

ESTIMA

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności
budynku garażu położonych w Żarowie przy ul. Armii Krajowej
działka nr 197/3, obręb Żarów,
KW SW1S/00021606/7

Nr sprawy: Km 363/24

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski

pieczęć rzeczoznawcy
nr uprawnień

Podpis

Ząbkowice Śląskie, dnia 19 stycznia 2026 r.

ESTIMA Wycena Nieruchomości Tomasz Ciechanowski

ul. B. Chrobrego 6B, 57-200 Ząbkowice Śląskie

NIP 887-151-28-59 REGON 020733721

kom. 0693 725 105, e-mail: wycena@estima.org.pl, www.estima.org.pl,

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest grunt zabudowany budynkiem garażu położony w Żarowie przy ul. Armii Krajowej, działka nr 197/3, obręb Żarów o powierzchni 0,0027ha, gmina Żarów miasto, powiat świdnicki, woj. dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą SW1S/00021606/7.
Opis nieruchomości:	Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Grunt nie jest ogrodzony. Zabudowa (budynek garażu) zajmuje całą powierzchnię działki. Grunt nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Wejście i wjazd na teren nieruchomości od północy. W sąsiedztwie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna) oraz budynki gospodarcze i garaże. Działka graniczy od wschodu, zachodu i południa z budynkami niemieszkalnymi. Działka zabudowana jest budynkiem, który w ewidencji gruntów oznaczony jest jako: jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny. Zgodnie z księgą wieczystą jest to garaż. Budynek powstały w drugiej połowie XX wieku w technologii tradycyjnej. Powierzchnia zabudowy budynku: 27 m² (powierzchnia zabudowy budynku pokrywa się z granicami działki). Stan techniczny budynku i standard wykończenia budynku określa się jako średni. Widoczne liczne spękania na ścianach zewnętrznych oraz brak części tynków zewnętrznych, jednak biegły nie był wewnątrz budynku, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, dlatego przyjęto stan budynku jako średni.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi: WR = 39 000 zł słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy
Data określenia wartości:	19 stycznia 2026 roku
Data sporządzenia operatu:	19 stycznia 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.....	4
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	11
7.1. Analiza i charakterystyka rynku	11
7.2. Analiza cen transakcyjnych gruntów zabudowanych budynkami garaży.....	11
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	16
8.1. Rodzaj określonej wartości	16
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	16
9. Określenie wartości nieruchomości	18
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	19
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	19
12. Załączniki	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest grunt zabudowany budynkiem garażu położony w Żarowie przy ul. Armii Krajowej, działka nr 197/3, obręb Żarów o powierzchni 0,0027ha, gmina Żarów - miasto, powiat świdnicki, woj. dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą SW1S/00021606/7.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość bliżej opisanych w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr Km 363/24 z dnia 29.05.2025 roku 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

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity z 2024 r. poz. 1145 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zmianami),
- Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 poz. 1568 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)
- Uchwała nr XXI/157/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 marca 2012 r. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żarowa, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/155/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 1 lipca 2004 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 23.05.2012r. poz. 1858

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych - zbiór standardów i norm zawodowych jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową (KSWO, KSWs, NI);
- Analiza rynku w oparciu o ceny transakcyjne z umów kupna-sprzedaży nieruchomości dla obszaru i okresu właściwego dla zakresu przeprowadzonej analizy, zgromadzone we właściwych terytorialnie jednostkach katastralnych

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta nr SW1S/00021606/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 197/3, obręb Żarów z dnia 18.12.2025 r.,
- Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Żarów z dnia 18.12.2025 roku
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 07 października 2025 roku,
- Informacje i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę,

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|---|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 19-01-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 19-01-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono stan prawny | 16-01-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono stan nieruchomości | 07-10-2025 r. |
| ➤ data dokonania oględzin nieruchomości: | 07-10-2025 r. |

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości określono na dzień 16 stycznia 2026 r. na podstawie badania księgi wieczystej nr SW1S/00021606/7 dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Stan wpisów KW SW1S/00021606/7 przedstawia się następująco:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u>
	Działki ewidencyjne
	nr działki: 197/3
	położenie: miejscowość Żarów
	ulica: A. Krajowej
	sposób korzystania: zabudowana działka gruntu
	Obszar całej nieruchomości: 0,0027 ha
	Budynki
	położenie: miejscowość Żarów
	ulica: Armii Krajowej
	przeznaczenie budynku: garaż
	odrębność: tak

Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania: 2091-02-24 Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Właściciel: Gmina Żarów- udział 1/1 Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: Andrzej Pasternak [REDAKTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: 1. Inny wpis: wszczęcie egzekucji w sprawie KM 146/24, VELOBANK S.A. z/s w Warszawie, KRS: 0000991173 2. Inny wpis: przyłączenie do egzekucji w sprawie KM 363/24, VELOBANK S.A. z/s w Warszawie, KRS: 0000991173
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: 1. Hipoteka przymusowa, suma: 4721,73 zł (słownie: cztery tysiące siedemset dwadzieścia jeden 73/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległe składki na Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 08/2017, 10/2017-01/2018, 06/2021-02/2022, 04/2022-06/2022, koszty, odsetki, tytuły wykonawcze; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie

Stan wg zapisów ewidencji gruntów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	świdnicki
Jednostka ewid.	021908_4, Żarów - miasto
Obręb	0001, Żarów

Własność 1/1	Gmina Żarów Siedziba: ul. Zamkowa 2, 58-130 Żarów
Użytkowanie wieczyste 1/1	Pasternak Andrzej ([REDAKTED]) [REDAKTED]

Położenie	KW	Nr działki identyfikator	Użytek i klasa	Powierzchnia	
				użytków w ha	działki w ha
Żarów, ul. Armii Krajowej	SW1S/00021606/7	197/3 021908_4.0001.197/3	Bi – inne tereny zabudowane	0,0027	0,0027
Razem				0,0027	0,0027

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- ✓ Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej oraz samodzielnie zebranych dokumentów.
- ✓ Zgodnie z zapisami księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów, przedmiotowa nieruchomość położona jest w Żarowie przy ul. Armii Krajowej w granicach działki ewidencyjnej nr 197/3 o pow. 0,0027 ha obręb Żarów. Działka zabudowana jest innym budynkiem niemieszkalnym (budynkiem garażu). Użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynku jest Andrzej Pasternak.
- ✓ W dziale III księgi wieczystej widnieją wpisy dotyczące egzekucji z nieruchomości.

