

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal niemieszkalny położony w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Dolnośląskiej nr 1, powiat ząbkowicki. Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00074199/1.
<i>Nr sprawy</i>	KM 1015/23
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	W_R = 287 700 PLN słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset
<i>Autor operatu</i>	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 24 lipca 2025 roku,
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal niemieszkalny położony w budynku przy ul. Dolnośląskiej nr 1 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/00074199/1.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny o powierzchni 68,844 m² położony na pierwszej kondygnacji (parter). Lokal składa się z czterech pomieszczeń.</p> <p>Uwaga!</p> <p>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: stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.</p> <p>Opinię sporządzono za zgodą komornika zezwalającego na dokonanie oszacowania nieruchomości w warunkach ograniczonej wiedzy o stanie nieruchomości.</p> <p>Dla potrzeb niniejszej wyceny stan prawny przedmiotowego lokalu przyjęto zgodnie z dokumentami uzyskanymi w księdze wieczystej, na podstawie których przyjęto opis i stan lokalu. Na potrzeby wyceny przyjmuje się, że wyceniany lokal jest w złym stanie technicznym, lokal w trakcie remontu. Zgodnie ze szkicem przyjmuje się, że lokal posiada odrębne wejście z ulicy Dolnośląskiej. Na chwilę wyceny biegły nie ma informacji czy remont lokalu został zakończony.</p> <p>Zgodnie z opinią Biegłego Sądowego mgr. inż. Zbigniewa Kożuchowskiego (dotyczącą zniesienia współwłasności lokalu) z dnia 15 marca 2023r...</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 = 287 700 PLN</p> <p>słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset</p>
Data określenia wartości:	24 lipca 2025 roku
Data sporządzenia operatu:	24 lipca 2025 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzecznawca 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	14
7.2. Analiza rynku lokalami użytkowymi	14
7.3. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali użytkowymi	15
7.4. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny	17
7.5. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	18
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	20
8.1. Rodzaj określonej wartości	20
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	20
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	21
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu	21
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	23
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe	23
12. Załączniki	23

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa – lokal niemieszkalny o powierzchni 68,844 m². Lokal położony na parterze w budynku przy ul. Dolnośląskiej nr 1, 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/00074199/1.

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 1015/23 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 z późniejszymi zmianami),
- 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/00074199/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla nieruchomości lokalowej,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15 stycznia 2025 roku,

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 24-07-2025 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 24-07-2025 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 24-07-2025 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 24-07-2025 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 15-01-2025 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 24 lipca 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/00074199/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00074199/1 na dzień 24 lipca 2025r. (lokal stanowiący odrębną nieruchomość)

Dział I-O	<p><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Ząbkowice Śląskie, miejscowość Ząbkowice Śląskie, Ulica: Dolnośląska Numer budynku: 1 Numer lokalu: użytkowy Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny, Opis lokal: pomieszczenia - 4, Kondygnacja: 1,0, Przyłączenie: SW1Z/00045203/1 Odrębność: tak Obszar: 68,844 m²</p>
Dział I-Sp	<p><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Udział w wysokości 1489/10000 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: SW1Z/00045203/1/</p>
Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Właściciel: S [REDAKTOWANE]</p>

Dział III**PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki w dziale: brak wpisów

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1015/23 należącej do dłużnika Sławomira Draganek na podstawie wniosku wierzyciela: Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, 81-537 Gdynia, ul. Łużycka 8 a którego reprezentuje: radca prawny Hubert Wyłoga Best, 82-300 Elbląg, ul. Stoczniowa 2.

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1014/23 do sprawy i CO 1244/24 należącej do dłużnika Sławomira Draganek na podstawie wniosku wierzyciela: Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, 81-537 Gdynia, ul. Łużycka 8 a.

Dział IV**HIPOTEKA**

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Numer Hipoteki: 1

Rodzaj Hipoteki: hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta: **14033,00** (czternaście tysięcy trzydzieści trzy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: cena sprzedaży (par. 6 umowy)..

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SW1Z/00074200/2, Nr hipoteki – 1, Inne informacje: z odsetkami niniejszą hipotekę wpisano z urzędu po przeniesieniu z księgi wieczystej nr sw1z/00052401/1, którą następnie zamknięto i złożono do archiwum pod nr ar 3489, jako łączną z księgą wieczystą nr SW1Z/00074200/2.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Ząbkowice Śląskie.

Numer Hipoteki: 2

Rodzaj Hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: **153623,85** (sto pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset dwadzieścia trzy 85/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym wraz z odsetkami i dalszymi kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty z dnia 2023-06-23 Sygn. VI NC-E838290/23.

Wierzyciel hipoteczny Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, Gdynia, 140389771

Numer Hipoteki: 3

Rodzaj Hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: **147430,47** (sto czterdzieści siedem tysięcy czterysta trzydzieści 47/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sygn. akt VI NC-E 838271/23 z dnia 23.06.2023r..

Wierzyciel hipoteczny Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, Gdynia, 140389771

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej przedmiotowy lokal niemieszkalny położony jest w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Dolnośląskiej nr 1, którego właścicielem [REDAKOWANE]
- W dziale III księgi wieczystej znajdują się wpisy o wszczęciu egzekucji.
- W dziale IV księgi wieczystej znajdują się wpisy hipoteczne.
- W działach księgi wieczystej brak jest wpisów wzmianek.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Dolnośląska.

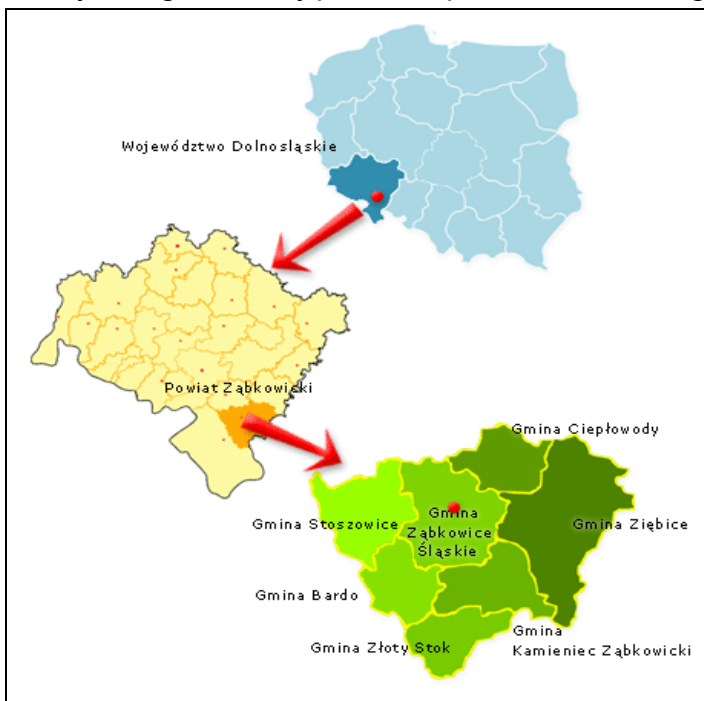
5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Wyceniany lokal położony jest w budynku przy ul. Dolnośląskiej 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.



