

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej**

*Oznaczenie nieruchomości*

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 położony w Bardo przy ul. Głównej nr 14, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00060175/6.

*Nr sprawy*

**KM 944/24**

*Oszacowana wartość rynkowa*

**W<sub>R</sub> = 125 700 PLN**

**słownie złotych:** sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset

*Autor operatu*

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

*Miejscowość i data sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 30 września 2025 roku,

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy*

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 położony w budynku przy ul. Głównej nr 14 w Bardo wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zabkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00060175/6.
Opis przedmiotu wyceny:	Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej nr SW1Z/00060175/6 lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 45,60 m <sup>2</sup> (różnica pow. obszar: 66,30 minus suma pomieszczeń przynależnych: 20,70 m <sup>2</sup> ) składa się z jednego pokoju, kuchni, wc i brodzika. Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia przynależne: piwnica i strych o łącznej pow. 20,70 m <sup>2</sup> . Lokal położony na 3 kondygnacji budynku (II piętro). <b>Uwaga!</b> <b>Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz lokalu, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: standard wykończeni wewnętrznych i instalacji.</b> <b>Dla potrzeb wyceny przyjęto, że standard wykończeni odzwierciedla stan średni na rynku.</b> Dokonano wglądu do księgi wieczystej lokalu i uzyskano szkic inwentaryzacyjny lokalu. Zgodnie ze szkicem znajdującym się w aktach księgi wieczystej lokal składa się z jednego pokoju i kuchni, brodzika i wc o pow. 45,60. Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia przynależne piwnica i stych o łącznej pow. 20,17 m <sup>2</sup> . Istnieje rozbieżność między szkicem lokalu, a danymi ujawnionymi w księdze wieczystej. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego „piwnicy” ujawniona w księdze wieczystej wynosi 13,70 m <sup>2</sup> , a na szkicu lokalu 13,17 m <sup>2</sup> . Powyższa rozbieżność nie wpływa na oszacowaną wartość. Wartość lokalu jest ustalana na podstawie powierzchni użytkowej mieszkalnej i ta niewielka rozbieżność nie wpływa na oszacowaną wartość. Funkcjonalność lokalu jest słaba, wejście do lokalu do dużej kuchni a następnie do wydłużonego pokoju. Brodzik i wc znajdują się poza lokalem (na korytarzu).
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Oszacowana wartość rynkowa	<b>W<sub>R</sub> = 125 700 PLN</b> <b>słownie złotych:</b> sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset
Data określenia wartości:	30 września 2025 roku
Data sporządzenia operatu:	30 września 2025 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<b>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski,</b> <b>uprawnienia zawodowe nr 4674.</b>

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny .....	4
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
2. Cel wyceny .....	4
3. Podstawy opracowania operatu .....	4
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy prawne .....	4
3.3. Podstawy merytoryczne .....	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	5
4. Daty istotne dla operatu .....	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....	5
5.1. Stan prawny .....	5
5.2. Opis nieruchomości .....	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	12
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	13
7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi .....	13
7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny .....	14
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość .....	16
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości .....	17
8.1. Rodzaj określonej wartości .....	17
<b>8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania</b> .....	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....	19
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu .....	19
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem .....	20
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....	20
12. Załączniki .....	20

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 45,60 m<sup>2</sup> wraz z dwoma pomieszczeniami przynależnymi o łącznej pow. 20,70 m<sup>2</sup>. Lokal położony na II piętrze w budynku przy ul. Głównej nr 14, w Bardo wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00060175/6.

## 1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości określonej w punkcie 1.1.

# 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.

# 3. Podstawy opracowania operatu

## 3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 944/24 z dnia 22 maja 2025r. zawarte pomiędzy:

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

## 3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity z 2024r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z 2025 roku poz. 769 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 r. poz. 1568, 1841 z 2025 roku poz. 620 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 roku poz. 527, 680 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) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263),
- 7) Uchwała Nr XXXIV/260/2022 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Bardo,

## 3.3. Podstawy merytoryczne

- 1) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - zbiór standardów i norm zawodowych jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową

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

### 3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta nr SW1Z/00060175/6 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla nieruchomości lokalowej,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28 sierpnia 2025 roku,

## 4. Daty istotne dla operatu

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego:  | <b>30-09-2025 r.</b> |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                              | <b>30-09-2025 r.</b> |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | <b>30-09-2025 r.</b> |
| ➤ stan przedmiotu wyceny:  | <b>28-09-2025 r.</b> |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:                                       | <b>28-09-2025 r.</b> |

## 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 30 września 2025 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00060175/6 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

#### **Stan wg SW1Z/00060175/6 na dzień 30 września 2025r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)**

<b>Dział I-O</b>	<p><b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b>  <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i>            Położenie: Bardo, ul. Główna nr 14, numer lokalu 2,            Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny            Opis lokal: kuchnia - 1, pokój – 1, wc – 1, brodzik -1,            Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica o pow. 13,7 m<sup>2</sup> - 1, pom. gosp. na strychu o pow. 7,00 m<sup>2</sup> - 1            Kondygnacja: 3,0;            Przyłączenie: /00044515/            Odrębność: tak            Obszar: 66,30 m<sup>2</sup></p>
<b>Dział I-Sp</b>	<p><b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b>  <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i>            Udział w wysokości 17/100 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.            Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: /00044515/</p>
<b>Dział II</b>	<p><b><u>WŁASNOŚĆ</u></b>  <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i>            Właściciel: Anna Barbara Pasternak córka <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>

**Dział III****PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

*Wzmianki w dziale: brak wpisów.*

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: ujawnia się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 944/24 należącej do dłużnika Anny Barbary Pasternak na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8.

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 209/23 do sprawy I CO 411/25 należącej do dłużnika Anny Barbary Pasternak na podstawie wniosku wierzyciela: Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności, 80-350 Gdańsk, ul. Chłopska 53.

**Dział IV****HIPOTEKA**

*Wzmianki w dziale: brak wpisów.*

Brak wpisów.

Numer hipoteki: 1

Hipoteka przymusowa na kwotę 4815,00 (cztery tysiące osiemset piętnaście) zł.  
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): należność objęta tytułem wykonawczym wraz z odsetkami, kosztami procesu oraz dalszymi kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty z dnia 2023-02-08 sygn. akt VI NC - E 68403/23.  
Wierzyciel hipoteczny (Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Alektum Capital II AG z siedzibą w Zug Szwajcaria, Zug w Szwajcarii.

