

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 położony w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Armii Krajowej nr 12, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00052789/4.

Nr sprawy

KM 1361/23

Oszacowana wartość rynkowa

W_R = 338 100 PLN
słownie złotych: trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto

Autor operatu

mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)

Miejscowość i data sporządzenia operatu

Ząbkowice Śląskie, dnia 12 kwietnia 2025 roku,

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 położony w budynku przy ul. Armii Krajowej nr 24 w Ząbkowicach Śląskich wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00052789/4.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 75,76 m² położony na drugiej kondygnacji (I piętro). Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.</p> <p>W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że w lokalu została wydzielone nowe pomieszczenia. Obecnie lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.</p> <p>Dokonano pomiaru powierzchni lokalu w trakcie oględzin nieruchomości, i stwierdzono, że jest ona zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 75,76m². Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z księgi wieczystej tj. 75,76 m².</p> <p><u>Funkcja lokalu</u>: dobra – pokoje i kuchnia posiadają dostęp do światła dziennego, mieszkanie z przechodnim pokojem (salon).</p> <p><u>Stan techniczny lokalu i standard wykończeń</u>: lokal w stanie wykończonym, o dobrym standardzie wykończenia. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie.</p> <p><u>Elementy wykończeniowe</u>: tynki wewnętrzne – w pokojach tynk cementowo-wapienny, ściany malowane farbami, w łazience płytki ceramiczne, w kuchni tynk cementowo-wapienny oraz fartuch z płytek ceramicznych; podłogi w dwóch pokojach wykończone panelami drewnopodobnymi, w jednym pokoju deski drewniane (parkiet), a w kuchni i łazience płytkami ceramicznymi, stolarka – okna: pcv zespolone, drzwi wewnętrzne płycinowe; drzwi wejściowe płytowe.</p> <p><u>Instalacje lokalu</u>: elektryczna, gazowa, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Oszacowana wartość rynkowa	<p style="text-align: center;">W_R = 338 100 PLN</p> <p>słownie złotych: trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto</p>
Data określenia wartości:	12 kwietnia 2025 roku
Data sporządzenia operatu:	12 kwietnia 2025 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy merytoryczne.....	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.....	14
7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi	14
7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny.....	15
7.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	17
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	18
8.1. Rodzaj określonej wartości	18
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	19
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu	19
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 75,76 m². Lokal położony na parterze w budynku przy ul. Armii Krajowej nr 24, w Ząbkowicach Śląskich wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00052789/4.

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 1361/23 z dnia 20 grudnia 2024r. 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 późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 r. poz. 1568, 1841 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, 1907, 1940 z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
- 6) 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 LI/105/2013 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie,

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/00052789/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla nieruchomości lokalowej,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 24 stycznia 2025 roku,

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 12-04-2025 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 12-04-2025 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 12-04-2025 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 24-01-2025 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 24-01-2025 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 12 kwietnia 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/00052789/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00052789/4 na dzień 12 kwietnia 2025r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)

Dział I-O	<p><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: Ząbkowice Śląskie, ul. Armii Krajowej nr 24, Opis lokal: lokal mieszkalny nr 2, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, Kondygnacja: 2,0, Przyłączenie: 00045199 Odrębność: tak Obszar: 75,76 m²</p>
Dział I-Sp	<p><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział w wysokości 20/100 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: /00045199/</p>
Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.</p>

Dział III**PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki w dziale:

1. REP.C. / KOMO / 27251 / 24 - 2024-02-15, 12:39:29
2. REP.C. / KOMO / 27207 / 24 - 2024-02-15, 12:10:21
3. REP.C. / KOMO / 27008 / 24 - 2024-02-15, 10:07:16
4. REP.C. / KOMO / 26983 / 24 - 2024-02-15, 09:55:36
5. REP.C. / KOMO / 26983 / 24 - 2024-02-15, 09:55:36.

Numer wpisu: 1

Numer wpisu: 5

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24, Km 1572/19.

Numer wpisu: 6

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24, Km 82/20.

Numer wpisu: 9

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 570/20 do sprawy I CO 834/19 należącej do dłużnika Mirosława Szuszkiewicz na podstawie wniosku wierzyciela: Trans.Eu Group Spółka Akcyjna z/s w Wysokiej, Wrocław, Wysoka, Chabrowa 4.

Numer wpisu: 10

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, wpisano celem zabezpieczenia przepadku.

Numer wpisu: 11

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24 (Km 1208/23).

Numer wpisu: 12

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24 (Km 1361/23).

Numer wpisu: 13

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24 (Km 1362/23).

Numer wpisu: 14

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 321/25 do sprawy I CO 187/24 należącej do dłużnika Katarzyny Szuszkiewicz i Mirosława Szuszkiewicza na podstawie wniosku wierzyciela: HOIST II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z Siedzibą w Warszawie, 00-107 Warszawa, ul. Prózna 9.

Dział IV**HIPOTEKA**

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Numer Hipoteki: 1

Rodzaj Hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 222750,00 (dwieście dwadzieścia dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki i inne koszty uboczne, umowa kredytowa nr E0450375 z dnia 04.11.2013r.

Rodzaj zmiany: w polu 4.4.4. ujawniono zmianę wierzyciela wpisano HOIST II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności w miejsce BZ WBK S.A.

Wierzyciel hipoteczny: HOIST II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą we Wrocławiu.

Numer Hipoteki: 2

Rodzaj Hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 340920,00 (trzysta czterdzieści tysięcy dziewięset dwadzieścia) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie kary grzywny, środka kompensacyjnego oraz orzeczenia o kosztach sądowych., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym sygn. akt PK IV WZ. DS.27.2017 z dnia 13.01.2022 r.