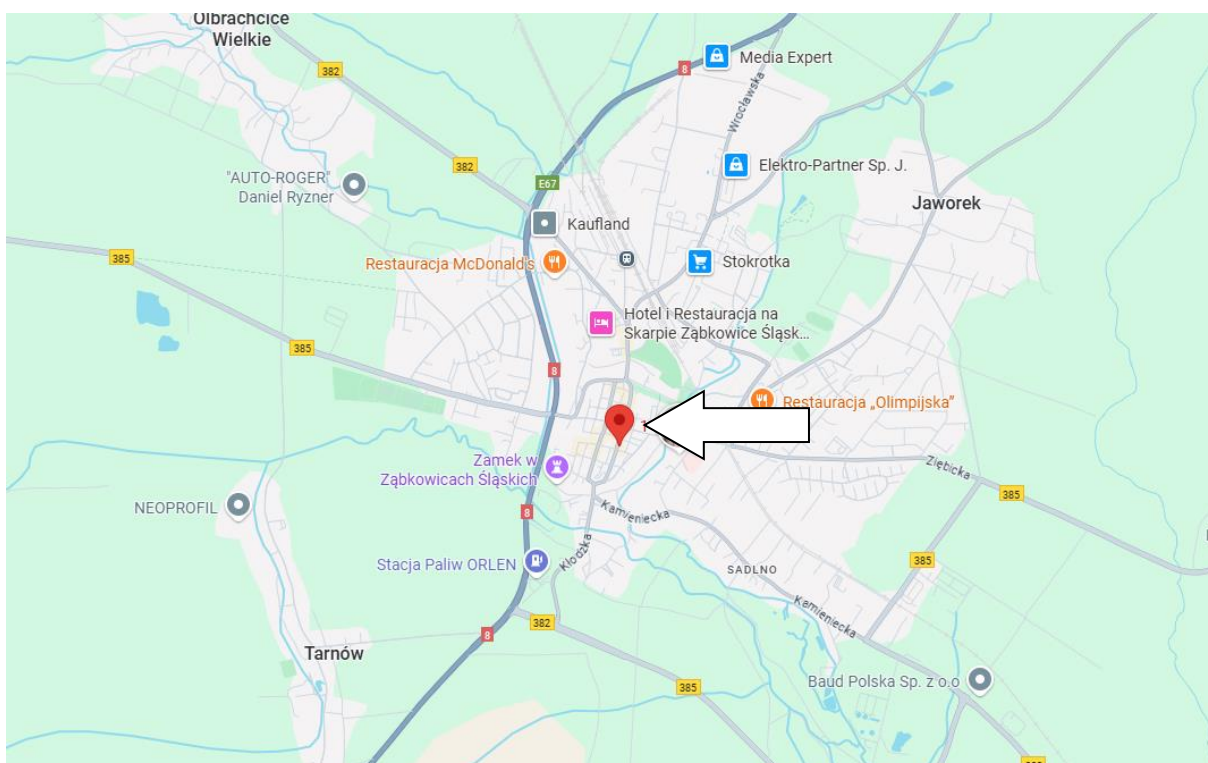
Zdjęcie nr 1. Lokalizacja Ząbkowic Śląskich.

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 najwięcej (280) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (154) w roku 2020. W tym samym okresie najwięcej (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

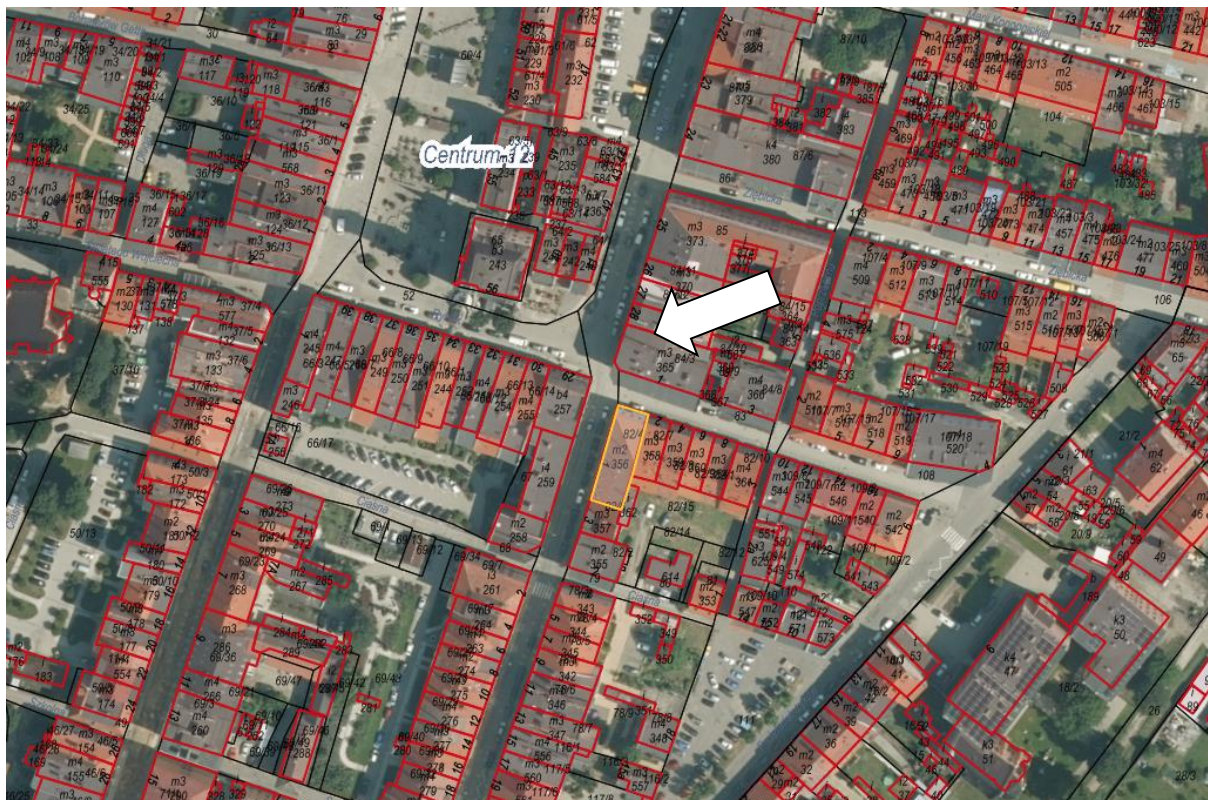
Wyceniany lokal niemieszkalny położony jest w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Dolnośląskiej nr 1 w Ząbkowicach Śląskich, obręb Centrum. Lokalizacja lokalu zapewnia dobry dostęp komunikacyjny. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych jest dobry, głównie ze strony lokalnych sklepów i punktów usługowych.