- ✓ W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka przymusowa.
- ✓ Brak jest wzmianek w księdze wieczystej.
- ✓ 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 przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi - ul. Kręta (działka nr 178 obręb Żarów) poprzez działkę nr 197/44, która jest stanowi własność Gminy.

5.2. Opis nieruchomości

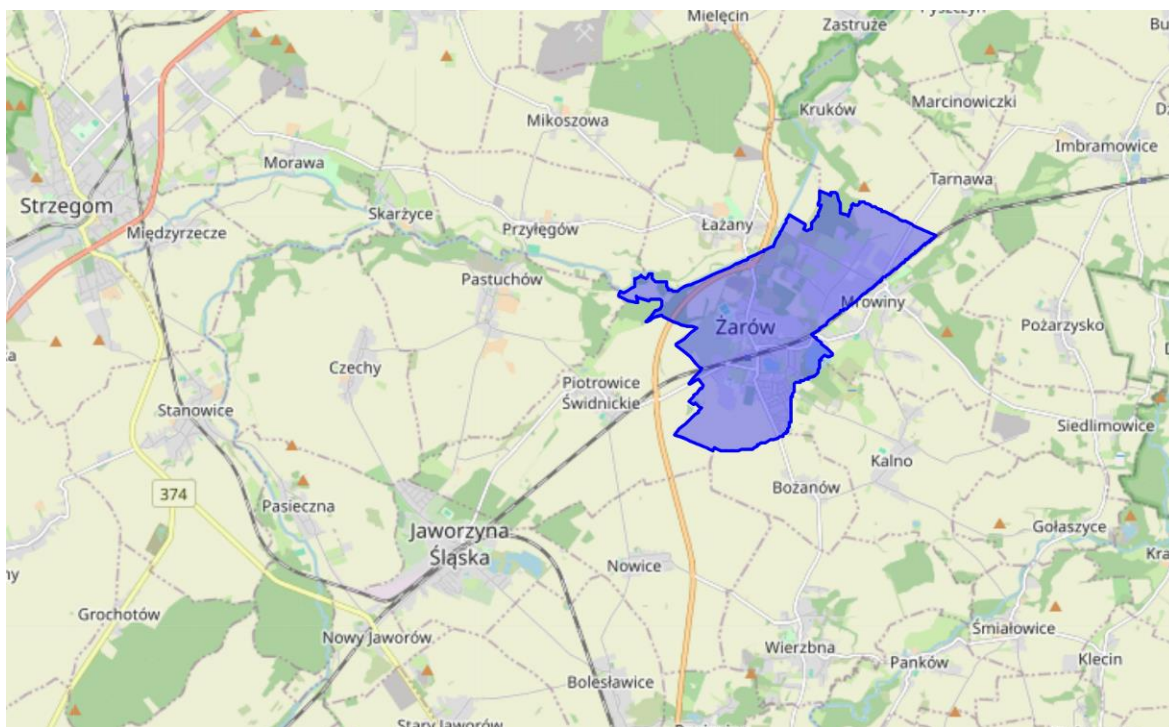
5.2.1. Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest w Żarowie.

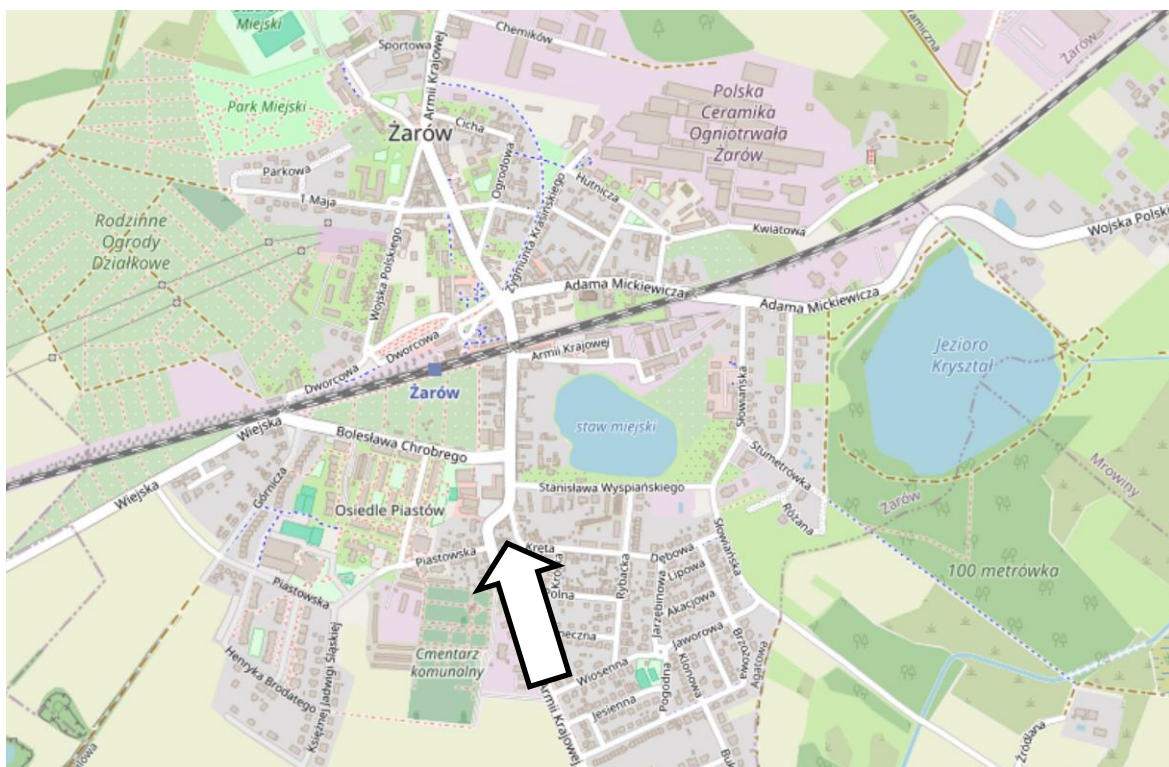
Żarów to miasto położone w południowo-zachodniej Polsce, w powiecie świdnickim, na Przedgórzu Sudetów Środkowych. Położone jest około 11 km na północny wschód od Świdnicy, 35 km od Wałbrzycha i około 50 km od Wrocławia. Miasto zajmuje obszar 6,15 km², a cała gmina miejsko-wiejska 87,98 km². Żarów jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 6 389 (stan na 31.12.2024r.). Żarów posiada zabytkowy, zmodernizowany dworzec kolejowy i leży na ważnej trasie kolejowej łączącej Wrocław z Jelenią Górą, co ułatwia transport towarowy i pasażerski.