Wierzyciel hipoteczny - Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa - Prokuratura Krajowa - Małopolski Wydział Zamiejscowy Departamentu do Spraw Przesłępczości Zorganizowanej i Korupcji Prokuratury Krajowej w Krakowie, Kraków, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej przedmiotowy lokal nr 2 położony jest w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Armii Krajowej nr 24, której właścicielem są państwo Katarzyna i Mirosław Szuszkiewicz.
- W dziale III księgi wieczystej znajdują się wpisy o wszczęciu egzekucji i zakazie zbywania.
- W dziale IV księgi wieczystej znajdują się dwa wpisy hipoteczne.
- W dziale III księgi wieczystej znajduje się pięć wzmianek.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Armii Krajowej.

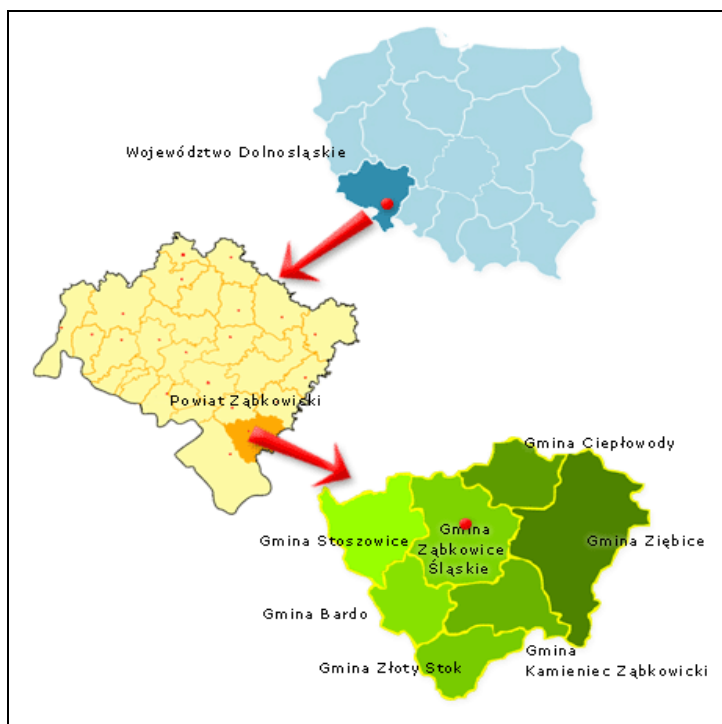
5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Wyceniany lokal położony jest w budynku przy ul. Armii Krajowej w Ząbkowicach Śląskich, obręb 0001-Centrum.

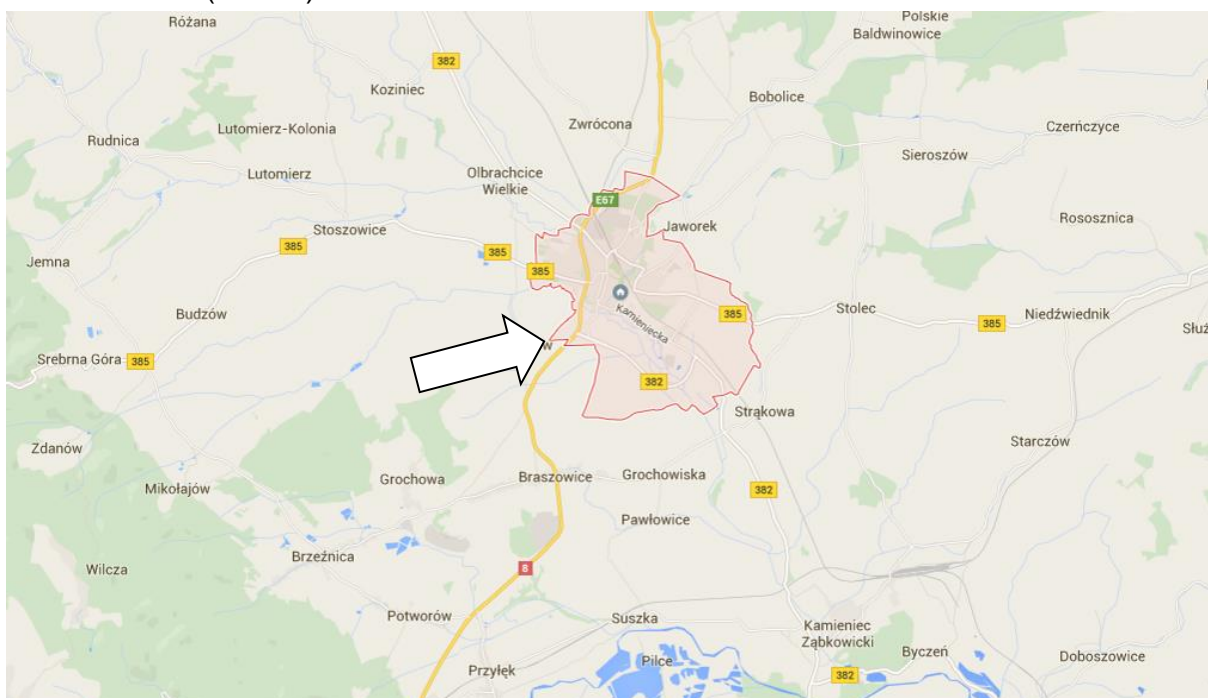
Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m.. Obszar ten leży w zlewni Nysy Kłodzkiej, największą rzeką jest Budzówka – lewy dopływ Nysy. Powierzchnia gminy wynosi 146,9 km², na której obszarze znajduje się 18 wsi zamieszkałych przez około 8 tyś. mieszkańców. Miasto Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię ok. 14 km² i zamieszkuje je ponad 17 tyś. mieszkańców.