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

5.2.2. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w ścisłym centrum miasta Ząbkowice Śląskie, obręb Centrum. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta na całości zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym i usługowo-handlowym.



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

5.2.3. Opis budynku

Budynek mieszkalny nr 1 położony w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Dolnośląskiej, konstrukcja budynku murowana. Budynek w zabudowie półzwartej, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony.

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

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

Stan techniczno-funkcjonalny oraz standard budynku

Ogólnie stan techniczny budynku ocenia się jako zadowalający.

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 niemieszkalny o powierzchni 68,844 m² położony na pierwszej kondygnacji (parter). Lokal składa się z czterech pomieszczeń.

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: stan techniczny oraz standard wykończeń wewnętrznych i instalacji.

Opinię sporządzono za zgodą komornika zezwalającego na dokonanie oszacowania nieruchomości w warunkach ograniczonej wiedzy o stanie nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszej wyceny stan prawny przedmiotowego lokalu przyjęto zgodnie z dokumentami uzyskanymi w księdze wieczystej, na podstawie których przyjęto opis i stan lokalu. Na potrzeby wyceny przyjmuje się, że wyceniany lokal jest w złym stanie technicznym, lokal w trakcie remontu. Zgodnie ze szkicem przyjmuje się, że lokal posiada odrębne wejście z ulicy Dolnośląskiej. Na chwilę wyceny biegły nie ma informacji czy remont lokalu został zakończony.

Zgodnie z opinią Biegłego Sądowego mgr. inż. Zbigniewa Kożuchowskiego (dotyczącą zniesienia współwłasności lokalu) z dnia 15 marca 2023r.. Opis poniżej.

VI. Ocena techniczna lokalu użytkowego niemieszkalnego podlegającego podziałowi.

1. Ocena techniczna budynku, ogólne wytyczne dotyczące podziału budynku na dwa samodzielne lokale.

Budynek piętrowy, podpiwniczony częściowo, murowany z cegły pełnej na zaprawie wapiennej.

Stropy nad piwnicami typu kleina ceramiczne nad parterem drewniane belkowe.

Stan techniczny budynku średni miejscami niezadawalający.

- Stan techniczny i ocena pomieszczeń nr 1, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4 p. Rys 2

Stan techniczny pomieszczenia niemieszkalnego przeznaczonego do podziału, określa się jako zły (stopień zużycia powyżej 50%) wymagający gruntownego remontu.

Pomieszczenia powyższe wyposażone są w instalację elektryczną obecnie remontowaną, w instalację wodną oraz kanalizacyjną.

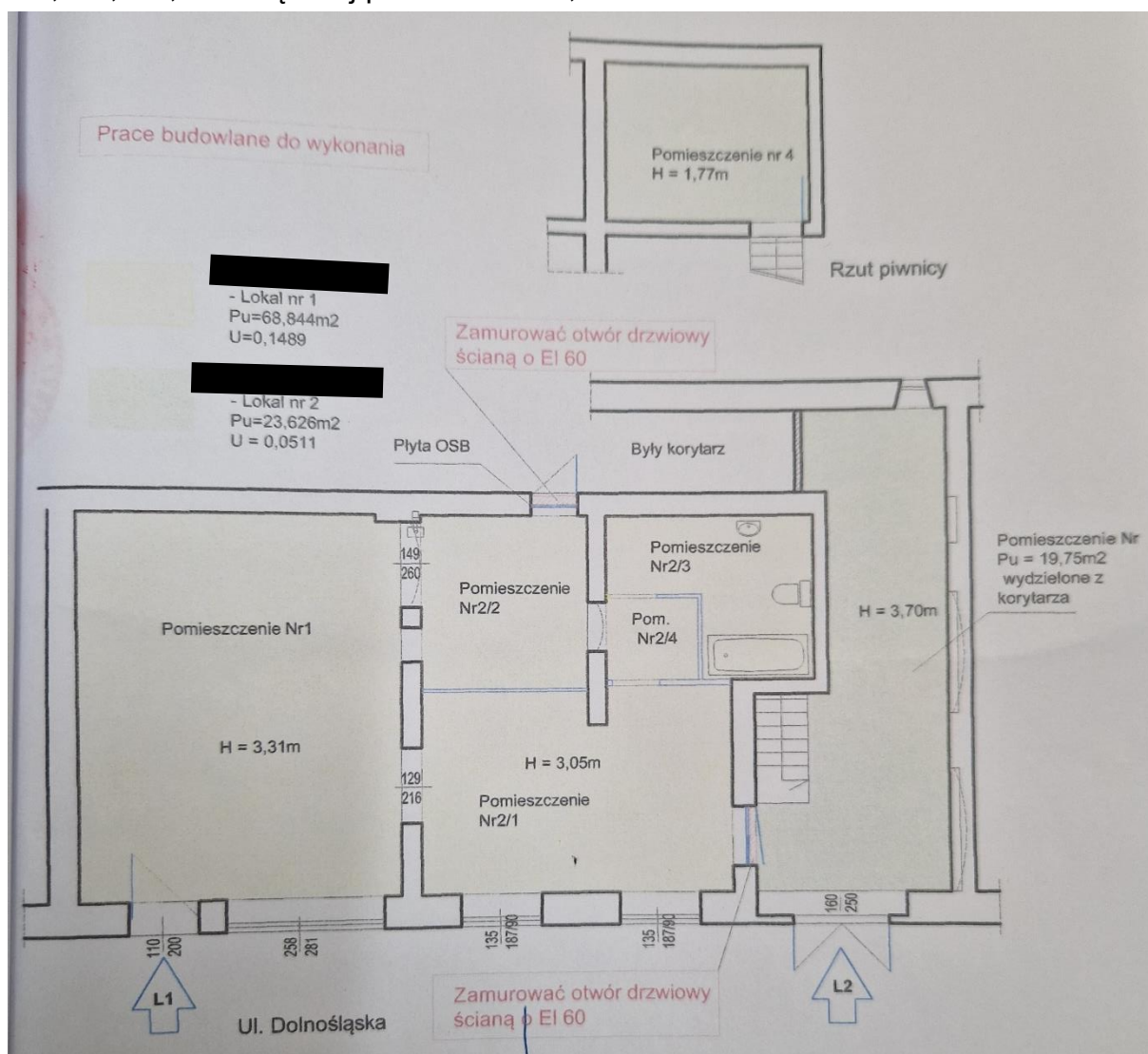
Lokal ten obecnie można ogrzewać za pomocą pieca stałopalnego (koza) oraz ogrzewania elektrycznego.