Kluczowym filarem gospodarki jest Podstrefa Żarów Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Invest-Park”. W strefie działają znaczące firmy międzynarodowe, takie jak Electrolux (produkcja sprzętu AGD), Bridgestone Diversified Products Poland (opony), Daicel Safety Systems Europe (poduszki powietrzne) oraz mniejsze podmioty produkcyjne.

Na terenie miasta znajdują się szkoły, przedszkole, ośrodki zdrowia, szpital rehabilitacyjny, dyskonty, liczne punkty usługowe.



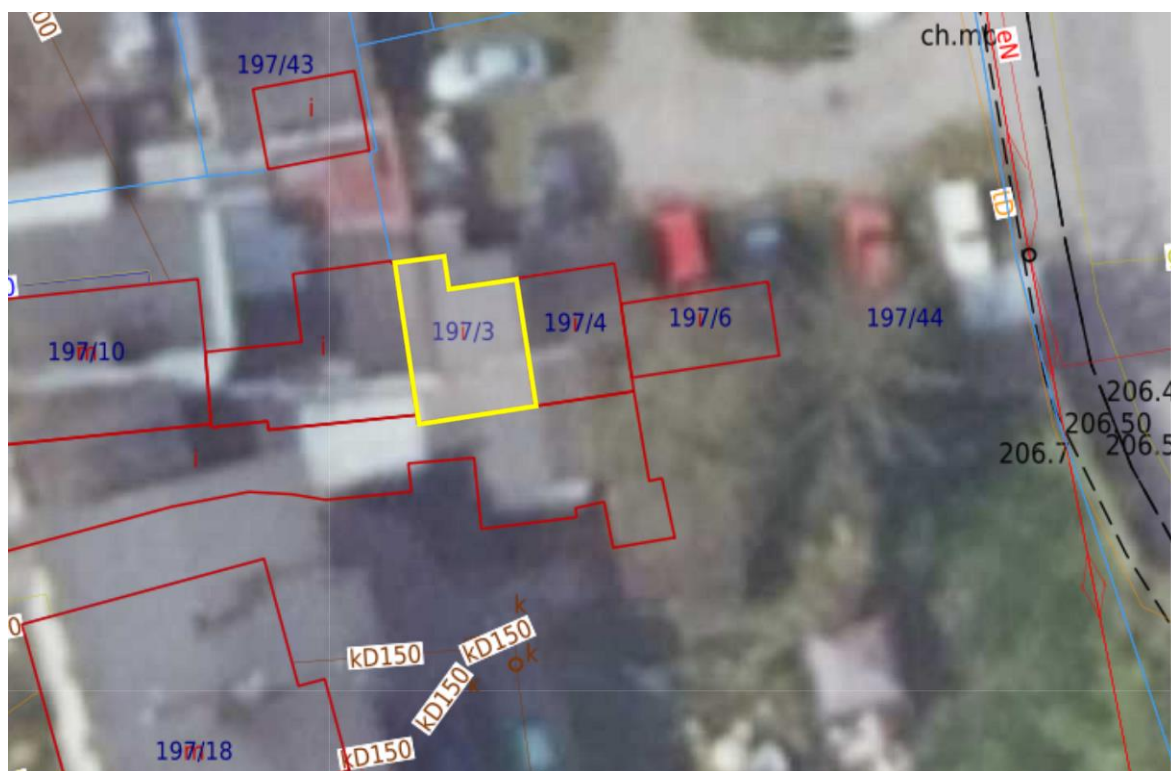
Ilustracja 1 Granice Żarowa, źródło: www.polskawliczbach.pl



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

5.2.2. Grunt

Wyceniana nieruchomość stanowi działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 197/3, obręb Żarów o pow. 0,0027 ha położoną w Żarowie przy ul. Armii Krajowej.



Ilustracja 3. Wyceniana nieruchomość – źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Grunt nie jest ogrodzony.

Zabudowa (budynek garażu) zajmuje całą powierzchnię działki.

Grunt nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

Wejście i wjazd na teren nieruchomości od północy.

W sąsiedztwie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna) oraz budynki gospodarcze i garaże.