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



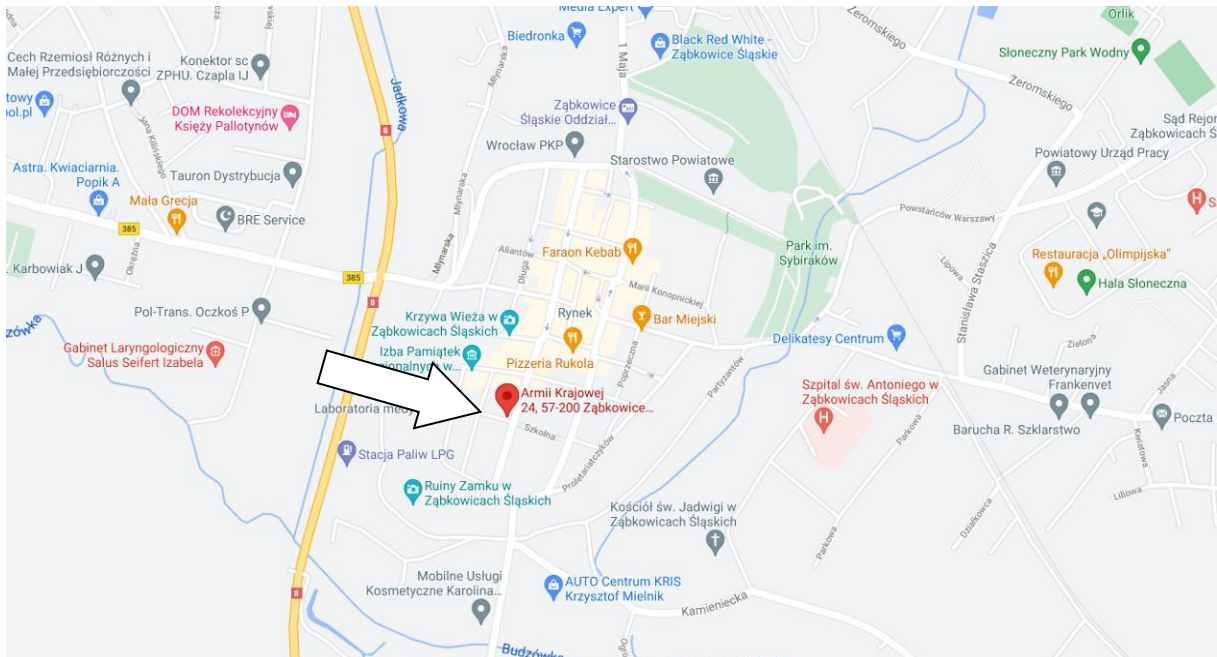
Zdjęcie nr 1. Lokalizacja Ząbkowic Śląskich.

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



Ilustracja 1 Lokalizacja Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl

Wyceniany lokal mieszkalny nr 2 położony jest w budynku mieszkalnym przy ul. Armii Krajowej nr 24 w Ząbkowicach Śląskich, obręb Centrum. Lokalizacja lokalu zapewnia dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych.



Ilustracja 2 Lokalizacja ul. Armii Krajowej na tle Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl

5.2.2. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej strefie miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb Centrum. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta na znacznej części zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkaniowym.



Ilustracja nr 3. Lokalizacja nieruchomości na terenie Ząbkowic Śl..

5.2.3. Opis budynku

Budynek mieszkalny nr 24 położony w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Armii Krajowej, konstrukcja budynku murowana. Budynek jedno klatkowy w zabudowie półzwartej, trzykondygnacyjny, wybudowany około 1894 roku.

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 papą
- Ogrzewanie: indywidualne dla każdego lokalu.
- Dostawa wody i odbiór ścieków: poprzez wpięcia do sieci miejskich

Budynek wpisany jako obiekt zabytkowe objęte ochroną z mocy planu wraz z numerem porządkowym.

Stan techniczno-funkcjonalny oraz standard budynku

Ogólnie stan techniczny budynku ocenia się jako zadawalający. Tynki zewnętrzne z ubytkami.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- grzewcza (indywidualna),
- elektryczna,
- gazowa,
- instalacje telekomunikacyjne (domofon, telefoniczna, RTV).



Zdjęcie 1 Widok budynku .



Zdjęcie 2 Widok budynku



Zdjęcie 3 Widok budynku



Zdjęcie 4 Wejście do lokalu

5.2.4. Opis lokalu

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 75,76 m² położony na drugiej kondygnacji (I piętro). Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.

W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że w lokalu została wydzielone nowe pomieszczenia. Obecnie lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Dokonano pomiaru powierzchni lokalu w trakcie oględzin nieruchomości, i stwierdzono, że jest ona zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej 75,76m². Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z księgi wieczystej tj. 75,76 m².

Funkcja lokalu: dobra – pokoje i kuchnia posiadają dostęp do światła dziennego, mieszkanie z przechodnim pokojem (salon).

Stan techniczny lokalu i standard wykończeń: lokal w stanie wykończonym, o dobrym standardzie wykończenia. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie.

Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne – w pokojach tynk cementowo-wapienny, ściany malowane farbami, w łazience płytki ceramiczne, w kuchni tynk cementowo-wapienny oraz fartuch z płytek ceramicznych; podłogi w dwóch pokojach wykończone panelami drewnopodobnymi, w jednym pokoju deski drewniane (parkiet), a w kuchni i łazience płytkami ceramicznymi, stolarka – okna: pcv zespolone, drzwi wewnętrzne płycinowe; drzwi wejściowe płytowe.

Instalacje lokalu: elektryczna, gazowa, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna.



Zdjęcie 3 Widok lokalu.



Zdjęcie 4 Widok lokalu.



Zdjęcie 5 Widok lokalu.



Zdjęcie 6 Widok lokalu.



Zdjęcie 7 Widok lokalu.



Zdjęcie 8 Widok lokalu.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie – przedmiotową działkę określa jako obszar A6.40MU1.