W lokalu tym w pom. Nr2/3 stworzono zaplecze sanitarne – wc, umywalka, wanna - jednak jest to prowizorka nie odpowiadająca żadnym warunkom technicznym.

Lokal ten jest obecnie w trakcie prac remontowych.

W pomieszczeniu nr 2/2 znajduje się otwór drzwiowy zabudowany płytą OSB (w sposób nietrwały), prowadzący do korytarza budynku oraz zabudowy stanowiącej odrębną własność – o czym powiadomił biegłego wnioskodawca podczas wizji lokalnej.

Poniżej szkic wycenianego lokalu) kolor żółty składającego się z pomieszczenia nr 1, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4 o łącznej powierzchni 68,844 m².



Ilustracja 4 Szkic 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 A6.54MU1.

Dodatkowe informacje:

- Brak symbolu w legendzie
- Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych objęte ochroną z mocy prawa 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 wielorodzinna, usługowa, kształtowana w formie zabudowy pierzejowej wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) MU2 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa śródmiejska tj.: przemieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 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:

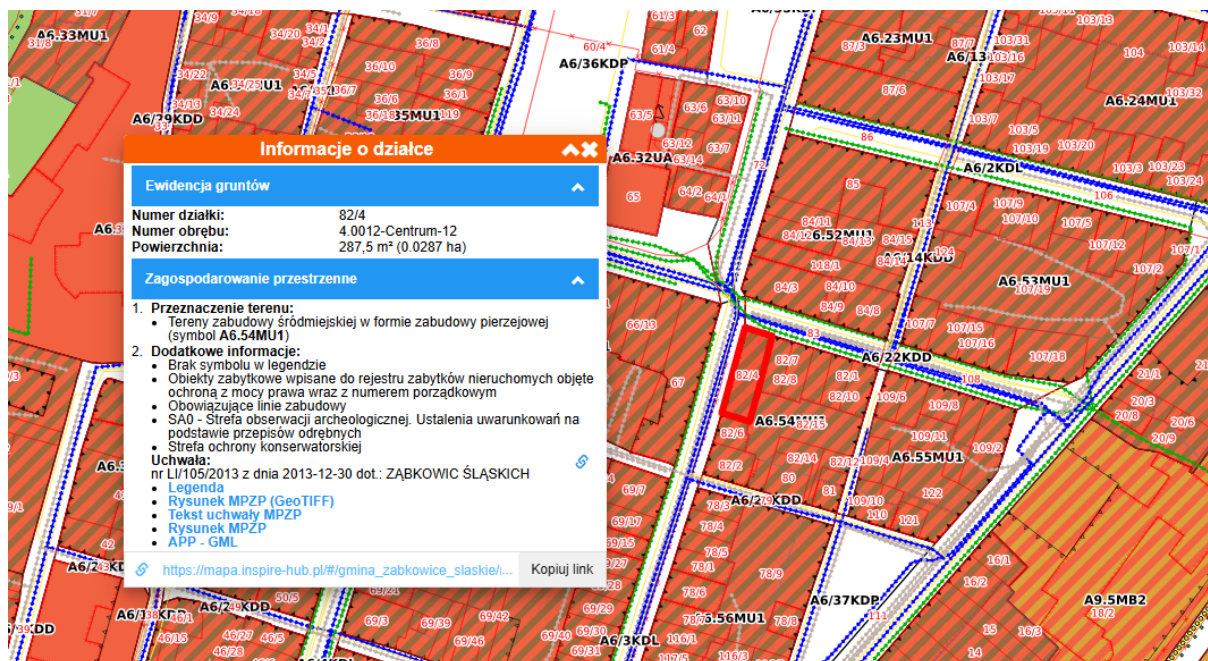
- a) nowa działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni: min. 5,0 m i min. 50,0 m²,
- b) obowiązujące parametry: procent terenów zabudowanych Pz, procent terenów biologicznie czynnych zgodnie z ustaleniami w kolumnie 4 i 5 w par. 61,
- c) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami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

- a) lokalizowanie nowych budynków pomocniczych poza wyznaczonym graficznie wnętrzem terenu,
- b) 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,
- c) dla terenów MU2, przekroczenie szerokości 20 m elewacji eksponowanej nowych budynków,
- d) 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,
- e) lokalizowania nowej zabudowy jednorodzinnej na nowych działkach,
- f) wydzielanie działek po obrysie budynków, nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej
- g) lokalizowanie zabudowy usługowej typu UP, z wyjątkiem dopuszczonej;

3) Dopuszczenia:

- a) 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,
- b) dla terenów MU1, zabudowa wolno stojąca w przypadku niemożliwości kontynuacji zabudowy, z uwagi na brak ściany szczytowej,
- c) 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,
- d) zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na garaże.



Ilustracja 5 Fragment mpzp – źródło https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_zabkowice_slaskie

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i lokalu i jego wyposażenia,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali użytkowych położonych w ośrodkach miejskich powiatu ząbkowickiego,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu lokale użytkowe.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami użytkowymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności, rodzaj prawa – własność,
- obszar rynku – ośrodki miejskie powiatu ząbkowickiego,
- okres badania cen – od lipca 2022 r. do dnia wyceny.