Numer hipoteki: 2

Hipoteka przymusowa na kwotę 10285,50 (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć 50/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): zabezpieczenie kapitału wraz z odsetkami, kosztami procesu i kosztami klauzuli., nakaz zapłaty z dnia 31.03.2023 r. I NC 222/23.

Wierzyciel hipoteczny (Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Alektum Capital II AG Szwajcaria.

Numer hipoteki: 3

Hipoteka przymusowa na kwotę 15413,00 (piętnaście tysięcy czterysta trzysta trzydzieści) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt VI NC-E 516222/24 z dnia 11 kwietnia 2024 roku.

Wierzyciel hipoteczny (Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429.

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

- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej przedmiotowy lokal nr 2 położony jest w Bardo przy ul. Głównej nr 14, której właścicielem jest Pani Anna Barbara Pasternak.
- W dziale III księgi wieczystej znajdują się wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.
- W dziale IV księgi wieczystej znajdują się trzy wpisy hipoteczne.
- W księdze wieczystej brak jest wpisów wzmianek.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Głównej.

## 5.2. Opis nieruchomości

### 5.2.1. Lokalizacja

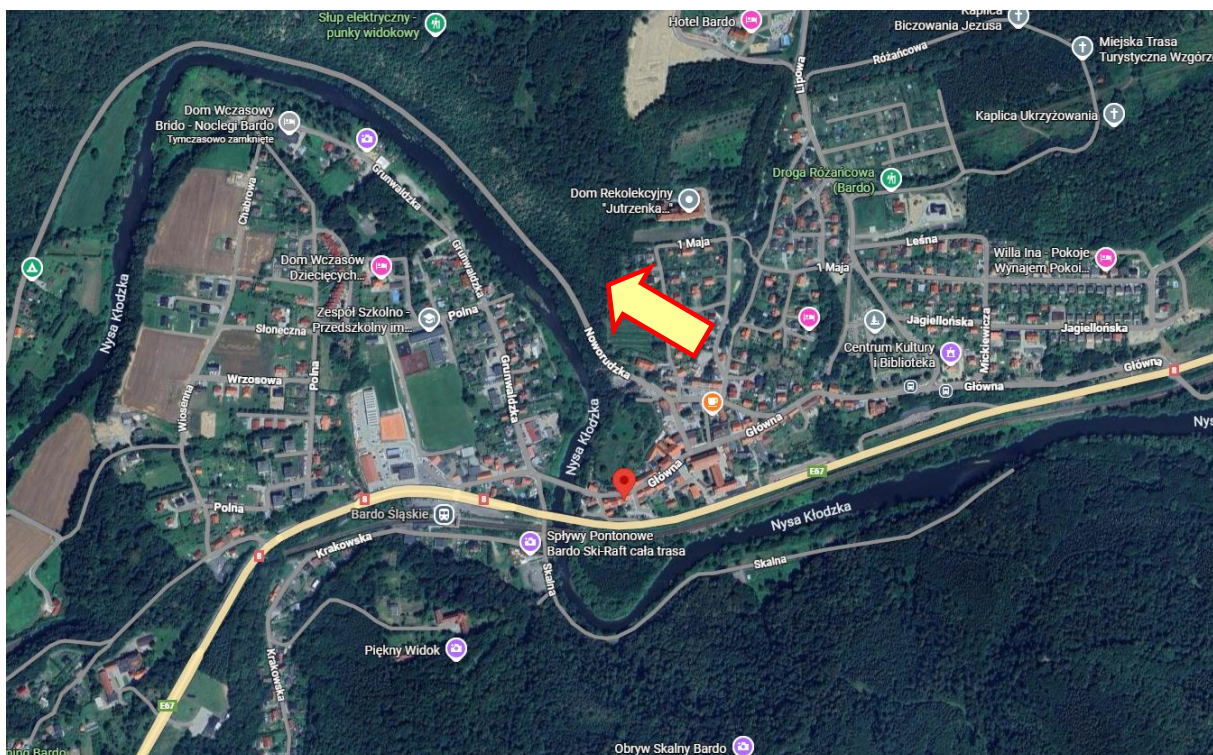
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Bardo, obręb 0005-Bardo na terenie o charakterze zabudowy usługowej i przemysłowej.

Gmina Bardo położona jest we wschodniej części Sudetów w Górach Bardzkich przy trasie nr 8 z Wrocławia do Kotliny Kłodzkiej oddalona od Wrocławia o 75 km. Wysokości bezwzględne obszarów wynoszą 250-628 m.n.p.m (Łysa Góra). Miasto i Gminę zamieszkuje 5872 mieszkańców. Ogółem Miasto i Gmina zajmuje obszar 73,41 km<sup>2</sup> w tym 4,55 km<sup>2</sup> przypada na miasto a pozostałe 68,86 km<sup>2</sup> na teren gminy. Miasto położone jest w miejscu malowniczego przełomu Nysy Kłodzkiej przez Góry Bardzkie na trasie historycznego szlaku handlowego biegnącego znanym z Adriatyku do Bałtyku zwanego "bursztynowym". Na obu brzegach rzeki wznoszą się góry, których leśna szata schodzi prawie do podnóża kotliny. Dzięki temu miasto posiada wspaniały leśny klimat, zdrowy i bogaty w ozon, ma także dużo słońca, lecz nigdy nie panuje tu uciążliwy upał, ponieważ jest on łagodzony bezpośrednio bliskością wody i lasu.