Dodatkowe informacje:

- Brak symbolu w legendzie
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obiekty zabytkowe objęte ochroną z mocy planu wraz z numerem porządkowym
- Obowiązujące linie zabudowy
- SA0 - Strefa obserwacji archeologicznej. Ustalenia uwarunkowań na podstawie przepisów odrębnych
- Strefa ochrony konserwatorskiej

§ 26. 1. Zabudowa śródmiejska o symbolach:

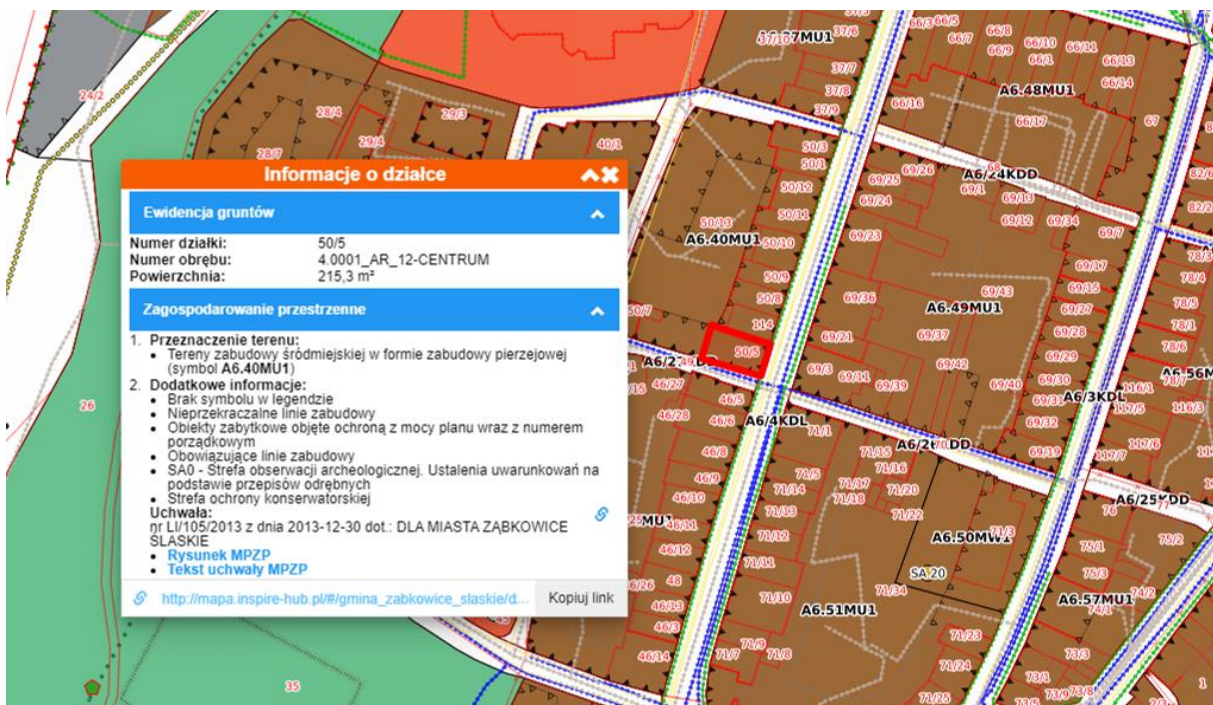
- 1) MU1 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa śródmiejska tj.: przemieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługowa, kształtowana w formie zabudowy pierzejowej wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) MU2 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa śródmiejska tj.: przemieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługowa, kształtowana w formie zabudowy wolno stojącej wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące dla wszystkich lub wskazanych przeznaczeń:

1) Nakazy:

- a) nowa działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni: min. 5,0 m i min. 50,0 m²,
- b) obowiązujące parametry: procent terenów zabudowanych Pz, procent terenów biologicznie czynnych zgodnie z ustaleniami w kolumnie 4 i 5 w par. 61,
- c) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami w kolumnie 6 w par. 61,
- d) budynków przyległych, zlokalizowanych w tej samej pierzei, o nachyleniach nie przekraczających 60 stopni,
- e) dla terenów MU2, forma i spadki głównych połaci dachowych – indywidualne, dostosowane do otaczającej zabudowy, o nachyleniach nie przekraczających 60 stopni, z dopuszczeniem dachów mansardowych,
- f) forma i spadki połaci dachowych zabudowy pomocniczej – indywidualne,

- g) wysokość budynków sytuowanych we wnętrzu terenu, nie może być wyższa od budynków usytuowanych w linii zabudowy,
- h) budowa garaży wyłącznie jako wielostanowiskowych lub zintegrowanych o jednorodnej formie i przy zastosowaniu jednolitych materiałów wykończeniowych;
- 2) Zakazy:
- lokalizowanie nowych budynków pomocniczych poza wyznaczonym graficznie wnętrzem terenu,
 - lokalizowanie nowych budynków pomocniczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od wyznaczonej w planie od strony przestrzeni publicznych linii zabudowy, dotyczy terenów dla których nie wyznaczono wnętrza terenu,
 - dla terenów MU2, przekroczenie szerokości 20 m elewacji eksponowanej nowych budynków,
 - zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków magazynowych, produkcyjnych i pomocniczych, których wielkość i forma ogranicza możliwość zabudowy od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem kompleksowej przebudowy zgodnej z ustaleniami planu,
 - lokalizowania nowej zabudowy jednorodzinnej na nowych działkach,
 - wydziałanie działek po obrysie budynków, nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej
 - lokalizowanie zabudowy usługowej typu UP, z wyjątkiem dopuszczonej;
- 3) Dopuszczenia:
- dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu, ustalane indywidualnie dla każdego terenu w kolumnie 3, w par. 61, z zastrzeżeniem, iż wielkość i gabaryty działki będą umożliwiały ich lokalizacji oraz właściwą obsługę w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
 - dla terenów MU1, zabudowa wolno stojąca w przypadku niemożliwości kontynuacji zabudowy, z uwagi na brak ściany szczytowej,
 - zakazy, o których mowa w pkt 2, lit. a) i b) mogą nie obowiązywać w przypadku lokalizacji budynku pomocniczego w miejscu niewidocznym od strony przestrzeni publicznej, poprzez przesłonięcie budynkiem lub ogrodzeniem nieprzeziernym o wysokości nie mniejszej niż wysokość lokalizowanego budynku pomocniczego,
 - zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na garaże.