Działka graniczy od wschodu, zachodu i południa z budynkami niemieszkalnymi.



Zdjęcie nr 1. Sąsiedztwo oraz dostęp do drogi



Zdjęcie nr 2. Teren nieruchomości i sąsiedztwo

5.2.3. Budynek

Działka nr 197/3 obręb Żarów zabudowana jest budynkiem, który w ewidencji gruntów oznaczony jest jako: jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny. Zgodnie z księgą wieczystą jest to garaż.

Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych za zgodą komornika.

Budynek powstały w drugiej połowie XX wieku w technologii tradycyjnej.

Powierzchnia zabudowy budynku: 27 m² (powierzchnia zabudowy budynku pokrywa się z granicami działki)

Opis elementów technicznych budynku:

<i>Fundamenty</i>	brak danych
<i>Ściany</i>	murowane
<i>Dach</i>	dach kryty papą
<i>Tynki wewnętrzne</i>	Brak danych
<i>Elewacja</i>	Tynk cementowo - wapienny, w części z ubytkami (widoczna ściana z cegły)
<i>Posadzki</i>	Brak danych – brak możliwości oględzin wewnątrz budynku
<i>Stolarka</i>	okienna – okno zamurowane, krata stalowa drzwiowa – drzwi konstrukcji stalowej wypełnione materiałem izolacyjnym i blachą
<i>Instalacje</i>	brak

Funkcja budynku:

Jednokondygnacyjny budynek garażu.

Ze względu na konieczność wprowadzenia jednorodnej jednostki odniesienia dla nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej do obliczeń została przyjęta powierzchnia obliczeniowa. Sposób określenia powierzchni obliczeniowej został omówiony w punkcie nr 8.2.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 27m^2 , natomiast liczbę kondygnacji przyjęto jako 1. Zatem powierzchnia obliczeniowa dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

$$27 \cdot 1 \cdot 0,9 = 24,3 \text{ m}^2$$

Stan techniczny i standard wykończenia budynku:

Stan techniczny budynku i standard wykończenia budynku określa się jako średni. Widoczne liczne spękania na ścianach zewnętrznych oraz brak części tynków zewnętrznych, jednak biegiły nie był wewnątrz budynku, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, dlatego przyjęto stan budynku jako średni.



Zdjęcie nr 3. Elewacja północna



Zdjęcie nr 4. Elewacja północna

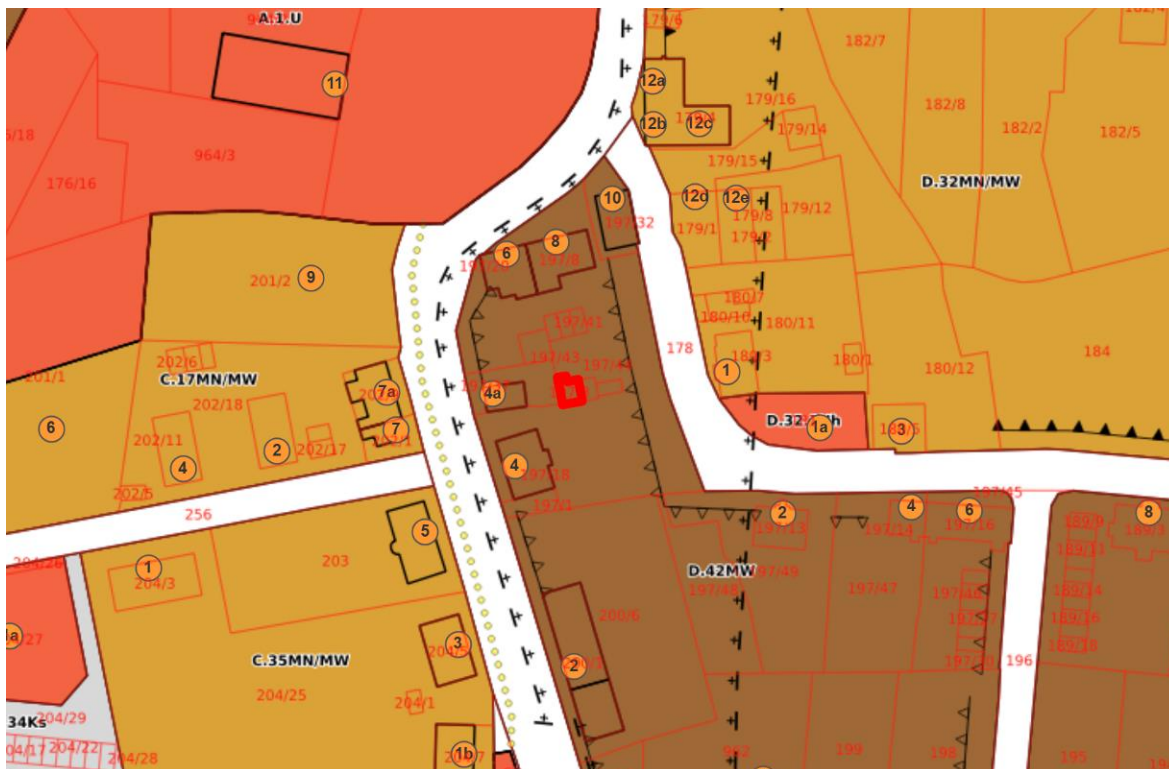
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXV/155/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 1 lipca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żarowa zmieniony uchwałą nr XXI/157/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 marca 2012 r.

Zgodnie z ustaleniami mpzp nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **D.42MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z § 2 pkt 1.3 uchwały:

D.42MW - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej częściowo zlokalizowany w obszarze działań rehabilitacyjnych. Ustala się użytkowanie bez zmian z możliwością wprowadzenia usług w partery budynków jak i obiektów wolnostojących usługowych nieuciążliwych o powierzchni nieprzekraczającej 30m^2 . Możliwa jest rozbudowa, przebudowa modernizacja pod warunkiem zachowania dotychczasowego charakteru zabudowy. Obowiązuje określona na rysunku planu linia zabudowy.