Ilustracja 1 Lokalizacja miejscowości na terenie powiatu - źródło googlemaps.pl

Gminę zamieszkuje około 5 300 osób (GUS, 2025). Ludność skupia się głównie w Bardzie, będącym ośrodkiem administracyjnym, usługowym i turystycznym. Na terenie gminy znajduje się 7 sołectw: Brzeźnica, Dębowina, Grochowa, Janowiec, Laskówka, Opolnica i Przyłęk. Zabudowa mieszkaniowa występuje w formie rozproszonej (na terenach wiejskich) oraz zwartej w obrębie miasta Bardo. Zagospodarowanie przestrzenne gminy obejmuje funkcje mieszkalne, rolnicze, usługowe, rekreacyjno-turystyczne oraz ochronne (ochrona środowiska i krajobrazu). Część obszaru objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W obrębie Barda oraz części sołectw występują nieruchomości wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ochroną konserwatorską. Gmina pełni funkcję rolniczo-turystyczną. Gospodarka opiera się głównie na drobnym przetwórstwie, rolnictwie (gospodarstwa indywidualne, produkcja roślinna i zwierzęca), usługach lokalnych oraz działalności agroturystycznej. Z uwagi na walory przyrodnicze i krajobrazowe, rośnie znaczenie turystyki weekendowej i wypoczynkowej. Na terenie gminy funkcjonują liczne pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne i obiekty wypoczynkowe.



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

Wyceniany lokal mieszkalny nr 2 położony jest w budynku mieszkalnym przy ul. Główniej nr 14 w Bardo. Lokalizacja lokalu zapewnia dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest bardzo dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych.

### 5.2.2. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miejscowości Bardo.



Ilustracja nr 3. Lokalizacja nieruchomości na terenie Złotego Stoku. Źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/>

Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o regularnym, wydłużonym kształcie, zbliżonym do prostokąta. Działka w całości zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym i usługowo-handlowym oraz tereny zielone.

### 5.2.3. Opis budynku

Budynek mieszkalny nr 14 położony w Bardo przy ul. Głównej, konstrukcja budynku murowana. Budynek jedno klatkowy w zabudowie zwartej, trzykondygnacyjny plus poddasze użytkowe. W budynku znajduje się jeden lokal użytkowy oraz cztery lokale mieszkalne. Łączna powierzchnia użytkowa lokali i pomieszczeń przynależnych wynosi 385,89 m<sup>2</sup>.

#### Obiekt figuruje w wykazie zabytków.

#### Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: nie badano,
- Ściany konstrukcyjne: murowane z cegły,
- Stropy: masywny nad piwnicą, pozostałe drewniane,
- Dach: dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką,
- Okna: częściowo wymienione na PCV, niektóre starsze drewniane
- Elewacja frontowa: tynkowana, o historycznym charakterze, z detalami architektonicznymi: ozdobny wykusz z balkonem i motywem dekoracyjnym
- Ogrzewanie: indywidualne dla każdego lokalu.
- Dostawa wody i odbiór ścieków: poprzez wpięcia do sieci miejskich

#### Stan techniczno-funkcjonalny oraz standard budynku

Stan techniczny budynku jest dobry. W budynku prowadzone są bieżące remonty i prace kompleksowe. Stan techniczny budynku i standard wykończenia określa się jako dobry.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, gazową, grzewcza (indywidualna), elektryczna,



Zdjęcie 1 Widok drogi dojazdowej.



Zdjęcie 2 Widok budynku



Zdjęcie 3 Widok budynku



Zdjęcie 4 Widok budynku



Zdjęcie 5 Widok klatki schodowej



Zdjęcie 6 Wejście do lokalu

#### 5.2.4. Opis lokalu

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej nr SW1Z/00060175/6 lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup> (różnica pow. obszar: 66,30 minus suma pomieszczeń przynależnych: 20,70 m<sup>2</sup>) składa się z jednego pokoju, kuchni, wc i brodzika. Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia przynależne: piwnica i strych o łącznej pow. 20,70 m<sup>2</sup>. Lokal położony na 3 kondygnacji budynku (II piętro).

#### ***Uwaga!***

***Oględziny niniejszej nieruchomości przeprowadzono w warunkach ograniczonych. Biegły nie był wewnątrz lokalu, wobec czego nie był w stanie zweryfikować części jego cech rynkowych, takich jak: standard wykończenia wewnętrznych i instalacji.***

***Dla potrzeb wyceny przyjęto, że standard wykończenia odzwierciedla stan średni na rynku.***

Dokonano wglądu do księgi wieczystej lokalu i uzyskano szkic inwentaryzacyjny lokalu. Zgodnie ze szkicem znajdującym się w aktach księgi wieczystej lokal składa się z jednego pokoju i kuchni, brodzika i wc o pow. 45,60. Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia przynależne piwnica i strych o łącznej pow. 20,17 m<sup>2</sup>.