Ilustracja 4 Fragment mpzp –źródło https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_zabkowice_slaskie

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalami mieszkalnymi

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

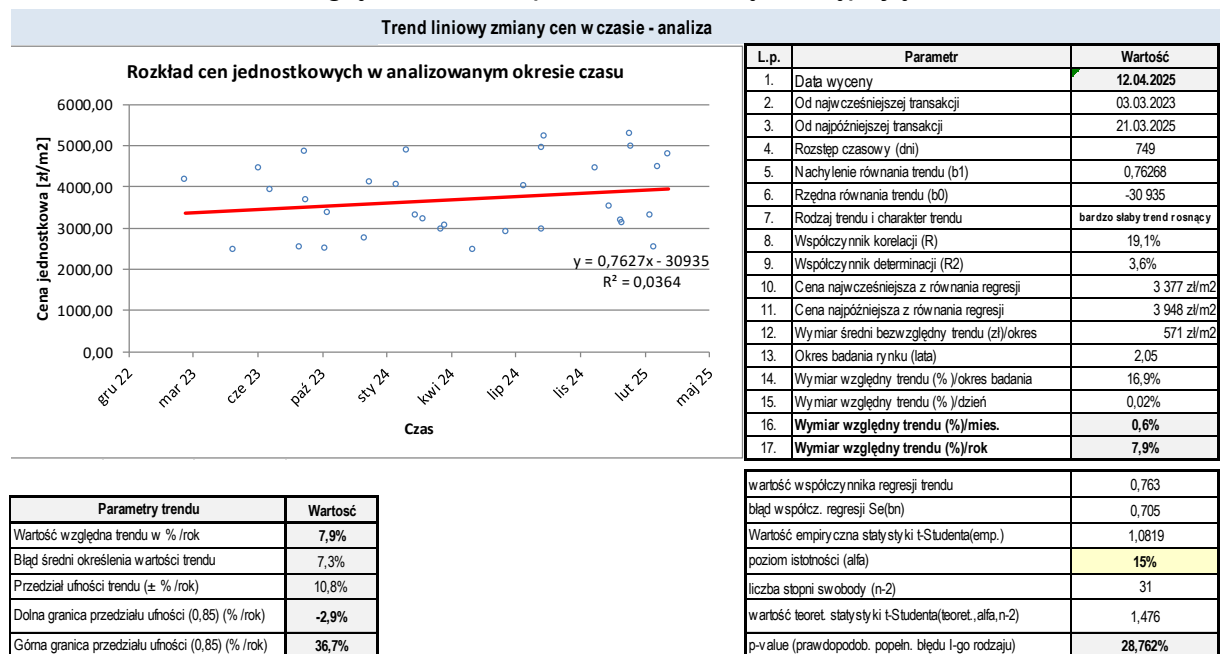
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenie miasta Ząbkowice Śląskie,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, 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 pow. 40 m², transakcje wolnorynkowe
- obszar rynku – miasto Ząbkowice Śląskie,
- 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 upływ czasu. Poziom cen względem czasu przedstawiał się następująco:



Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują minimalny trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 29 % 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)	0,76268
Rzędna równania trendu (b)	-30 935
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	12.04.2025
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	03.03.2023
Data max	21.03.2025
Ilość miesięcy	25
Ilość transakcji	33