Ilustracja 4 Fragment załącznika graficznego mpzp; źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_zarow

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu świdnickiego
- 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 gruntów zabudowanych budynkami garaży

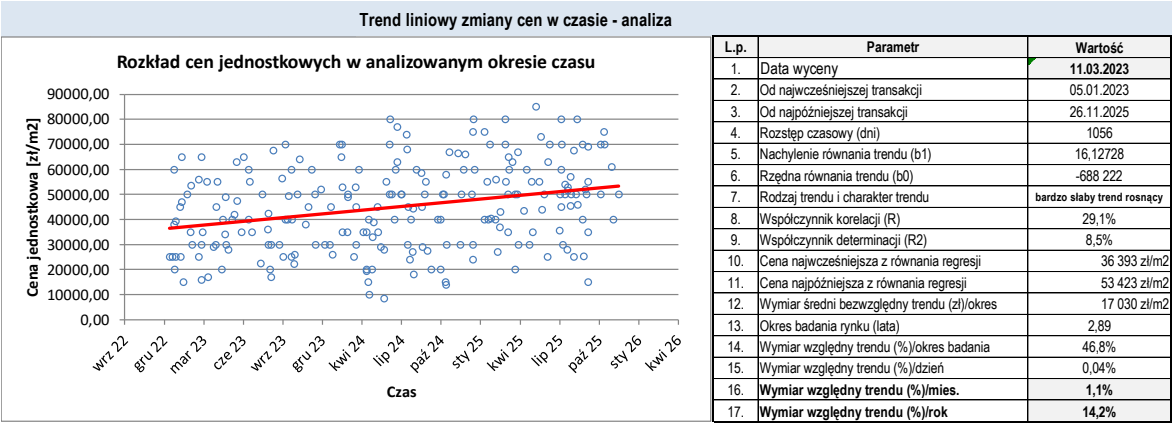
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych i przetargowych nieruchomości zabudowanymi budynkami garaży oraz garażowo - gospodarczymi
- obszar rynku – miasto Żarów
- okres badania cen – od stycznia 2023 r. do dnia wyceny.

Rozszerzono okres analizy rynku ze względu na małą liczbę odnotowanych transakcji. Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Analizy trendu dokonano na podstawie transakcji gruntami zabudowanymi budynkami garaży i gospodarczymi położonymi na terenie powiatu świdnickiego. Poziom cen jednostkowych względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w %/rok	14,2%
Błąd średni określenia wartości trendu	3,1%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	4,5%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	9,7%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	18,7%

wartość współczynnika regresji trendu	16,127
błąd współcz. regresji Se(bn)	3,539
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	4,5569
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	225
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,445
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	0,001%

Wnioski

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca: 4,5569 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2), która wynosi: 1,4445
Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 0,001% 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. 14,2%/rok i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący.
Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±4,5%.
Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 9,7%/rok do 18,7%/rok

Zgodnie z powyższymi wnioskami, zdecydowano o przyjęciu określonego trendu wzrostowego i dokonano korekt cen w związku z występowaniem trendu na poziomie 14,2 %/rok.

Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

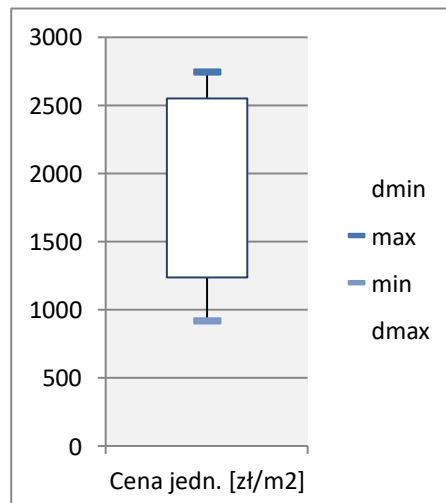
Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano zestawienia odnotowanych danych, spełniających kryteria analizy:

L.p.	Data umowy	Powiat	Miejscowość	Forma sprzedaży	Forma własności	Powierzchnia gruntu [m2]	Pow. obl. Budynku [m2]	Cena netto [zł]	Cena jedn. [zł/m2 netto]	Zaktualiz. cena jedn. [zł/m2]
1	14.11.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	18	16,2	40000	2469,14	2478,12
2	03.09.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	21	18,9	40000	2116,40	2171,46
3	02.09.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	37	33,3	70000	2102,10	2157,46
4	18.08.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	21	18,9	50000	2645,50	2727,85
5	13.08.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	19	17,1	25000	1461,99	1509,85
6	28.03.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	19	17,1	20000	1169,59	1262,18
7	21.02.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	19	17,1	43000	2514,62	2744,98
8	14.02.2025	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	22	19,8	27000	1363,64	1492,00
9	19.12.2024	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	81	72,9	60000	823,05	917,81
10	04.10.2024	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	42	19,8	20000	1010,10	1155,96
11	12.09.2024	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	13	11,7	20000	1709,40	1971,23
12	01.08.2024	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	22	19,8	18000	909,09	1063,89