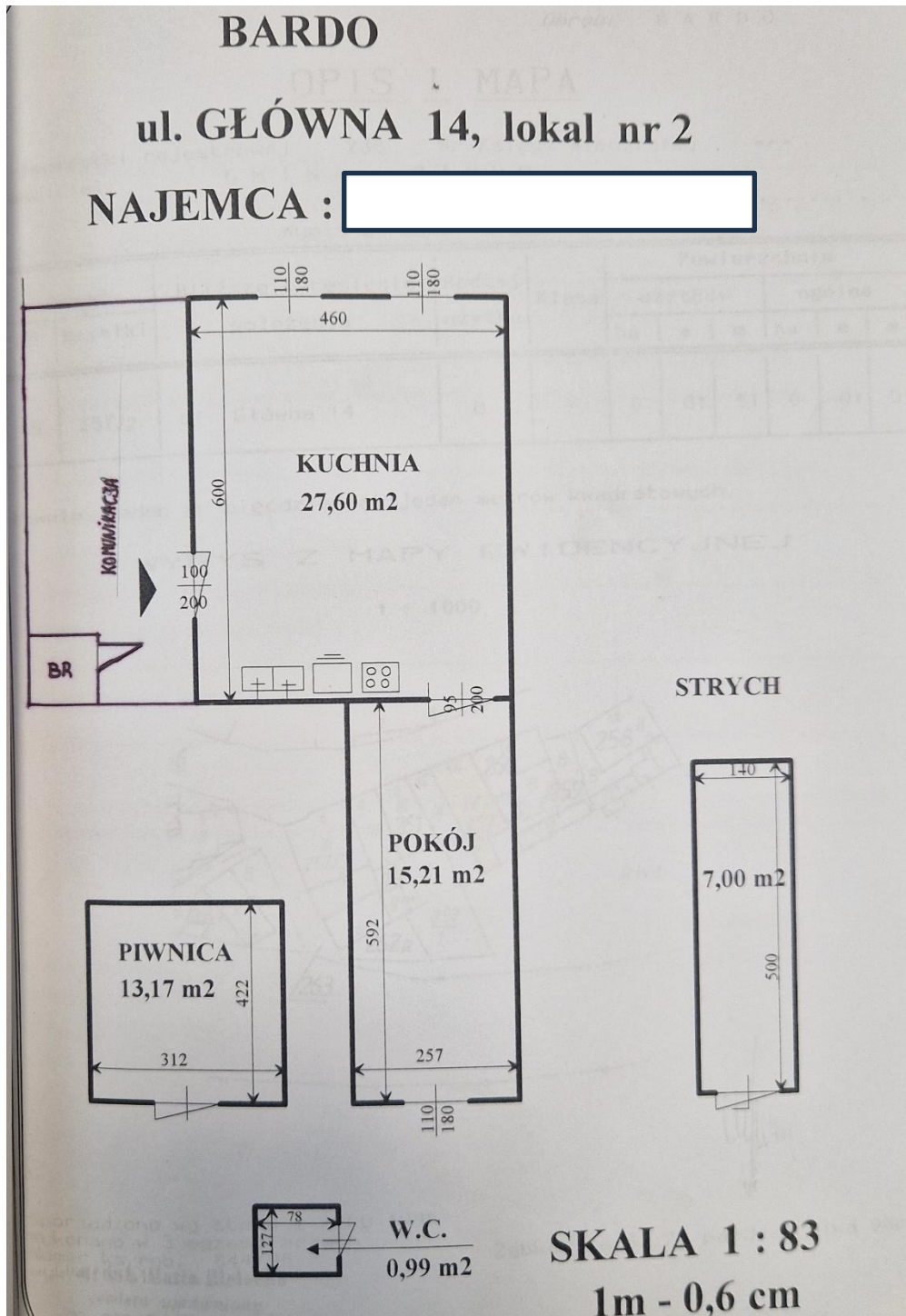
Istnieje rozbieżność między szkicem lokalu, a danymi ujawnionymi w księdze wieczystej. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego „piwnicy” ujawniona w księdze wieczystej wynosi 13,70 m<sup>2</sup>, a na szkicu lokalu 13,17 m<sup>2</sup>. Powyższa rozbieżność nie wpływa na oszacowaną wartość. Wartość lokalu jest ustalana na podstawie powierzchni użytkowej mieszkalnej i ta niewielka rozbieżność nie wpływa na oszacowaną wartość.

Funkcjonalność lokalu jest słaba, wejście do lokalu do dużej kuchni a następnie do wydłużonego pokoju. Brodzik i wc znajdują się poza lokalem (na korytarzu).

Tabela. Powierzchnia użytkowa lokalu bez pom. przynależnych z szkiców znajdujących się w KW.

Nr pom.	Funkcja	Powierzchnia
		[m <sup>2</sup> ]
1	Pokój	15,21
2	Kuchnia	27,60
3	WC	0,99
4	Brodzik	1,80
<b>Razem</b>		<b>45,60</b>

Poniżej rzut lokalu.



## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

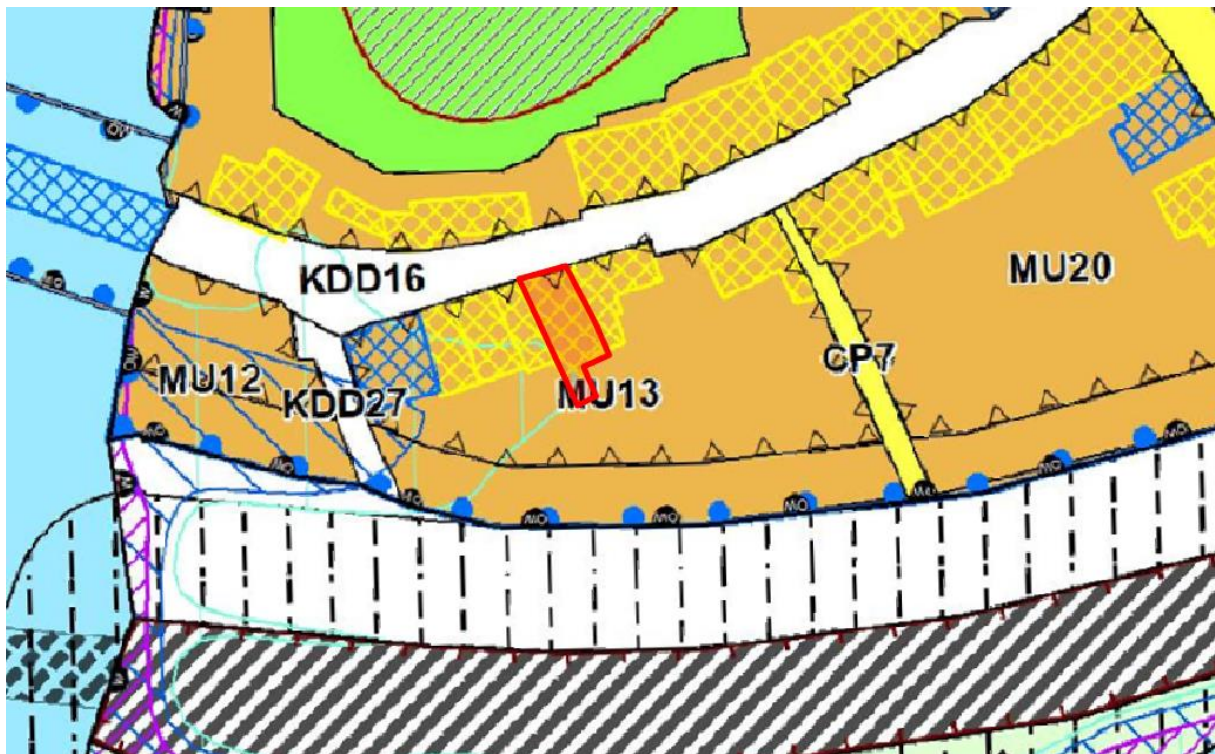
Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr XXXIV/260/2022 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Barda – przedmiotową działkę określa jako obszar MU13 - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**Obiekt figuruje w wykazie zabytków.**

**Dodatkowe informacje:**

- Obszar Chronionego Krajobrazu "Góry Barskie i Sowie"
- strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony krajobrazu kulturowego
- strefa "OW" obserwacji archeologicznej
- strefa "W" ochrony archeologicznej



Ilustracja 4 Fragment mpzp – źródło <https://sip.gison.pl/bardo>

4. MU/(1–21) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:

- 1) w ramach zabudowy dopuszczenie lokalizacji budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolno stojące, spełniające wymogi przepisów odrębnych, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie całości obiektów pod funkcję usługową;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach mieszkalnych i usługowych dachów płaskich,
  - b) połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45°.

- Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- ustala się ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji nadziemnych i 14 m,
  - w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
  - dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych oraz budynków gospodarczych. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połąci 3°- 45° i maksymalnej wysokości 5 m,
  - powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70% działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy 0,1 – 4,0,
  - zabrania się lokalizacji dominant architektonicznych,
  - ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witynom estetyczny charakter ekspozycyjny;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 pkt 5.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

### 7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

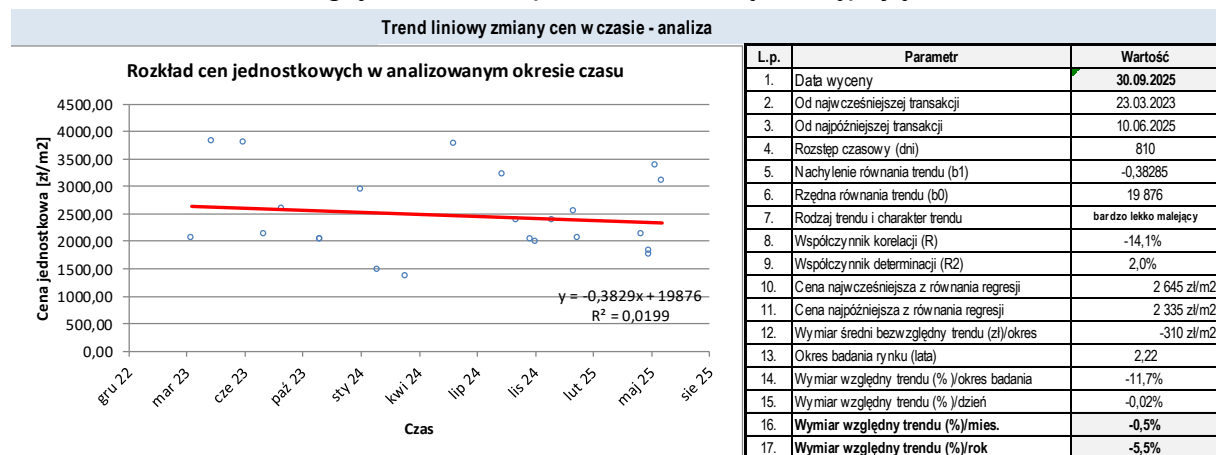
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenie miasta Bardo i Złoty Stok,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami mieszkalnymi, transakcje wolnorynkowe
- obszar rynku – miasto Bardo i miasto Złoty Stok,
- okres badania cen – od marca 2023 r. do dnia wyceny.

#### 7.1.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-5,5%
Błąd średni określenia wartości trendu	8,4%
Przedział ufności trendu ( $\pm$ % /rok)	12,5%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-18,0%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	46,6%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,383
błąd w spółcz. regresji $Se(b_n)$	0,587
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,6527
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	21
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,494
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	52,101%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony około 52 % prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

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

#### Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	-0,38285
Rzędna równania trendu (b)	19 876
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	30.09.2025
Aktualizować ceny	nie

#### Czas

Data min	23.03.2023
Data max	10.06.2025
Ilość miesięcy	27
Ilość transakcji	23

## 7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

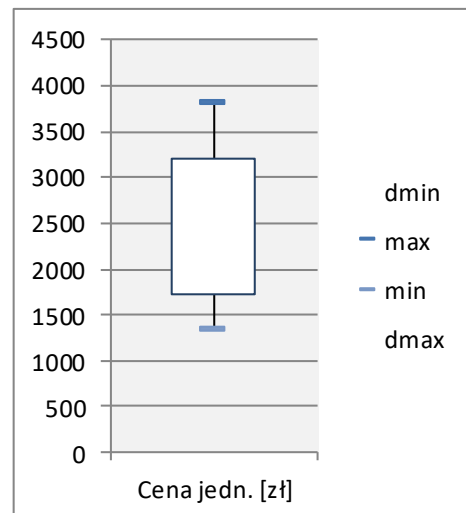
Spśród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybrane 16 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p.	Data umowy	Nr aktu notarialnego	Miejscowosc	Ulica	Kondygnacja	Struktura lokalu	Pow. użytkowa (m2)	Cena netto	Cena jedn. [zł]
1	23.03.2023	1658/23	Złoty Stok	Rynek	2	1p,k,pp	24,40	50000	2049,18
2	27.04.2023	2497/23	Złoty Stok	Sienkiewicza	1	2p,k,ł,wc,pp,weranda	53,61	205000	3823,91
3	22.06.2023	3263/23	Złoty Stok	Chrobrego	1	1p,k,ł,pp	30,20	115000	3807,95
4	26.07.2023	4757/23	Bardo	Główna	1	2p,k	42,40	90000	2122,64
5	25.08.2023	4440/23	Złoty Stok	Wojska Polskiego	2	1p,k,ł,wc	38,60	100000	2590,67
6	30.10.2023	6033/23	Złoty Stok	Św. Jadwigi	2	2p,k,pp,spizarka	39,30	80000	2035,62
7	30.10.2023	5987/23	Bardo	Grunwaldzka	4	1p,k,pp	32,03	65000	2029,35
8	10.01.2024	213/24	Złoty Stok	B. Chrobrego	2	1p,k,ł,wc,korytarz	37,29	110000	2949,85
9	07.02.2024	760/24	Złoty Stok	Wojska Polskiego	3	2p,k,ł	80,37	119000	1480,65
10	27.03.2024	1608/24	Złoty Stok	Plac T. Kościuszki	1	bd	73,87	100000	1353,73
11	18.06.2024	3459/24	Złoty Stok	Wojska Polskiego	bd	2p,k,ł,wc,pp	47,64	180000	3778,34
12	09.09.2024	6405/24	Bardo	Główna	2	3p,k,ł	59,20	190000	3209,46
13	03.10.2024	5578/24	Bardo	Główna	2	2p,k	54,40	130000	2389,71
14	28.10.2024	1692/24	Złoty Stok	Żeromskiego	1	3p,k,ł,wc,spizarka,przedpokój	96,16	195000	2027,87
15	05.11.2024	6237/24	Złoty Stok	3 Maja	2	2p,k,hol,natrysk,wc,na.pópiętrze	62,70	125000	1993,62
16	04.12.2024	6690/24	Bardo	Grunwaldzka	1	2p,k,ł	32,60	78000	2392,64
17	10.01.2025	96/25	Złoty Stok	Wojska Polskiego	2	2p,k,ł,pp	58,96	150000	2544,10
18	16.01.2025	250/25	Złoty Stok	Wojska Polskiego	3	1p,k,ł	48,66	100000	2055,08
19	06.05.2025	5030/25	Złoty Stok	Rynek	1	2p,k,ł,pp	46,80	100000	2136,75
20	20.05.2025	1478/25	Bardo	Główna	2	2p,k,ł,pp	33,98	60000	1765,74
21	20.05.2025	2603/25	Złoty Stok	Traugutta	2	3p,k,ł,wc,pp	82,61	150000	1815,76
22	30.05.2025	2780/25	Bardo	Mickiewicza	1	3p,k,ł,pp,spizarka,weranda	89,00	300000	3370,79
23	10.06.2025	3605/25	Złoty Stok	Więjska	1	2p,k,ł,korytarz	38,71	120000	3099,97

