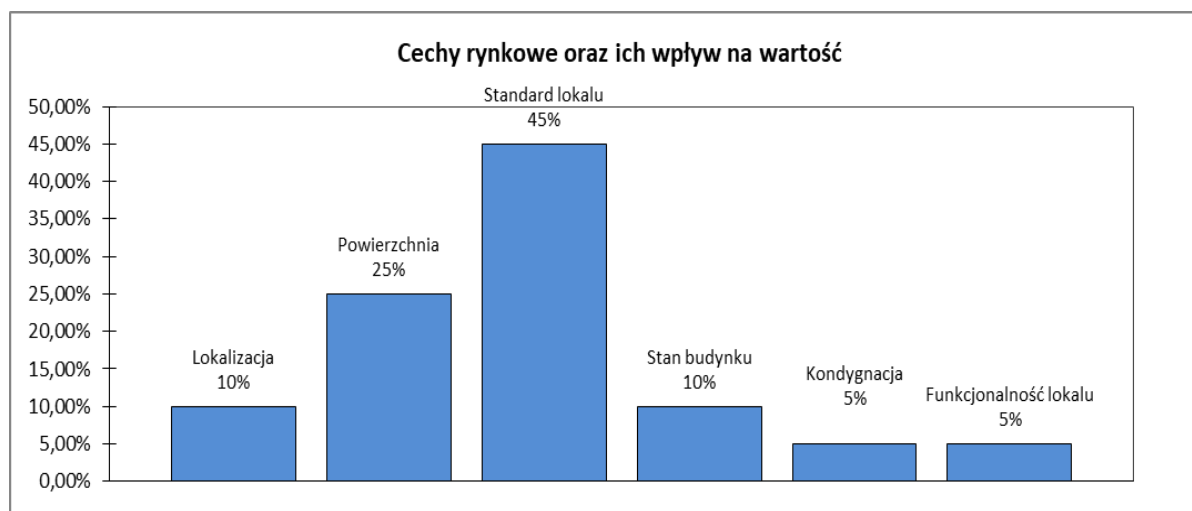
Tabela. Definicje cech rynkowych

Cecha wielkość lokalu jest cechą istotną na badanym rynku. Zależność tej cechy od ceny obrazuje poniższy wykres:



Z powyższego wynika, że w przypadku badanej próbki, wielkość lokalu ma istotne znaczenie. Korelacja ma wymiar ujemny tzn. im większe mieszkanie tym niższa cena jednostkowa lokalu mieszkalnego.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące cechy rynkowe oraz 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	10%	stymulanta	0 - 1	0	Położenie w sąsiedztwie głównej drogi, w bezpośrednim sąsiedztwie mała ilość punktów usługowych
Cecha 2	Powierzchnia	25%	destymulanta	21,4 - 124,18	44,4	Powierzchnia lokalu mieszkalnego 44,4 m ²
Cecha 3	Standard lokalu	45%	stymulanta	0 - 4	2	Lokal o średnim standardzie wykończenia
Cecha 4	Stan budynku	10%	stymulanta	0 - 2	0,5	W budynku wykonano jedynie remont dachu
Cecha 5	Kondygnacja	5%	stymulanta	0 - 1	1	Położenie w budynku na 2 kondygnacji
Cecha 6	Funkcjonalność lokalu	5%	stymulanta	0 - 1	1	Dobra funkcjonalność - dostępna piwnica

Tabela. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego operat jest sporządzany na potrzeby egzekucji komorniczej.

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 z późniejszymi zmianami), nie wskazuje konkretnego rodzaju wartości mającej podlegać oszacowaniu. W domyśle przyjmuje się, że oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej 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

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego została określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

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. 1 rozporządzenia „przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”.

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

- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

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

Transakcje przedstawiono w punkcie 7.3 niniejszej opinii.

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	3216,85
2	Średnia	Śr	5790,56
3	Maksymalna	Max	8731,11
4	Mediana	Med.	6019,81
5	Dominanta	Dom	5700,00
6	Ilość cech	IC	6
7	Delta	delta	5514,26

Tabela. Parametry wyceny

Na podstawie powyższych parametrów określono zakres kwotowy dla przyjętych cech rynkowych.

L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn. [zł/m ²]
				min	max	wyc		
1	Lokalizacja	10%	551,4259	0	1	0	2	551,4259
2	Powierzchnia	25%	1378,5648	21,4	124,2	44,4	103,78	13,4128
3	Standard lokalu	45%	2481,4166	0	4	2	5	620,3541
4	Stan budynku	10%	551,4259	0	2	0,5	3	275,7130
5	Kondygnacja	5%	275,7130	0	1	1	2	275,7130
6	Funkcjonalność lokalu	5%	275,7130	0	1	1	2	275,7130
		100%	5514,26					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