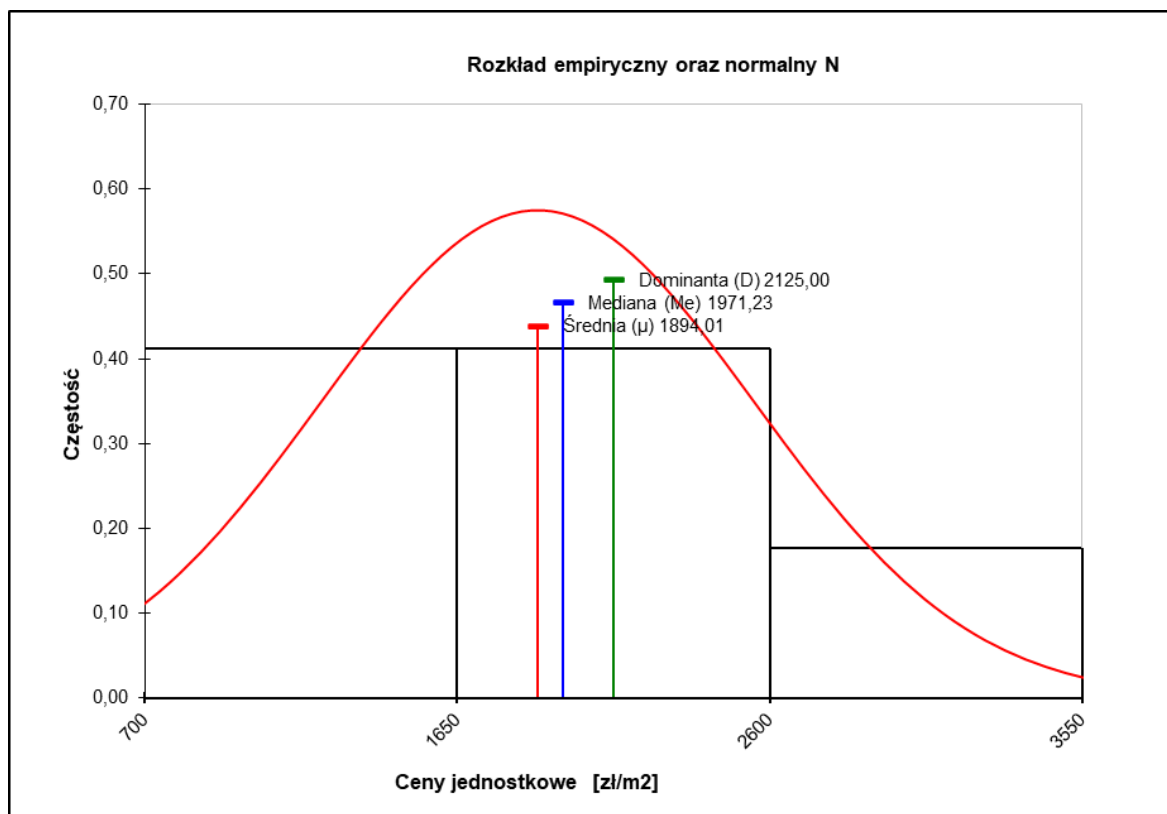
13	31.07.2024	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	21	18,9	44300	2343,92	2744,02
14	24.08.2023	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	22	19,8	36000	1818,18	2421,17
15	06.06.2023	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	uw	35	31,5	42000	1333,33	1833,76
16	27.02.2023	świdnicki	Żarów	wolnorynkowa	własność	19	17,1	30000	1754,39	2516,27
17	19.01.2023	świdnicki	Żarów	przetargowa	własność	71	55,8	39400	706,09	1030,12

Tabela. Zestawienie transakcji

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	917,81
Max	2744,98
Średnia (μ)	1894,01
Mediana (Me)	1971,23
Dominanta (D)	2125,00
Odchyl. standardowe	658,87
Wsp. zmienności (σ/μ)%	35%
Ile obserwacji	17
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	313,20
Przedział średniej	1580,81 min
	2207,21 max
Typowy przedział zmienności	1235,14 min
	2552,88 max



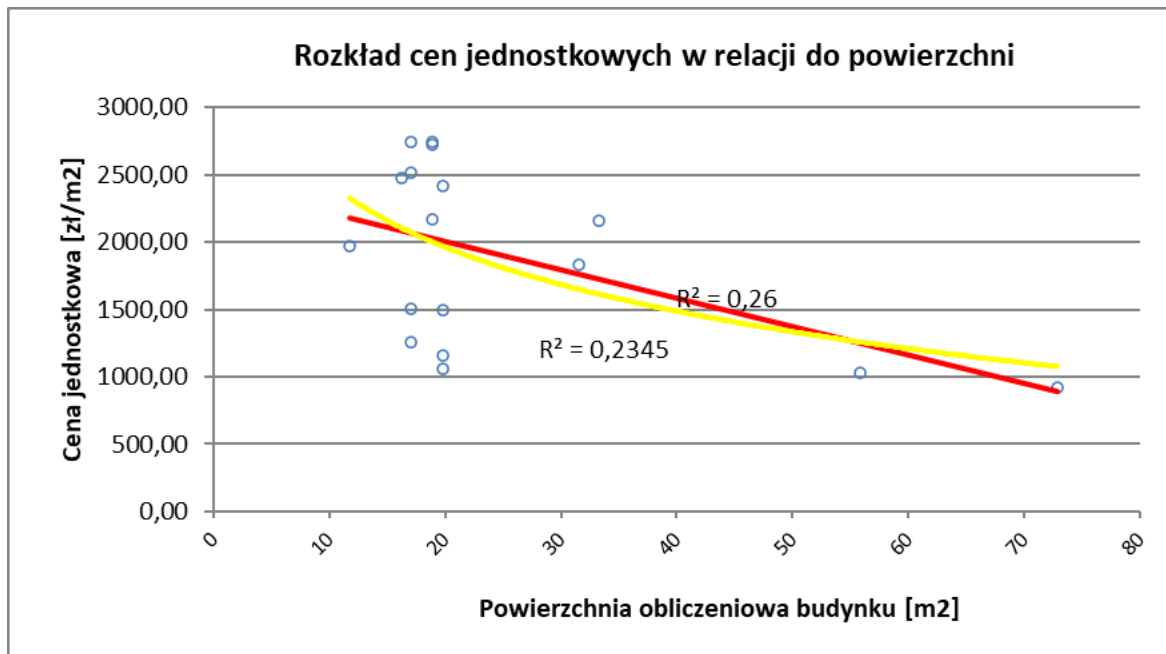
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności zaktualizowanych cen zawiera się pomiędzy 1235,14 do 2552,88 zł/m² pow. obliczeniowej budynku, przy czym średnia wysokość zaktualizowanych cen oscyluje pomiędzy 1580,81 a 2207,21 zł/m² pow. obliczeniowej budynku. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 35%, co potwierdza niską płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-77,222	Skośność	-0,12
Średnia - dominanta	-230,992	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,351
Średnia - mediana (%)	4,10%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,117
Średnia - dominanta (%)	12,20%		