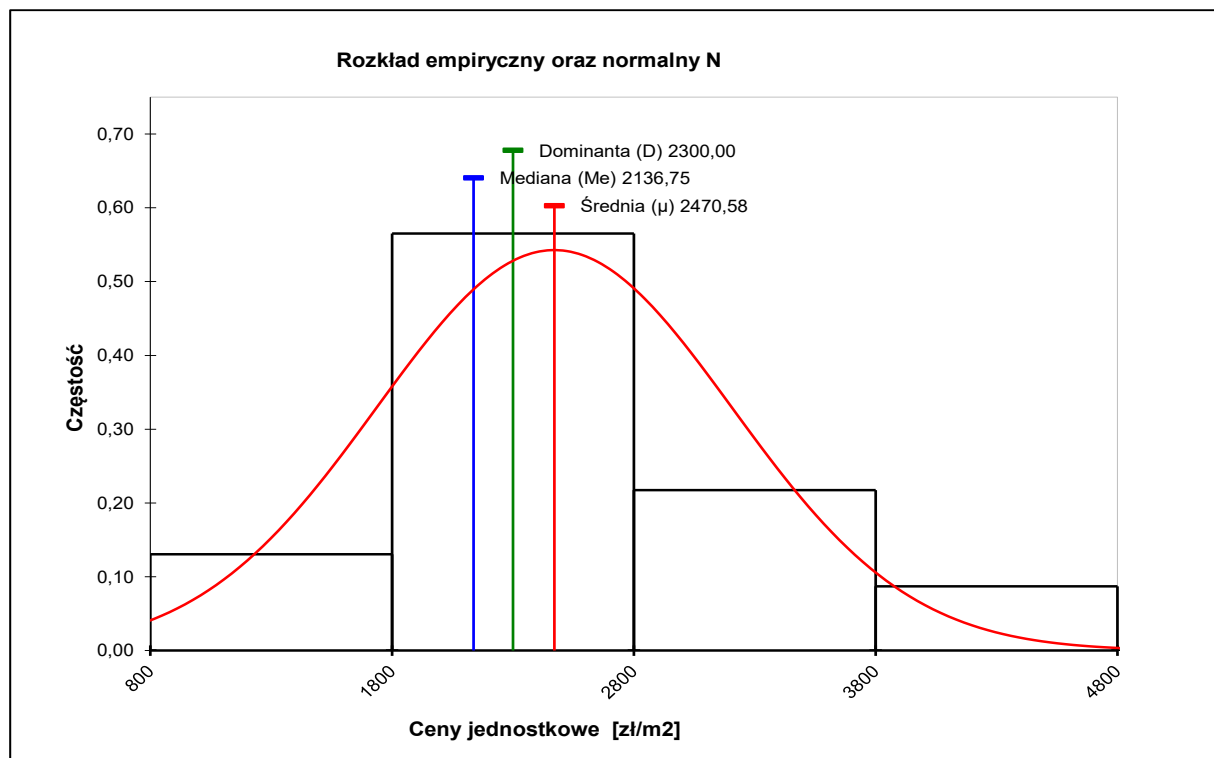
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	1353,73
Max	3823,91
Średnia ( $\mu$ )	<b>2470,58</b>
Mediana (Me)	2136,75
Dominanta (D)	2300,00
Odchyl. standardowe	735,09
Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	30%
Ile obserwacji	23
Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	5%
Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$	300,42
Przedział średniej	2170,17 min
	2771,00 max
Typowy przedział zmienności	1735,49 min
	3205,67 max