7.2. Analiza rynku lokalami użytkowymi

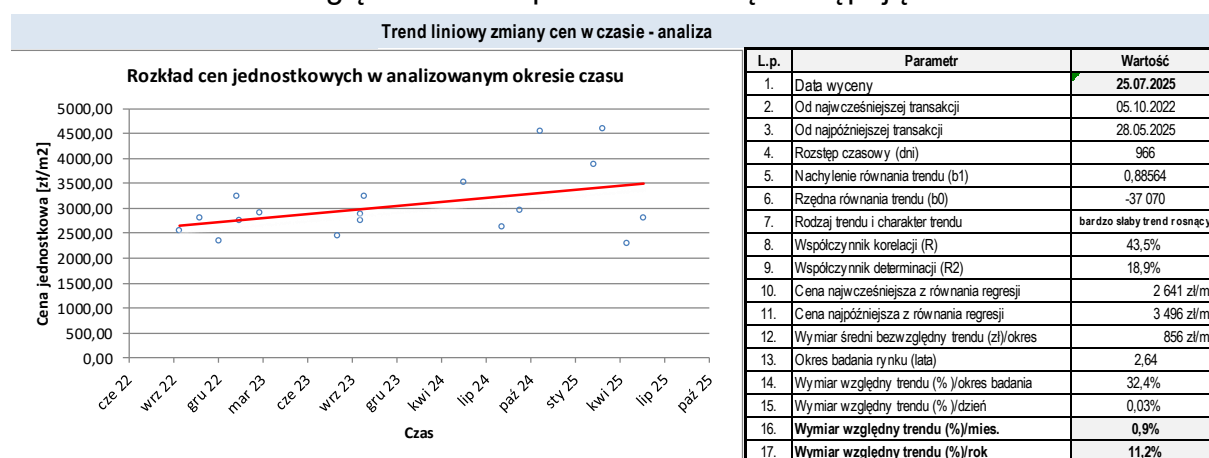
Na potrzeby niniejszego opracowania określono lokalny rynek nieruchomości komercyjnych – lokali użytkowych przeznaczonych na cele działalności gospodarczej. Teren objęty analizą stanowi obszar powiatu ząbkowickiego. Do badań przyjęto transakcje, jakie zawarto w okresie od lipca 2022 roku do dnia wyceny. Na terenie objętym analizą w przedmiotowym okresie czasu zanotowano średnią liczbę transakcji na lokale użytkowe. Ze wszystkich transakcji zostało wybrano 18 i są one transakcjami odpowiadającymi potrzebom niniejszego opracowania. Fakt opisany powyżej świadczy o tym, iż rynek nieruchomości lokalowych (praw do nieruchomości) jest rynkiem rozwiniętymi na poziomie średnim.

Z przeprowadzonych badań rynku lokalnego można zaobserwować, iż zapotrzebowanie na nieruchomości komercyjne (lokalowe) przeznaczone na działalność handlową i usługową jest dość spore, natomiast ich ilość na rynku zaczyna się nieznacznie zmniejszać.

Istnieje bardzo duże prawdopodobieństwo, że w ciągu najbliższych kilku lat nastąpi znaczny spadek powierzchni o charakterze usługowo – handlowej, co będzie miało wpływ na wzrost stawek czynszu za wynajmowane powierzchnie oraz wzrost cen lokali. Stan analizowanego rynku pokazuje, że potencjalni nabywcy chętniej nabywają lokale położone w dobrej lokalizacji szczegółowej.

7.3. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali użytkowymi

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



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	11,2%
Błąd średni określenia wartości trendu	5,8%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	8,8%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	2,4%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	18,3%

wartość współczynnika regresji trendu	0,886
błąd w spólc. regresji Se(bn)	0,458
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,9325
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	16
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,512
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	7,119%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują mały trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obciążony 7,12 % prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca: 1,9325 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta (teoret., alfa, n-2), która wynosi: 1,512.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu, wynikającego z przypadkowego układu danych, wynosi prawie 7,12 % i mieści się w założonym poziomie istotności wynoszący 15%.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 11,20 %/rok i można określić go jako trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±8,80%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 2,4 %/rok do 18,3 %/rok.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz małe (7,12%) prawdopodobieństwo mylnego jego obliczenia, stwierdzono o dokonywaniu korekty cen z uwagi na upływ czasu.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o istotności 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 dokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

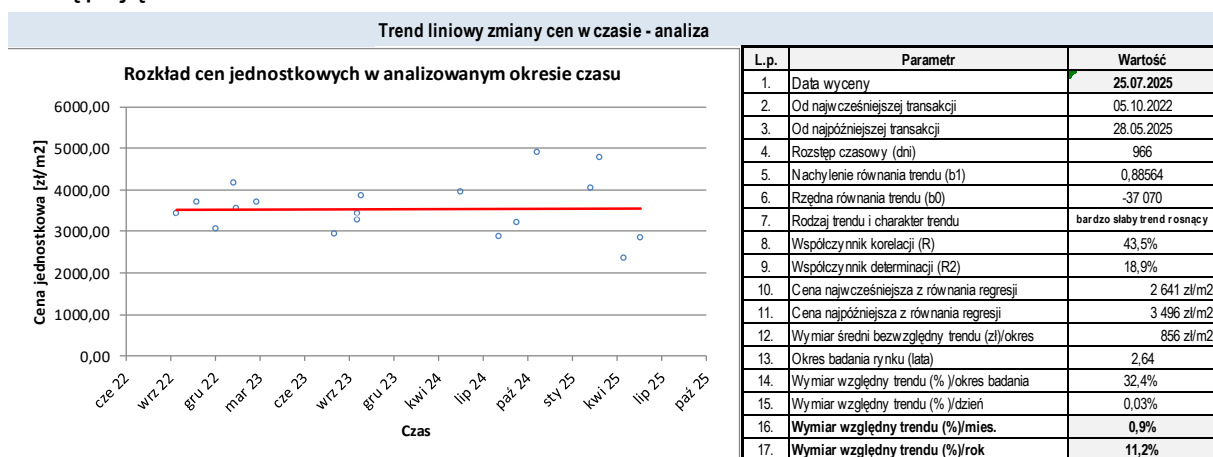
Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	0,88564
Rzędna równania trendu (b)	-37 070
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	25.07.2025
Aktualizować ceny	tak

Czas

Data min	05.10.2022
Data max	28.05.2025
Ilość miesięcy	32
Ilość transakcji	18

Po uwzględnieniu trendu wzrostowego wykres cen w czasie przedstawia się następująco:

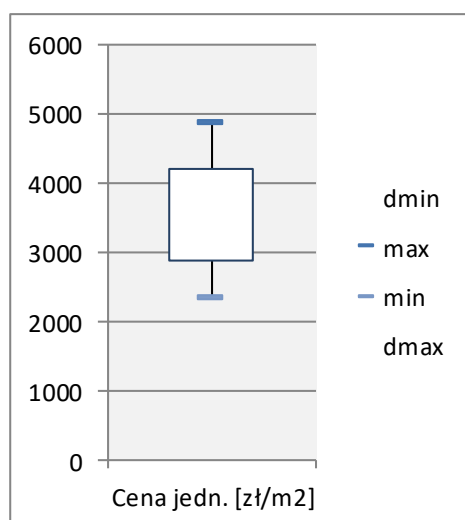


Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	11,2%
Błąd średni określenia wartości trendu	5,8%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	8,8%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	2,4%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	18,3%

wartość współczynnika regresji trendu	0,886
błąd w spólc. regresji Se(bn)	0,458
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,9325
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	16
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,512
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	7,119%

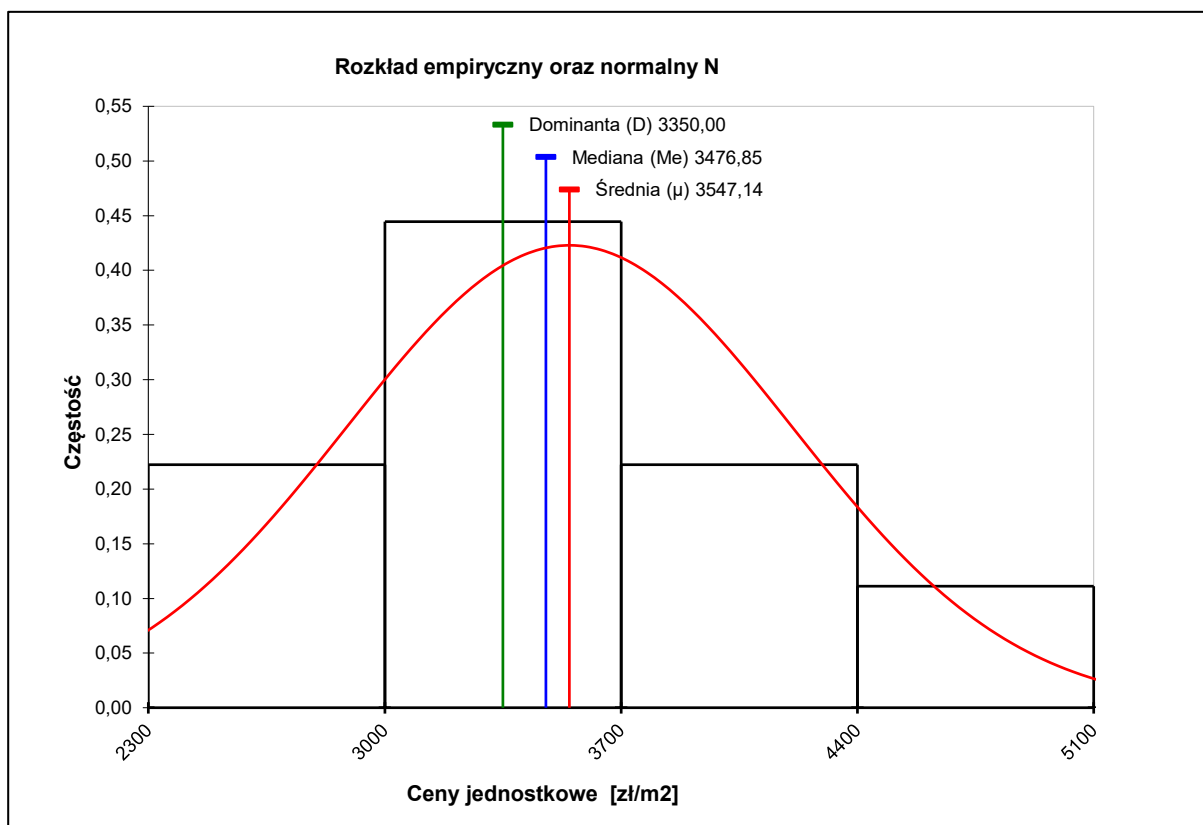
Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	2345,96
Max	4879,75
Średnia (μ)	3547,14
Mediana (Me)	3476,85
Dominanta (D)	3350,00
Odchyl. standardowe	660,36
Wsp. zmienności (σ/μ)%	19%
Ile obserwacji	18
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] ±	305,07
Przedział średniej	3242,07 min
	3852,20 max
Typowy przedział zmienności	2886,77 min
	4207,50 max



Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 2 887 – 4 207 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 3 242 – 3 852 zł/m².

Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 19%, małe zróżnicowanie cech rynkowych.



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

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-111,217	Skośność	-0,115
Średnia - dominanta	-191,352	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,328
Średnia - mediana (%)	2,80%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,19
Średnia - dominanta (%)	4,80%		

7.4. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

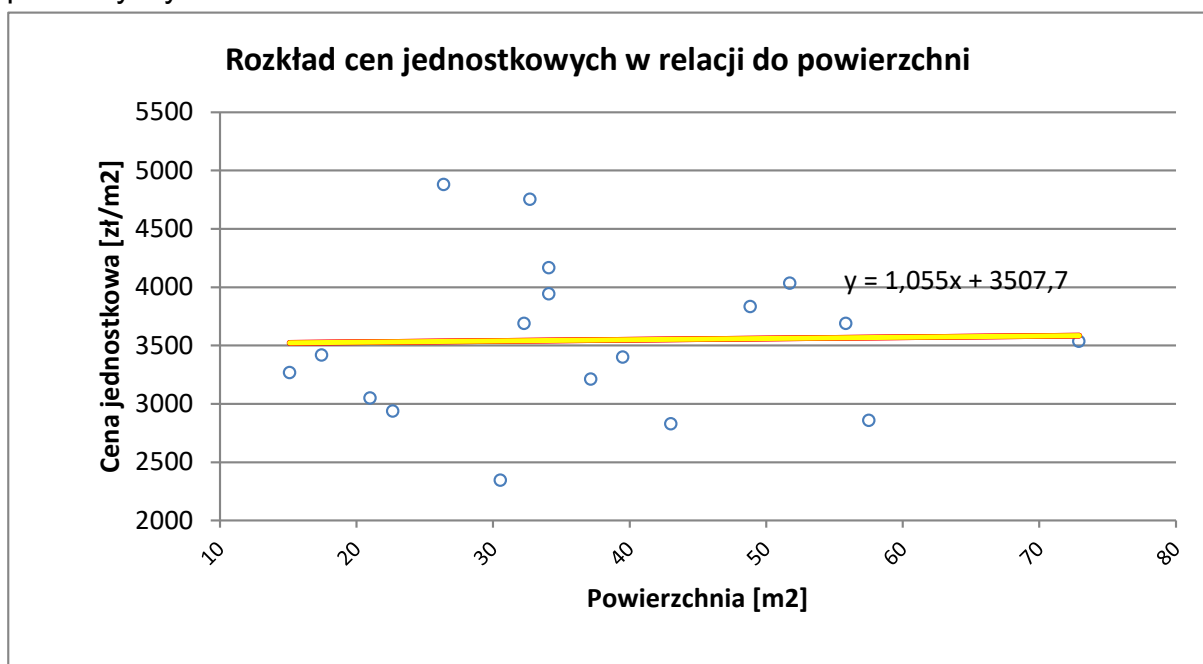
Spośród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 18 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, które zostały przyjęte do procedury wyceny. Poniżej zestawienie transakcji przyjętych do procedury wyceny:

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Miejscowość	Ulica	Pow. użytkowa (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)	Zaktualizowana cena jedn. (zł/m ²)
1	05.10.2022	7591/22	Ząbkowice Śląskie	Poprzeczna	39,50	100000	2531,65	3401,09
2	18.11.2022	6934/22	Ząbkowice Śląskie	Wrocławska	32,29	90000	2787,24	3690,01
3	28.12.2022	7682/22	Ziębice	Kolejowa	21,00	49000	2333,33	3048,78
4	02.02.2023	344/23	Ziębice	Gliwicka	34,10	110000	3225,81	4165,99
5	07.02.2023	1234/23	Ząbkowice Śląskie	Rynek	72,92	200000	2742,73	3536,41
6	21.03.2023	1957/23	Ząbkowice Śląskie	Rynek	55,84	162000	2901,15	3690,78
7	30.08.2023	4881/23	Ząbkowice Śląskie	Szkolna	22,66	55000	2427,18	2936,71
8	17.10.2023	7519/23	Ziębice	Kolejowa	17,45	50000	2865,33	3417,29

9	19.10.2023	4177/23	Ziębice	Juliusza Słowackiego	15,10	41400	2741,72	3267,93
10	27.10.2023	2592/23	Ząbkowice Śląskie	Dolnośląska	48,84	157500	3224,82	3834,62
11	20.05.2024	294/24	Ziębice	Gliwicka	34,10	120000	3519,06	3943,35
12	06.08.2024	4607/24	Ząbkowice Śląskie	Armii Krajowej	57,53	150000	2607,34	2859,32
13	13.09.2024	4108/24	Ziębice	Grunwaldzka	37,16	110000	2960,17	3212,82
14	25.10.2024	6033/24	Ząbkowice Śląskie	Dolnośląska	26,39	120000	4547,18	4879,75
15	14.02.2025	888/25	Bardo	Główna	51,74	200300	3871,28	4033,39
16	06.03.2025	785/25	Ziębice	Kolejowa	32,70	150000	4587,16	4754,52
17	24.04.2025	2559/25	Ząbkowice Śląskie	Dolnośląska	30,54	70000	2292,08	2345,96
18	28.05.2025	1655/25	Ziębice	Rynek	43,03	120000	2788,75	2829,72

Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

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



Powyższe pokazuje, że na przedmiotowym rynku wielkość lokalu (w przedziale między 15 a 73 m²) jest skorelowana z ceną jednostkową. Obserwowany jest minimalny wzrost cen jednostkowych lokali o większej powierzchni.

7.5. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

Cechy nieruchomości i wagi tych cech ustalono na podstawie jakościowych badań marketingowych (JBM) przeprowadzonych w ramach warsztatów, będących częścią szkolenia "Wartość Rynkowa Nieruchomości - przykłady wycen" w Karpaczu w dniach 12-14 listopada 2009 roku.

Badania przeprowadzono w oparciu o preferencje uczestników rynku nieruchomości dwuetapowo; I etap przed szkoleniem i II etap w trakcie szkolenia.

I etap polegał na przeprowadzeniu badań wśród:

- osób, które w ciągu ostatnich dwóch lat nabyły nieruchomość, nazwanych w badaniu nabywcami,
- pośredników i maklerów (biura obrotu nieruchomości),
- klientów biur obrotu nieruchomości.

II etap polegał na przeprowadzeniu badań wśród:

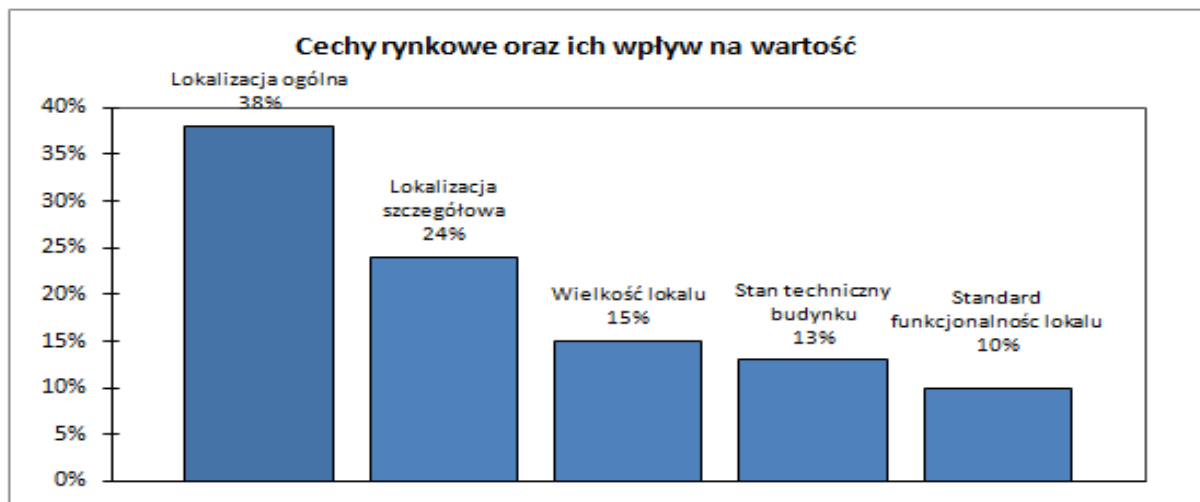
- rzeczoznawców majątkowych uczestników szkolenia,

W/w osoby wypełniły przygotowane wcześniej ankiety.