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



Na podstawie analizy powyższego wykresu widoczna jest wzajemna korelacja pomiędzy powierzchnią obliczeniową budynku a jego ceną jednostkową. Korelacja ta ma wymiar ujemny tzn. in większy budynek tym niższa cena jednostkowa. W związku z tym, że wykres żółty odzwierciedla lepsze wpasowanie przy wycenie posługiwano się parametrem wielkości powierzchni jako $\ln$ z pow. obliczeniowej budynku.

Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

Wyodrębniono zatem następujące cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się cen w analizowanym obszarze rynku. Cechy te mają charakter obiektywny.

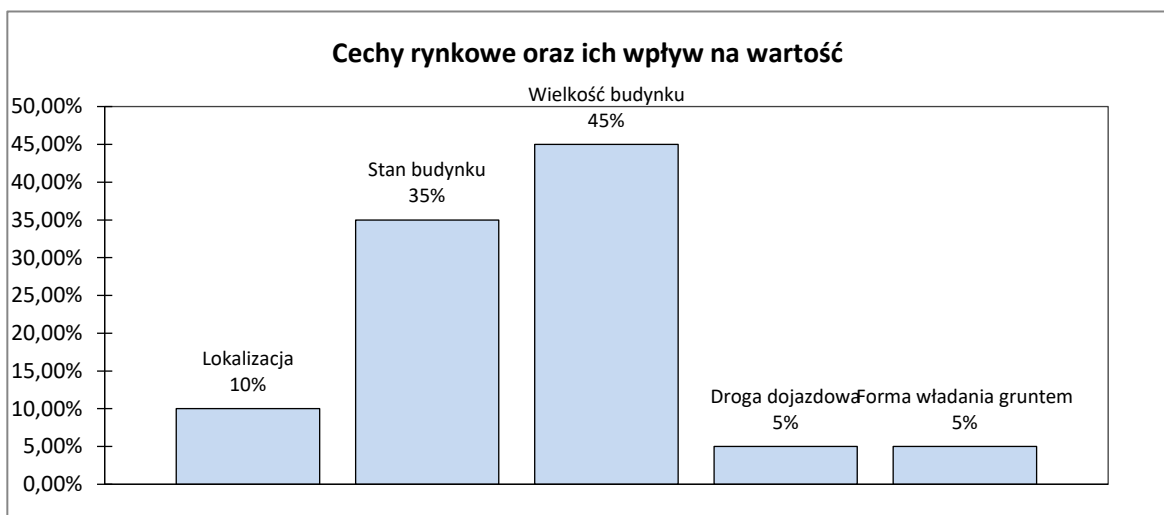


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa cechy	Definicja	Opis przedziałów
1	Lokalizacja	Położenie na tle miejscowości, dostępu do usług i infrastruktury społecznej, sąsiedztwa 0 - słaba lokalizacja (w znacznej odległości od zabudowy mieszkalnej) 1 - w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej	0 – 1
2	Stan budynku	0 – budynek wymaga remontu 1 – budynek w średnim stanie i standardzie wykończenia 2 – budynek w dobrym stanie + sieć energetyczna	0 - 2
3	Wielkość budynku	Powierzchnia określona jako Ln z pow. obliczeniowej	2,46 – 4,29
4	Droga dojazdowa	0 – dojazd drogą gruntową bądź gruntową utwardzoną 1 – dojazd drogą o nawierzchni betonowej bądź mb,	0 – 1
5	Forma władania gruntem	0 – użytkowanie wieczyste 1 - własność	0 -1

Tabela. Definicja cech rynkowych

Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja	10%	stymulanta	0 - 1	1	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku (w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej)
Cecha 2	Stan budynku	35%	stymulanta	0 - 2	1	Budynek w średnim stanie
Cecha 3	Wielkość budynku	45%	destymulanta	2,46 - 4,29	3,19	Ln z powierzchni obliczeniowej budynku (Pow. obl. 24,3m ²)
Cecha 4	Droga dojazdowa	5%	stymulanta	0 - 1	0	Dojazd drogą gruntową
Cecha 5	Forma władania gruntem	5%	stymulanta	0 - 1	0	Grunt w użytkowaniu wieczystym

Tabela. Cechy nier. wycenianej

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 nieruchomości gruntowej zabudowanej 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).

Zgodnie z powyższym, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, stosując jako jednostkę porównawczą – powierzchnię obliczeniową budynku.

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

$$PO = P_{\text{zab}} * Ik * 0,9 \text{ (w zależności od bryły budynku)}$$

gdzie:

- P_{zab} - powierzchnia zabudowy
- Ik - ilość kondygnacji nadziemnych

Określenia powierzchni obliczeniowej budynków porównawczych dokonano na podstawie danych pośrednich (powierzchnia zabudowy, ilość kondygnacji, ogłędziny nieruchomości relacje do parametrów obiektów porównawczych, publiczne systemy informacji przestrzennej).