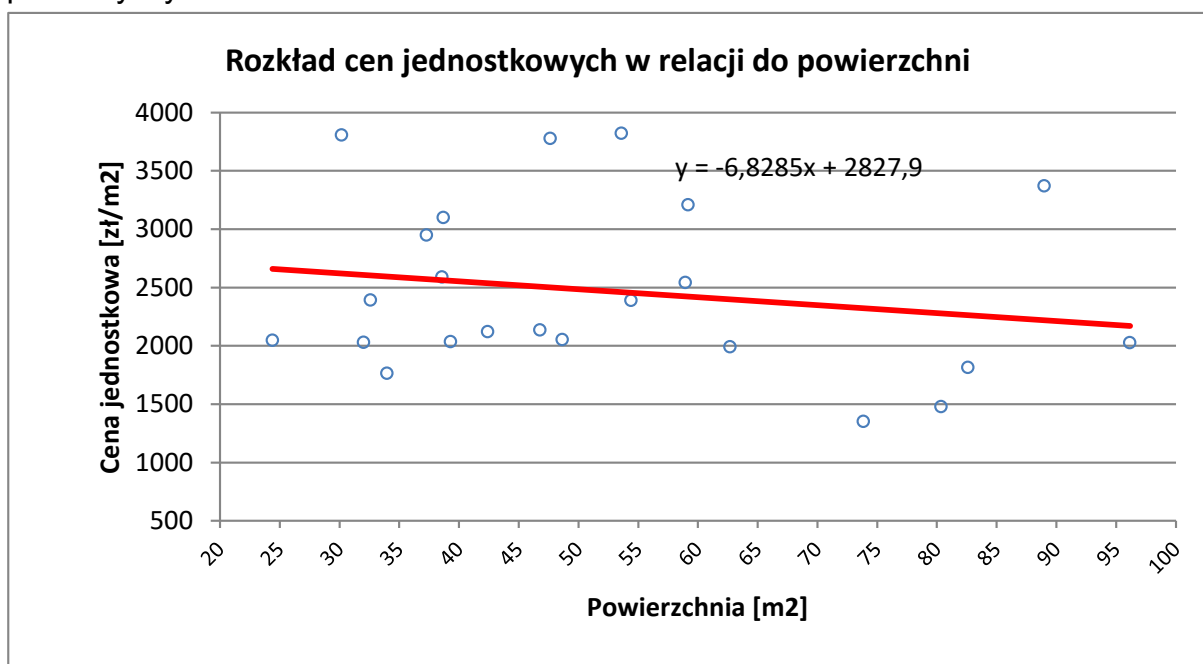
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 1 735 do 3 206 zł/m<sup>2</sup>, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 2 170 a 2 771 zł/m<sup>2</sup>. Tak kształtujący się model rynku cechuje się małym współczynnikiem zmienności, na poziomie 30%, co potwierdza średnią płynność rynku i średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się następującymi wielkościami (różnice na poziomie 13,50 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	333,832	Skośność	0,629
Średnia - dominanta	170,582	Wsp. asymetrii dominanty [ $(\mu-D)/\sigma$ ]	0,232
Średnia - mediana (%)	13,50%	Wsp. asymetrii mediany [ $(\mu-Me)/\sigma$ ]	0,454
Średnia - dominanta (%)	6,90%		

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej mieszkań przedstawiono poniższy wykres:



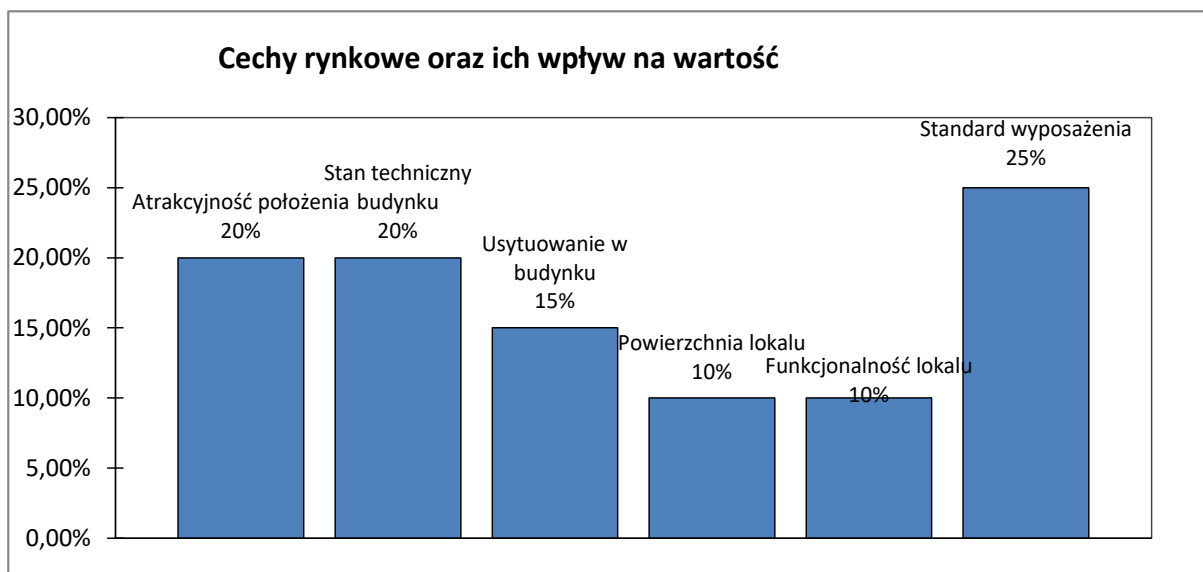
Powyższe pokazuje, że na przedmiotowym rynku wielkość lokalu jest skorelowana z ceną jednostkową. Obserwowany jest niewielki spadek cen jednostkowych lokali o większej powierzchni.

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

Na podstawie analizy rynku jako atrybuty o najistotniejszym wpływie na wartość lokali mieszkalnych przyjęto:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność położenia	2	Atrakcyjność osiedla lub rejonu obrębu, prestiż lub moda na lokalizację, rodzaj i jakość sąsiedniej zabudowy, atrakcyjność pod kątem wynajmu, położenie w układzie komunikacyjnym, ewentualne uciążliwości
		1	
		0	
2	Stan techniczny budynku	2	Stan techniczno-użytkowy budynku poprzez określenie: wieku budynku, rodzaju konstrukcji, stanu technicznego, stopnia zużycia obiektu, przeznaczenia i warunków użytkowania budynku. Standard budynku w sensie stanu i poziomu wykończenia i wyposażenia technicznego, jakość i rodzaj zastosowanych elementów wykończeniowych, infrastruktura towarzysząca
		1	
		0	
3	Usytuowanie w budynku	2	W sensie kondygnacji, dogodności dostępu do lokalu (piętro, poddasze, winda lub jej brak), doświetlenia, widoku z okien itp.
		1	
		0	
4	Powierzchnia lokalu	24 - 96	cecha ilościowa
5	Funkcjonalności lokalu	2	Stopień rozwiązania układu funkcjonalnego, uwzględniający usytuowanie pomieszczeń sanitarnych w lokalu ( WC, łazienka-oddzielnie), wejścia do poszczególnych pomieszczeń.
		1	
		0	
6	Standard wyposażenia	2	Stan lokalu poprzez określenie poziomu zaawansowania prac wykończeniowych (czy lokal jest wykończony i w pełni urządzony)
		1	
		0	

Tabela Definicje cech rynkowych



### 7.3.1. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

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	Atrakcyjność położenia	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętna lokalizacja lokalu na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobry stan techniczny budynku
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	stymulanta	0 - 2	1	Lokal położony na II piętrze budynku (3 kondygnacja)
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	destymulanta	24 - 96	45,6	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	0,5	Słaba funkcjonalność lokalu
Cecha 6	Standard wyposażenia	25%	stymulanta	0 - 2	1	Średni standard lokalu

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 z celem oraz zakresem wyceny wynikającym z przepisów prawa oraz zlecenia, dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości bliżej określonej w punkcie 1. niniejszego opracowania. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania poniższej definicji.