7.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

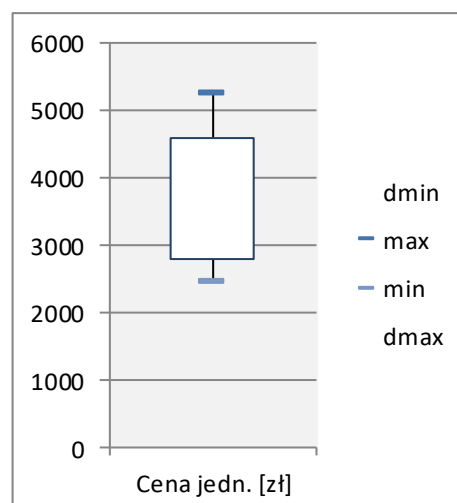
Spośród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybrane 33 transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p.	Data umowy	Nr aktu notarialnego	Miejscowosc	Obręb	Ulica	Kondygnacja	Struktura lokalu	Pow. użytkowa (m2)	Cena netto (zł)	Cena jedn. (zł/m2)
1	03.03.2023	1172/23	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Zacisze	2	3p,2k,pp,poddasze	74,40	310000	4166,67
2	17.05.2023	2826/23	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Orkana	3	3p,k,wc,pp	56,74	140000	2467,40
3	26.06.2023	2978/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Daszyńskiego	2	3p,k,2ł,pp	59,60	265000	4446,31
4	12.07.2023	3741/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Marii Konopnickiej	1	1p,k,ł,pp	44,56	175000	3927,29
5	28.08.2023	6049/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Niepodległości	3	3p,k,2spizarnie	90,93	230500	2534,92
6	05.09.2023	6419/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Ziębicka	3	2p,k,ł,pp	66,98	325000	4852,19
7	07.09.2023	4961/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Tadeusza Kościuszki	3	2p,k,ł,pp	41,00	150000	3658,54
8	06.10.2023	5548/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Kłodzka	3	3p,k,ł,pp,wc,3 pom.gosp.	104,48	260000	2488,51
9	09.10.2023	7430/23	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Ziębicka	1	3p,k	104,00	350000	3365,38
10	06.12.2023	6743/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Armii Krajowej	2	2p,k	40,31	110000	2728,85
11	13.12.2023	9210/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Legnicka	1	3p,k,przynależności	106,00	435000	4103,77
12	24.01.2024	721/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Armii Krajowej	2	2p,k,ł,pp	42,20	170000	4028,44
13	09.02.2024	877/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Ziębicka	2	1p,k,hol,spizarnia	47,06	230000	4887,38
14	23.02.2024	1120/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Niepodległości	1	3p,k,ł,pp,hol,spiz.	76,00	250000	3289,47
15	05.03.2024	1351/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Konopnickiej	3	3p,k,ł	84,30	270000	3202,85
16	03.04.2024	2146/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Rynek	3	2p,k,ł,pp,spizarka	90,93	269000	2958,32
17	08.04.2024	2107/24	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Wrocławska	2	3p,k,ł,pp	98,00	300000	3061,22
18	22.05.2024	1177/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Krzywa	3	2p,k	48,50	120000	2474,23
19	12.07.2024	4753/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Długa	2	1p,k,ł	41,59	120000	2885,31
20	09.08.2024	4767/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Kłodzka	2	3p,k,pp	72,27	290000	4012,73
21	05.09.2024	5256/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Daleka	2	3p,k,ł,pp	58,80	290000	4931,97
22	06.09.2024	10586/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Rynek	2	2p,k,ł,pp	57,57	170000	2952,93
23	09.09.2024	5310/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Dolnośląska	1	3p,k,ł,pp	60,40	315000	5215,23
24	27.11.2024	6761/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Kłodzka	2	2p,k,spizarka	47,29	210000	4440,69
25	19.12.2024	7369/24	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Daleka	2	2p,k,pp	44,10	155000	3514,74
26	07.01.2025	50/25	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Ziębicka	0	2p,k,ł,pp,kor.,gar.	64,66	205000	3170,43
27	09.01.2025	88/25	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Armii Krajowej	1	1p,k,ł,pp,spiz.,alkowa	51,13	160000	3129,28
28	20.01.2025	175/25	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Kamieniecka	1	2p,k,ł,pp	54,9	290000	5282,33
29	21.01.2025	253/25	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Aliantów	4	3p,k,ł,wc,pp	56,32	280000	4971,59
30	21.02.2025	1071/25	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Wojciecha	4	2p,k,ł,korytarz	45,4	150000	3303,96
31	27.02.2025	1123/25	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Kłodzka	3	3p,k,ł,pp	95,4	240000	2515,72
32	04.03.2025	1386/25	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Dolnośląska	3	2p,k,wc,pp.,kor.	58,27	260000	4461,99
33	21.03.2025	1788/25	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Ciasna	3	3p,k,ł,pp	54,86	263000	4794,02

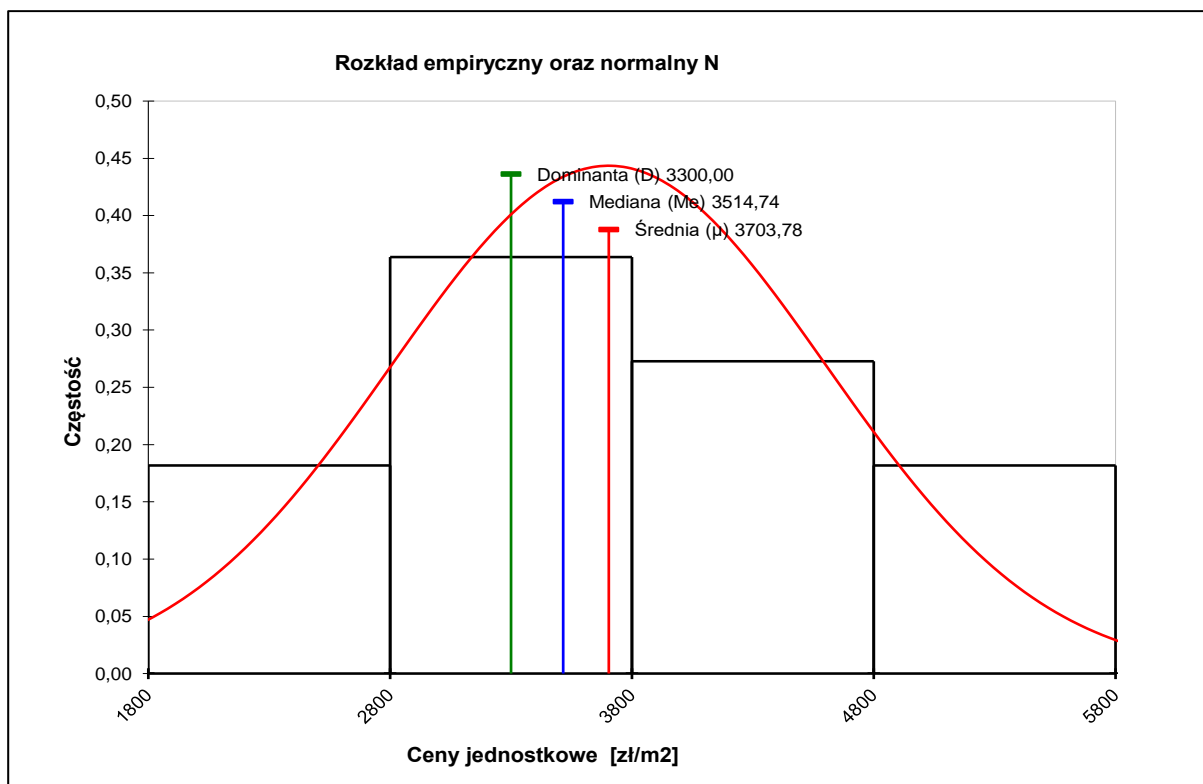
Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	2467,40
Max	5282,33
Średnia (μ)	3703,78
Mediana (Me)	3514,74
Dominanta (D)	3000,00
Odchyl. standardowe	899,51
Wsp. zmienności (σ/μ)%	24%
Ile obserwacji	33
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	306,90
Przedział średniej	3396,88 min
	4010,68 max
Typowy przedział zmienności	2804,27 min
	4603,29 max