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

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

9. Określenie wartości nieruchomości

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

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	917,81
2	Średnia	Śr	1894,01
3	Maksymalna	Max	2744,98
4	Mediana	Med.	1971,23
5	Dominanta	Dom	2125,00
6	Ilość cech	IC	5
7	Delta	delta	1827,18

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%	182,7178	0	1	1	2	182,7178
2	Stan budynku	35%	639,5123	0	2	1	3	319,7561
3	Wielkość budynku	45%	822,2301	2,46	4,29	3,19	2,83	449,3061
4	Droga dojazdowa	5%	91,3589	0	1	0	2	91,3589
5	Forma władania gruntem	5%	91,3589	0	1	0	2	91,3589
		100%	1827,18					

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 7.2.

Porównywanie parami

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany		A - id:2		B - id:8		C - id:15	
A	Data umowy			b.d		2025-09-03		2025-02-14		2023-06-06	
B	Powiat			świdnicki		świdnicki		świdnicki		świdnicki	
C	Miejscowosc			Żarów		Żarów		Żarów		Żarów	
C	Powierzchnia gruntu [m2]			27		21		22		35	
D	Forma własności			użytkowanie wieczyste		użytkowanie wieczyste		własność		użytkowanie wieczyste	
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany		A - id:2		B - id:8		C - id:15	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/m2]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	
1	Lokalizacja	10%	182,72	1	1	0,00	1	0,00	1	0,00	
2	Stan budynku	35%	639,51	1	2	-319,76	0	319,76	2	-319,76	
3	Wielkość budynku	45%	822,23	3,19	2,94	-112,33	2,98	-94,35	3,45	116,82	
4	Droga dojazdowa	5%	91,36	0	1	-91,36	0	0,00	1	-91,36	
5	Forma władania gruntem	5%	91,36	0	0	0,00	1	-91,36	0	0,00	
Razem				Suma poprawek		-523,44	134,04		-294,30		
				Ceny nominalne		2 171,46	1 492,00		1 833,76		
				Wartości częścikowe		1 648,02	1 626,05		1 539,46		
				Wartość uśredniona		1 604,51					

słownie:

jeden tysiąc sześćset cztery 51/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu dz. 197/3 obręb Żarów oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	1604,51
Ilość jednostek	24,3
Wartość [zł]	38 990
słownie: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt 00/100	
Wartość zaokr [zł]	39 000
słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki nr 197/3 obręb Żarów zabudowanej budynkiem garażu stanowiącym odrębny przedmiot własności określona według stanu z wizji nieruchomości oraz wartości na dzień 19.01.2026 roku wynosi:

WR = 39 000 zł

słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy

Wynik końcowy ustalający wartość nieruchomości 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 prawa własności przedmiotowej nieruchomości mieści się w przedziale cen uzyskiwanych na rynku co potwierdza poprawność szacowania. Obiekty porównawcze stanowiły dobry i wiarygodny element odniesienia.

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

- Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

- Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
- Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z którymkolwiek z właścicieli 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 szacowanej nieruchomości.
- Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych za zgodą komornika. Biegły nie był wewnątrz budynku, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: standard wykończeń wewnętrznych. Dla potrzeb wyceny przyjęto, że standard wykończeń odzwierciedla stan średni na rynku.

12. Załączniki

1. Księga wieczysta nr SW1S/00021606/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 197/3, obręb Żarów z dnia 18.12.2025 r.,
3. Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Żarów z dnia 18.12.2025 roku

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 19 stycznia 2026 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny nieruchomości określono na dzień 16 stycznia 2026 r. na podstawie badania księgi wieczystej nr SW1S/00021606/7 dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Stan wpisów KW SW1S/00021606/7 przedstawia się następująco:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Działki ewidencyjne nr działki: 197/3 położenie: miejscowość Żarów ulica: A. Krajowej sposób korzystania: zabudowana działka gruntu Obszar całej nieruchomości: 0,0027 ha Budynki położenie: miejscowość Żarów ulica: Armii Krajowej przeznaczenie budynku: garaż odrębność: tak
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania: 2091-02-24 Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Właściciel: Gmina Żarów- udział 1/1 Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: Andrzej Pasternak [REDACTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: 3. Inny wpis: wszczęcie egzekucji w sprawie KM 146/24, VELOBANK S.A. z/s w Warszawie, KRS: 0000991173 4. Inny wpis: przyłączenie do egzekucji w sprawie KM 363/24, VELOBANK S.A. z/s w Warszawie, KRS: 0000991173
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: 2. Hipoteka przymusowa, suma: 4721,73 zł (słownie: cztery tysiące siedemset dwadzieścia jeden 73/100); wierzytelność i stosunek prawny: zaległe składki na Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 08/2017, 10/2017-01/2018, 06/2021-02/2022, 04/2022-06/2022, koszty, odsetki, tytuły wykonawcze; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie

Załącznik nr 2

Znak sprawy: GKVII.4030.1.6854.2025

STAROSTA ŚWIDNICKI
ul. M. Skłodowskiej-Curie 7
58-100 Świdnica

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **świdnicki**
Jednostka ewidencyjna: **021908_4, Żarów - miasto**
Obręb ewidencyjny: **0001, Żarów**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18-12-2025 13:33:11

Nr jednostki rejestrowej: **G1182**

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA ŻARÓW siedziba: ul. Zamkowa 2, 58-130 Żarów
1/1 użytkowanie wieczyste	Pasternak Andrzej [redacted]

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
197/3 021908_4.0001.197/3	Żarów, ul. Armii Krajowej	0.0027	Bi	0.0027	SW1S/00021606/7

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0027	ha
Słownie:	dwadzieścia siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Sporządził(a): Klaudia Figurna

18 -12- 2025

Z up. STAROSTY
STARSZY GEODETA
Zbigniew Wiacek

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Załącznik nr 3