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

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

## 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. tekst jednolity z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z późniejszymi zmianami).

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

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

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

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

gdzie:

Csr – średnia cena jednostkowa (zł/m<sup>2</sup>) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U<sub>i</sub> – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

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

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

### 9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	1353,73
2	Średnia	Śr	2470,58
3	Maksymalna	Max	3823,91
4	Mediana	Med.	2136,75
5	Dominanta	Dom	2300,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,548
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,931
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,548
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,048

Tabela Parametry wyceny

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

Informacje		Wyceniany	Cmin = 1353,73 - id:10	Cmax = 3823,91 - id:2	
A	Data umowy	-	27.03.2024	27.04.2023	
B	Miejscowosc	Bardo - miasto	Złoty Stok	Złoty Stok	
C	Miejscowosc	Bardo	Złoty Stok	Złoty Stok	
D	Ulica	Główna	Plac Tadeusza	Sienkiewicza	
E	Powierzchnia użytkowa m2	45,60	73,87	53,61	
F	Kondygnacja	3	1	1	
G	Struktura lokalu	1p,k,l,pp, pom.gosp.	0	2p,k,l,wc,pp,weranda	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 1353,73 - id:10	Cmax = 3823,91 - id:2
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	20%	1	0,5	2
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	1,5	0,5	1,5
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	1,00	2,00	1,5
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	45,6	73,87	53,61
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,5	0,5	1,5
Cecha 6	Standard wyposażenia	25%	1	0	2

Tabela Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

### Określenie parametrów wyceny, sum współczynników korygujących i ceny jednostkowej

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres korekt			Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn.	Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]
			od	do	delta	min	max	wyc				
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	20%	0,110	0,310	0,200	0	2	1	3	0,10000	0,210	0,215
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	0,110	0,310	0,200	0	2	1,5	3	0,10000	0,260	0,267
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	0,082	0,232	0,150	0	2	1	3	0,07500	0,157	0,161
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,055	0,155	0,100	24	96	45,6	73	0,00139	0,125	0,124
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,055	0,155	0,100	0	2	0,5	3	0,05000	0,080	0,081
Cecha 6	Standard wyposażenia	25%	0,137	0,387	0,250	0	2	1	3	0,12500	0,262	0,268
		100%	0,549	1,549	1,000					Suma wsp.	1,094	1,116

średnia: 2 470,58 zł

współczynnik korygujący: 1,116

Cena jedn. [zł]: 2 757,17 zł

dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt siedem 17/100

Tabela Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

## Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	2757,17
Ilość jednostek	45,60
<b>Wartość [zł]</b>	<b>125 727</b>
słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem 00/100	
<b>Wartość zaokrąglona [zł]</b>	<b>125 700</b>
słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset 00/100	

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Bardo przy ul. Głównej nr 14 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej bliżej określonego w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości na dzień 30 września 2025 roku wynosi:

$$W_R = 125\ 700 \text{ PLN}$$

**słownie złotych:** sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset

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

## 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

## 12. Załączniki

Załącznik 1

Protokół badania KW nr SW1Z/00060175/6

Załącznik 2

szkic lokalu

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski  
Ząbkowice Śląskie., dnia 30 września 2025 roku

podpis

## Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 30 września 2025 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00060175/6 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

### Stan wg SW1Z/00060175/6 na dzień 30 września 2025r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: Bardo, ul. Główna nr 14, numer lokalu 2, Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokal: kuchnia - 1, pokój – 1, wc – 1, brodzik -1, Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica o pow. 13,7 m <sup>2</sup> - 1, pom. gosp. na strychu o pow. 7,00 m <sup>2</sup> - 1 Kondygnacja: 3,0; Przyłączenie: /00044515/ Odrębność: tak Obszar: 66,30 m <sup>2</sup>
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział w wysokości 17/100 związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: /00044515/
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: Anna Barbara Pasternak [REDAKTOWANE] udział 1/1.
<b>Dział III</b>	<b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: ujawnia się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 944/24 należącej do dłużnika Anny Barbary Pasternak na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8. Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 209/23 do sprawy I CO 411/25 należącej do dłużnika Anny Barbary Pasternak na podstawie wniosku wierzyciela: Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności, 80-350 Gdańsk, ul. Chłopska 53.
<b>Dział IV</b>	<b><u>HIPOTEKA</u></b> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Brak wpisów. Numer hipoteki: 1 Hipoteka przymusowa na kwotę 4815,00 (cztery tysiące osiemset piętnaście) zł. Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): należność objęta tytułem wykonawczym wraz z odsetkami, kosztami procesu oraz dalszymi kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty z dnia 2023-02-08 sygn. akt VI NC - E 68403/23.

Wierzyciel hipoteczny (Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Alektum Capital II AG z siedzibą w Zug Szwajcaria, Zug w Szwajcarii.

Numer hipoteki: 2

Hipoteka przymusowa na kwotę 10285,50 (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć 50/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): zabezpieczenie kapitału wraz z odsetkami, kosztami procesu i kosztami klauzuli., nakaz zapłaty z dnia 31.03.2023 r. I NC 222/23.

Wierzyciel hipoteczny (Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Alektum Capital II AG Szwajcaria.

Numer hipoteki: 3

Hipoteka przymusowa na kwotę 15413,00 (piętnaście tysięcy czterysta trzynaście) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt VI NC-E 516222/24 z dnia 11 kwietnia 2024 roku.

Wierzyciel hipoteczny (Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429.

Załącznik nr 2

**BARDO**

**ul. GŁÓWNA 14, lokal nr 2**

**NAJEMCA :**