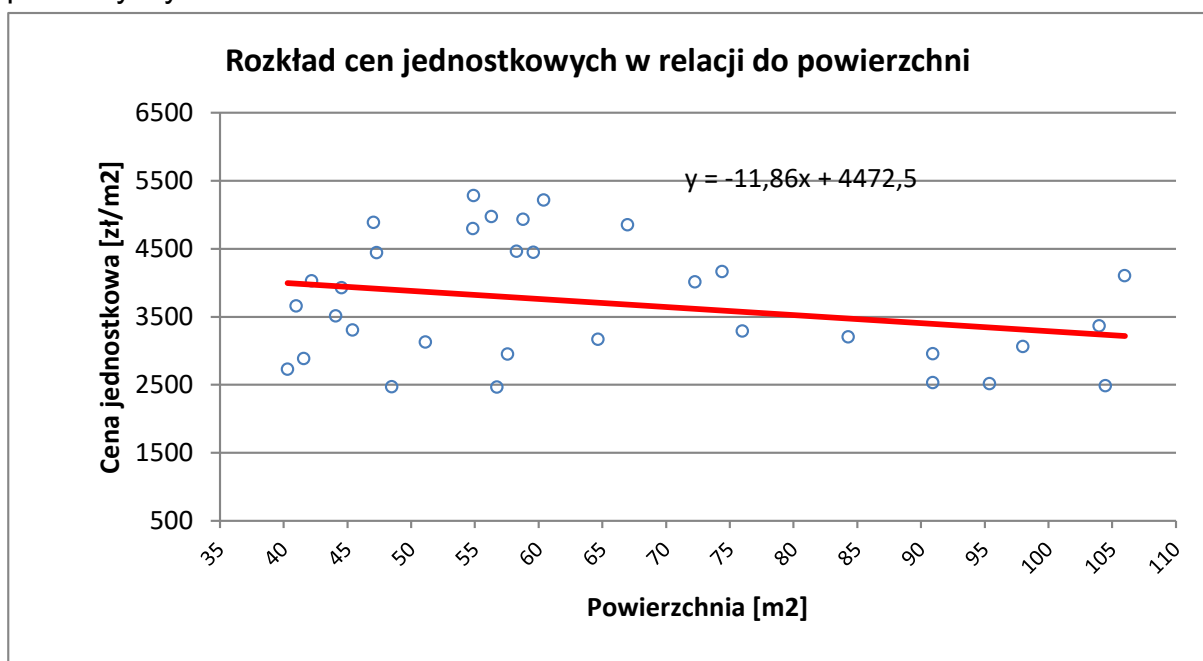
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 2 804 do 4 603 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 3 397 a 4 011 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się małym współczynnikiem zmienności, na poziomie 24%, co potwierdza dużą płynność rynku i średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 5,10 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	189,038	Skośność	0,237
Średnia - dominanta	403,778	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,449
Średnia - mediana (%)	5,10%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,21
Średnia - dominanta (%)	10,90%		

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



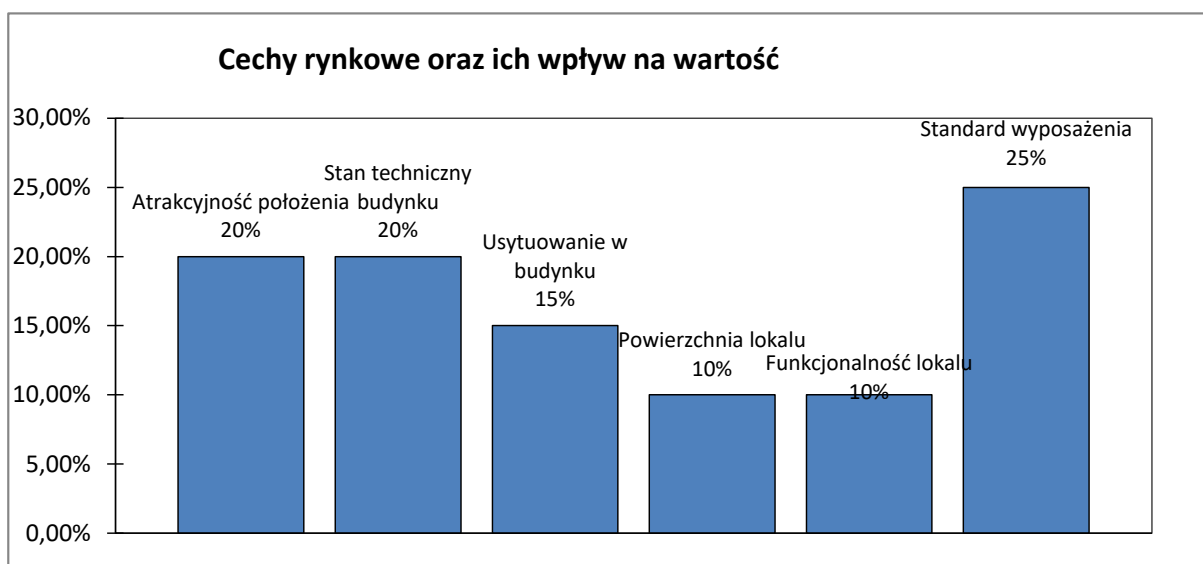
Powyższe pokazuje, że na przedmiotowym rynku wielkość lokalu jest skorelowana z ceną jednostkową. Obserwowany jest niewielki spadek cen jednostkowych lokali o większej powierzchni.