Do określenia wartości nieruchomości szacowanej wytypowano poniższe nieruchomości, gdyż są one możliwie najbardziej podobne (w odniesieniu do analizowanej próbki) pod względem przyjętych cech rynkowych. Przedstawione poniżej numery ID nieruchomości porównawczych odnoszą się do tabeli przedstawionej w punkcie 7.3

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany		A - id:13		B - id:27		C - id:38	
A	Data umowy			b.d		2025.05.07		2024.12.30		2024.04.24	
B	Gmina			Świdnica miasto		Świdnica - miasto		Świdnica - miasto		Świdnica - miasto	
C	Obręb			Śródmieście		Śródmieście		Śródmieście		Śródmieście	
D	Ulica			Sienna		Sienna		Sienna		Wodna	
E	Powierzchnia użytkowa m2			44,4		44,7		44,2		46,7	
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany		A - id:13		B - id:27		C - id:38	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/m2]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	
1	Lokalizacja	10%	551,43	0	0	➡ 0,00	0	➡ 0,00	1	⬇ -551,43	
2	Powierzchnia	25%	1378,56	44,4	44,7	⬆ 4,02	44,2	⬇ -2,68	46,7	⬆ 30,85	
3	Standard lokalu	45%	2481,42	2	0	⬆ 1 240,71	3,5	⬇ -930,53	3,5	⬇ -930,53	
4	Stan budynku	10%	551,43	0,5	1	⬇ -137,86	1	⬇ -137,86	1	⬇ -137,86	
5	Kondygnacja	5%	275,71	1	1	➡ 0,00	1	➡ 0,00	1	➡ 0,00	
6	Funkcjonalność lokalu	5%	275,71	1	1	➡ 0,00	1	➡ 0,00	0	⬆ 275,71	
	Razem	100%	5514,26	Suma poprawek	⬆	1 106,88	⬇	-1 071,07	⬇	-1 313,25	
				Ceny nominalne		3 962,75		7 135,15		7 235,04	
				Wartości cząstkowe		5 069,63		6 064,08		5 921,79	
				Wartość uśredniona		5 685,16					

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	5685,16
Ilość jednostek	44,4
Wartość [zł]	252 421
słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia jeden 00/100	
Wartość zaokr [zł]	252 400
słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

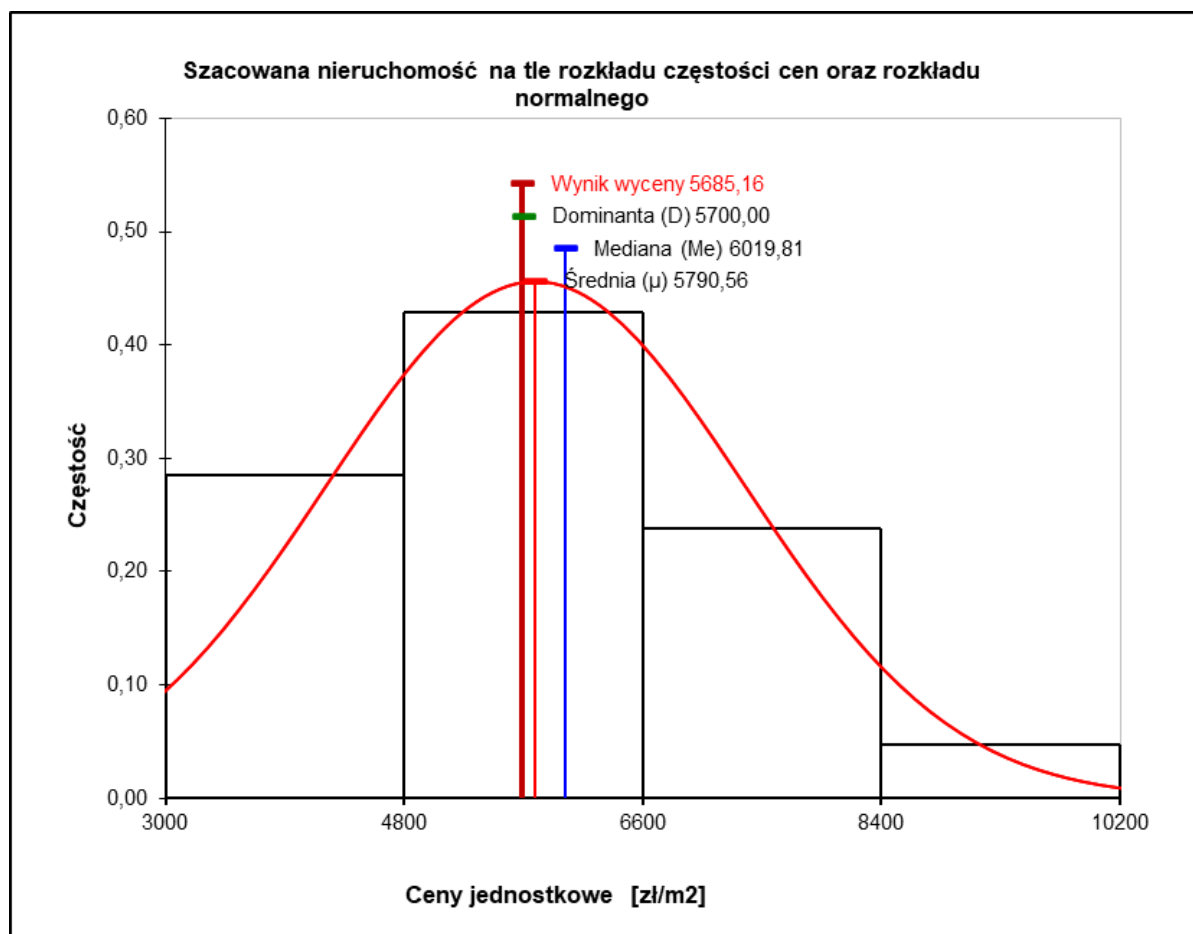
Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w budynku przy ul. Siennej 1 w Świdnicy według stanu z dnia oględzin oraz wartości na dzień wyceny wynosi:

$W_R = 252\ 400\ \text{zł}$

słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową lokalu uzyskano stosując podejście porównawcze metodę porównywania parami, jako metodę wyceny najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Określona w wyniku szacowania wartość rynkowa do lokalu mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na rynku lokalnym i znajduje się na poziomie średniej z próbki przyjętej do analizy rynku i wyceny.



Wartość ta odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tego rodzaju prawa do nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie, jaką można było by uzyskać za nią przy jej odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) *Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą lokalu.*
- 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 lokalu stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę oraz zebrane własnym staraniem*
- 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 lokalu, 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 z badania księgi wieczystej SW1K/00040533/3

załącznik nr 1

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 03 lutego 2026 r. roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 02.02.2026 roku na podstawie badania księgi wieczystej numer SW1S/00040533/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Stan wpisów KW SW1S/00040533/3 na dzień badania przedstawia się następująco:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> <i>Położenie:</i> województwo dolnośląskie, miejscowość Świdnica <i>Ulica:</i> Sienna 1/3 <i>Przeznaczenie lokalu:</i> lokal mieszkalny <i>Opis lokalu:</i> pokój -2 , kuchnia – 1, wc -1, schowek – 1 <i>Opis pomieszczeń przynależnych:</i> piwnica o pow. 3,7m² <i>Przyłączenie (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal):</i> /00031686/ <i>Odrębność:</i> tak <i>Obszar:</i> 48,10 m² <i>Komentarz do migracji:</i> w łamie 8 wpis o treści: przy urządzeniu księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Świdnicy z dnia 10 kwietnia 1997 dok. 1 po wydzieleniu z kw - 31686 -wpisano dnia 19 kwietnia 2000 r. Dz.kw. 5715/97
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział związany z własnością lokalu: 1251/10000 – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych KW SW1S/00031686/4
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Właściciel:</i> Grzegorz Kolanek [REDACTED] udział 1/1
Dział III	<u>Prawa, roszczenia i ograniczenia</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu</i> 3. Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o 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 na rzecz: Gmina Miasto Świdnica, regon: 890718314 4. Inny wpis: wszczęcie egzekucji w sprawie GKM 27/24 na rzecz Moniki Kłapińskiej
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale:</i> 1.DZ. KW. / SW1S / 14379 / 25 / 1 - 2025-11-07, 12:56:20 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ 2.DZ. KW. / SW1S / 14378 / 25 / 1 - 2025-11-07, 12:54:51 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ 12. Hipoteka przymusowa, suma 3777,76 zł (słownie: trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt siedem 76/100), wierzytelność i stosunek prawny: należności składkowe, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie

13. Hipoteka przymusowa, suma 38911,63 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset jedenaście 63/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuł wykonawczy, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
14. Hipoteka przymusowa, suma 18990,49 zł (słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt 49/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze należności składowe, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
15. Hipoteka przymusowa, suma 406787,17 zł (słownie: czterysta sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem 17/100), wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności wynikających z nakazu zapłaty, nakaz zapłaty, wierzyciel hipoteczny: Monika Inez Kłapińska córka Janusza i Danuty
16. Hipoteka przymusowa, suma 105736,15 zł (słownie: sto pięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć 15/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
17. Hipoteka przymusowa, suma 261508,02 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset osiem 02/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
18. Hipoteka przymusowa, suma 20269,56 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć 56/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
19. Hipoteka przymusowa, suma 147875,48 zł (słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć 48/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Świdnicy – organ reprezentujący Skarb Państwa
20. Hipoteka przymusowa, suma 9854,52 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery 52/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze: ZUS z/s w Warszawie
21. Hipoteka przymusowa, suma 124615,56 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset piętnaście 56/100), wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki, dalsze tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie
22. Hipoteka przymusowa, suma 36836,85 zł (słownie: trzydzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści sześć 85/100), wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, koszty, tytuły wykonawcze, wierzyciel hipoteczny: ZUS z/s w Warszawie