Tabela. Charakterystyka cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna (38%)	2	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, administracyjnych oraz miejsc parkingowych.
		1	Przy ulicach głównych lub bocznych. W niewielkiej odległości od centrum miasta. Niewielkie parking, mała ilość miejsc parkingowych.
		0	Przy ulicach osiedlowych znacznie oddalonych. Ewentualnie przy głównych ulicach, ale w dużej odległości od centrum miasta. Brak parkingu, konieczność parkowania na drodze publicznej, utrudnienia w komunikacji.
2	Lokalizacja szczegółowa (24%)	2	Wejście do lokalu bezpośrednio od ulicy, lokal wyeksponowany - okna wystawowe na ulicę.
		1	Wejście do lokalu bezpośrednio od ulicy, lokal niewyksponowany, brak okien wystawowych na ulicę.
		0	Brak wejścia do lokalu bezpośrednio od ulicy, brak okien wystawowych na ulicę.
3	Wielkość lokalu (15%)	15 - 73	Cecha ilościowa
4	Stan techniczny budynku (13%)	2	Zużycie techniczne do 25%. Budynek dobrze utrzymany, konserwowany, nie wymagający modernizacji ani remontu kapitalnego.
		1	Zużycie techniczne w przedziale od 25% do 40%. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
		0	Zużycie techniczne w przedziale od 41% do 55%. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny.
5	Standard, funkcjonalność lokalu (10%)	2	Lokal nowy lub po kapitalnym remoncie. Stan techniczny dobry lub bardzo dobry. Funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz ich kształt. Zaplecze socjalne (wc, kuchnia). Pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia.
		1	Lokal w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenie. Zaplecza socjalne (wc, kuchnia). Nie pełne wyposażenie w instalację i urządzenia.
		0	Niekorzystny rozkład i kształt pomieszczeń. Lokal wymagający kapitalnego remontu lub adaptacji. Brak zaplecza socjalnego. Nie pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia.

Tabela Definicje cech rynkowych



7.5.1. 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	Lokalizacja ogólna	38%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Lokalizacja szczegółowa	24%	stymulanta	0 - 2	2	Bardzo dobra lokalizacja szczegółowa
Cecha 3	Wielkość lokalu	15%	stymulanta	15 - 73	68,844	Cecha liniowa
Cecha 4	Stan techniczny budynku	13%	stymulanta	0 - 2	1	Budynek w zadowalającym stanie technicznym
Cecha 5	Standard, funkcjonalność lokalu	10%	stymulanta	0 - 2	0,5	Lokal o słabym standardzie i funkcjonalności

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	2345,96
2	Średnia	μ	3547,14
3	Maksymalna	Max	4879,75
4	Mediana	Med.	3476,85
5	Dominanta	Dom	3350,00

6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,661
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,944
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,376
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,019
11	Odchylenie standardowe	σ	660,363
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	2533,790
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	19%

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 = 2345,96 - id:17	Cmax = 4879,75 - id:14	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	24.04.2025	25.10.2024	
B	Miejscowość	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	
C	Ulica	Dolnośląska	Dolnośląska	Dolnośląska	
D	PowŁączna lokalu	68,844	30,54	26,39	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 2345,96 - id:17	Cmax = 4879,75 - id:14
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	38%	1,5	1	1,5
Cecha 2	Lokalizacja szczegółowa	24%	2	2	2
Cecha 3	Wielkość lokalu	15%	68,844	30,54	26,39
Cecha 4	Stan techniczny budynku	13%	1	0	1,5
Cecha 5	Standard, funkcjonalność lokalu	10%	0,5	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 wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany			
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	38%	0,251	0,523	0,272	0	2	2	0	1,5	0,455	0,447	
Cecha 2	Lokalizacja szczegółowa	24%	0,159	0,330	0,171	0	2	2	0	2	0,330	0,324	
Cecha 3	Wielkość lokalu	15%	0,099	0,206	0,107	15	73	58	37,383	68,844	0,198	0,194	
Cecha 4	Stan techniczny budynku	13%	0,086	0,179	0,093	0	2	2	0	1	0,133	0,131	
Cecha 5	Standard, funkcjonalność lokalu	10%	0,066	0,138	0,072	0	2	2	0	0,5	0,084	0,082	
		100%	0,661	1,376	0,715						Suma wsp.	1,200	1,178

średnia: 3 547,14 zł

współczynnik korygujący: 1,178

Cena jedn. [zł/m²]: 4 178,53 zł

cztery tysiące sto siedemdziesiąt osiem 53/100

Tabela Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

9.1.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	4178,53
Ilość jednostek	68,844

Wartość [zł] 287 667

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć 72/100

Wartość zaokrąglona [zł] 287 700

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset 00/1

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności lokalu niemieszkalnego położonego w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Dolnośląskiej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej bliżej określonego w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości na dzień 24 lipca 2025 roku wynosi:

$$W_R = 287\,700 \text{ PLN}$$

słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt siedem 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/00074199/1

Załącznik 2

Szkic lokalu

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 24 lipca 2025 roku

podpis

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SW1Z/00074200/2, Nr hipoteki – 1,
Inne informacje: z odsetkami niniejszą hipotekę wpisano z urzędu po przeniesieniu
z księgi wieczystej nr sw1z/00052401/1, którą następnie zamknięto i złożono do
archiwum pod nr ar 3489, jako łączną z księgą wieczystą nr SW1Z/00074200/2.
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Ząbkowice Śląskie.

Numer Hipoteki: 2

Rodzaj Hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: **153623,85** (sto pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset
dwadzieścia trzy 85/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym wraz z
odsetkami i dalszymi kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty z dnia 2023-06-23 Sygn.
VI NC-E838290/23.

Wierzyciel hipoteczny Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Wierzytelności, Gdynia, 140389771

Numer Hipoteki: 3

Rodzaj Hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: **147430,47** (sto czterdzieści siedem tysięcy czterysta
trzydzieści 47/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej, odsetek,
należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sygn. akt VI
NC-E 838271/23 z dnia 23.06.2023r..

Wierzyciel hipoteczny Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Wierzytelności, Gdynia, 140389771

Załącznik nr 1