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	40 - 106	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	Zadawalający stan techniczny budynku
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	stymulanta	0 - 2	2	Lokal położony na I piętrze budynku
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	destymulanta	40 - 106	75,76	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	2	Dobra + funkcjonalność lokalu
Cecha 6	Standard wyposażenia	25%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobry 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. 1061z 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:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \cdot P$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

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

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu

9.1.1. Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cechach skrajnych

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	2467,40
2	Średnia	Śr	3703,78
3	Maksymalna	Max	5282,33
4	Mediana	Med.	3514,74
5	Dominanta	Dom	3300,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,666
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,891

8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,426
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,046

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 = 2467,4 - id:2	Cmax = 5282,33 - id:28	
A	Data umowy	-	17.05.2023	20.01.2025	
B	Miejscowosc	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	
C	Obręb	Centrum	Osiedle Wschód	Sadlno	
D	Ulica	Armii Krajowej	Orkana	Kamieniecka	
E	Powierzchnia użytkowa m2	75,76	56,74	54,9	
F	Kondygnacja	2	3	1	
G	Struktura lokalu	3p,k,l,pp	3p,k,wc,pp	2p,k,l,pp	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 2467,4 - id:2	Cmax = 5282,33 - id:28
Cecha 1	Atrakcyjność położenia	20%	1	1	2
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	1	1	1,5
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	2,00	0,50	1,5
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	75,76	56,74	54,9
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	2	0,5	2
Cecha 6	Standard wyposażenia	25%	1,5	0	2

Tabela Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

9.1.2. 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%	0,133	0,285	0,152	0	2	1	3	0,07600	0,209	0,212
Cecha 2	Stan techniczny budynku	20%	0,133	0,285	0,152	0	2	1	3	0,07600	0,209	0,212
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	15%	0,100	0,214	0,114	0	2	2	3	0,05700	0,214	0,219
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,067	0,143	0,076	40	106	75,76	67	0,00115	0,102	0,100
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	10%	0,067	0,143	0,076	0	2	2	3	0,03800	0,143	0,146
Cecha 6	Standard wyposażenia	25%	0,167	0,357	0,190	0	2	1,5	3	0,09500	0,310	0,316
		100%	0,667	1,427	0,760				Suma wsp.	1,187	1,205	

średnia: 3 703,78 zł

współczynnik korygujący: 1,205

Cena jedn. [zł]: 4 463,05 zł

cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy 05/100

Tabela Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

9.1.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	4463,05
Ilość jednostek	75,76
Wartość [zł]	338 121
słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto dwadzieścia jeden 00/100	
Wartość zaokrąglona [zł]	338 100
słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Armii Krajowej nr 24 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej bliżej określonego w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości na dzień 12 kwietnia 2025 roku wynosi:

$$W_R = 338\ 100 \text{ PLN}$$

słownie złotych: trzysta trzydzieści osiem tysięcy sto

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/00052789/4

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 12 kwietnia 2025 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 12 kwietnia 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/00052789/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00052789/4 na dzień 12 kwietnia 2025r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Ząbkowice Śląskie, ul. Armii Krajowej nr 24, Opis lokal: lokal mieszkalny nr 2, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, Kondygnacja: 2,0, Przyłączenie: 00045199 Odrębność: tak Obszar: 75,76 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Udział w wysokości 20/100 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: /00045199/
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: I [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: <ol style="list-style-type: none">1. REP.C. / KOMO / 27251 / 24 - 2024-02-15, 12:39:292. REP.C. / KOMO / 27207 / 24 - 2024-02-15, 12:10:213. REP.C. / KOMO / 27008 / 24 - 2024-02-15, 10:07:164. REP.C. / KOMO / 26983 / 24 - 2024-02-15, 09:55:365. REP.C. / KOMO / 26983 / 24 - 2024-02-15, 09:55:36. <p>Numer wpisu: 1 Numer wpisu: 5 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24, Km 1572/19.</p> <p>Numer wpisu: 6 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24, Km 82/20.</p> <p>Numer wpisu: 9 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 570/20 do sprawy I CO 834/19 należącej do dłużnika Mirosława</p>

Szuskiewicz na podstawie wniosku wierzyciela.: Trans.Eu Group Spółka Akcyjna z/s w Wysokiej, Wrocław, Wysoka, Chabrowa 4.

Numer wpisu: 10

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, wpisano celem zabezpieczenia przepadku.

Numer wpisu: 11

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24 (Km 1208/23).

Numer wpisu: 12

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24 (Km 1361/23).

Numer wpisu: 13

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Armii Krajowej 24 (Km 1362/23).

Numer wpisu: 14

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 321/25 do sprawy I CO 187/24 należącej do dłużnika Katarzyny Szuskiewicz i Mirosława Szuskiewicza na podstawie wniosku wierzyciela: HOIST II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z Siedzibą w Warszawie, 00-107 Warszawa, ul. Próżna 9.

Dział IV

HIPOTEKA

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Numer Hipoteki: 1

Rodzaj Hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 222750,00 (dwieście dwadzieścia dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki i inne koszty uboczne, umowa kredytowa nr E0450375 z dnia 04.11.2013r.

Rodzaj zmiany: w polu 4.4.4. ujawniono zmianę wierzyciela wpisano HOIST II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności w miejsce BZ WBK S.A.

Wierzyciel hipoteczny: HOIST II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą we Wrocławiu.

Numer Hipoteki: 2

Rodzaj Hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 340920,00 (trzysta czterdzieści tysięcy dziewięćset dwadzieścia) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie kary grzywny, środka kompensacyjnego oraz orzeczenia o kosztach sądowych., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym sygn. akt PK IV WZ. DS.27.2017 z dnia 13.01.2022 r.

Wierzyciel hipoteczny - Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa - Prokuratura Krajowa - Małopolski Wydział Zamiejscowy Departamentu do Spraw Przeszłości Zorganizowanej i Korupcji Prokuratury Krajowej w Krakowie, Kraków, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.