

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – lokal mieszkalny nr 18 o pow. 33,96 m ² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle XX - lecia 35 w Ząbkowicach Śląskich. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m ² . Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00054310/0.
Nr sprawy	KM 686/23
Oszacowana wartość rynkowa	$W_N = 156\ 000\ \text{zł}$ słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 8 kwietnia 2024r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do – lokal mieszkalny nr 18 o pow. 33,96 m² położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle XX - lecia 35 w Ząbkowicach Śląskich. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00054310/0.
Opis przedmiotu wyceny:	Lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 33,96 m² składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz dwóch przedpokoi. Mieszkanie położone jest na czwartej kondygnacji budynku pięciokondygnacyjnego. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m². 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. Dla potrzeb dalszej wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń z poprzednich oględzin nieruchomości które się odbyły 4 lutego 2020 roku. Opinię sporządzono za zgodą komornika zezwalającego na dokonanie oszacowania nieruchomości w warunkach ograniczonej wiedzy o stanie nieruchomości sprzed 4 lat. <u>Elementy wykończeniowe:</u> tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., w łazience okładzina z płytek ceramicznych, w pokojach ściany malowane emulsją; podłogi i posadzki – w pokojach i jednym przedpokoju wykończone panelami drewnopodobnymi, w łazience, kuchni i jednym przedpokoju terakota, stolarka – okna: PCV zespolone, drzwi wejściowe pływające, drzwi wewnętrzne pływające, ościeżnice stalowe; urządzenia – natrysk, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa, gazowy podgrzewacz wody. <u>Instalacje w lokalu:</u> elektryczna – typowa gniazda wtykowe, oprawy oświetleniowe (starego typu), c.o. – dla całego osiedla, grzejniki żeliwne, c.w.u. – przepływowy gazowy podgrzewacz wody, wodno-kanalizacyjna – typowa, <u>Funkcja lokalu</u> przeciętna, w lokalu duży pokój jest przechodni, pokoje posiadają dostęp do światła dziennego. <u>Stan techniczny lokalu i standard wykończenia:</u> lokal w stanie wykończonym, o przeciętnym standardzie.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	$W_N = 156\ 000\ \text{zł}$ słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy
Data określenia wartości:	8 kwietnia 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	8 kwietnia 2024 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	13
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	13
7.1. Analiza i charakterystyka rynku	13
7.2. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali mieszkalnych	13
7.3. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny	15
7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość	16
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 nieruchomości	19
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	20
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	20
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do – lokalu mieszkalnego nr 18 o pow. 33,96 m² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle XX - lecia 35 w Ząbkowicach Śląskich. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00054310/0.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone 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 686/23 z dnia 5 grudnia 2023r. zawarte pomiędzy:

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

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 2) Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., poz. 438, 1463. 1681 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 4) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 5) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739, ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2023.1832 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 7) 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 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 8) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KWSW oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00054310/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
- ✓ Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie.
- ✓ Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 7 lutego 2024 roku oraz 4 lutego 2020 roku.
- ✓ Dokumentacja techniczna i administracyjna.
- ✓ Informacje o cenach transakcyjnych ustalone na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich.

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 08-04-2024 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 08-04-2024 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 08-04-2024 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 04-02-2020 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 04-02-2020 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księga wieczysta numer SW1Z/00054310/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00054310/0 z dnia 8 kwietnia 2024r., godz. 23:25 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Ząbkowice Śląskie, Lokal: lokal mieszkalny nr 18, ul. Osiedle XX - lecia nr 35, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i dwóch przedpokojów. Kondygnacja: 4,0 Obszar: 33,96 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich,
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: [REDAKTED] na podstawie umowy sprzedaży rep A 1924/2017 z 28 marca 2017 roku.

Dział III**PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki w dziale:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 56107 / 24 - 2024-04-04, 11:36:26
- 1.1 DZ. KW. / SW1Z / 1363 / 24 / 1 - 2024-04-04, 12:50:26 - wpis wszczęcia egzekucji
2. REP.C. / KOMO / 55656 / 24 - 2024-04-03, 14:51:32
- 2.1 DZ. KW. / SW1Z / 1357 / 24 / 1 - 2024-04-03, 15:11:04 - wpis wszczęcia egzekucji
3. REP.C. / KOMO / 55422 / 24 - 2024-04-03, 13:07:31
- 3.1 DZ. KW. / SW1Z / 1356 / 24 / 1 - 2024-04-03, 14:04:56 - wykreślenie wszczęcia egzekucji
4. REP.C. / KOMO / 110480 / 23 - 2023-07-18, 09:45:02
5. REP.C. / KOMO / 110463 / 23 - 2023-07-18, 09:35:23
6. REP.C. / KOMO / 110459 / 23 - 2023-07-18, 09:27:24
7. REP.C. / KOMO / 110158 / 23 - 2023-07-17, 14:29:47
8. REP.C. / KOMO / 110113 / 23 - 2023-07-17, 14:05:42
9. REP.C. / KOMO / 110061 / 23 - 2023-07-17, 13:40:24

Treść wpisów:

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zabkowicach Śląskich (Km 173/19).

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: VPF III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (Km 686/23).

HIPOTEKA

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Treść wpisów:

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 20807,17 (dwadzieścia tysięcy osiemset siedem 17/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1: należność główna z tytułu zaległych składek na FUZ za okres 09/2013-08/2015; 02/2016-07/2016 wraz z odsetkami i dalszymi kosztami ubocznymi, tytuły wykonawcze będące podstawą wpisu hipoteki przymusowej, nr podstawy od nr 19 do nr 29.;

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Dzierżoniowie, Wałbrzych,

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

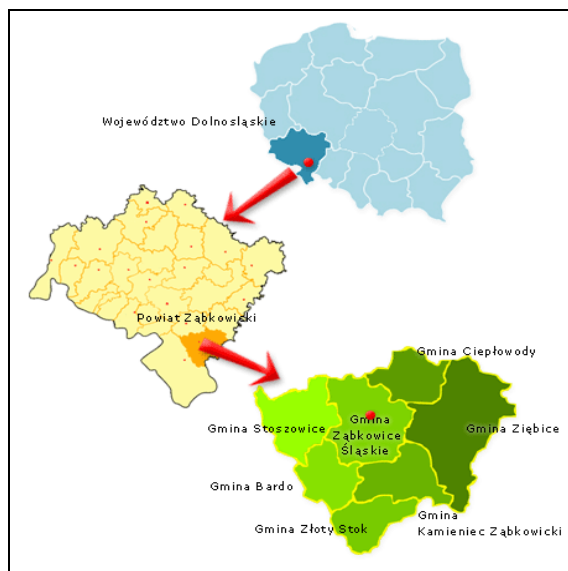
- Na podstawie dostępnej rzeczoznawcy dokumentacji prawnej przedmiotowego lokalu stwierdza się, że jej stan prawny jest uregulowany.
- Dla potrzeb niniejszej wyceny stan prawny przedmiotowego lokalu przyjęto zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr SW1Z/00054310/0, na podstawie, której też przyjęto powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w wysokości 33,96 m². Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m².
- W dziale III księgi wieczystej znajduje się 9 wzmianek oraz 2 wpisy o toczących się postępowaniach egzekucyjnych.
- Nieruchomość obciążona jest hipoteką przymusową.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

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 tys. mieszkańców. Miasto Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię ok. 14 km² i zamieszkuje je ponad 17 tys. 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%).

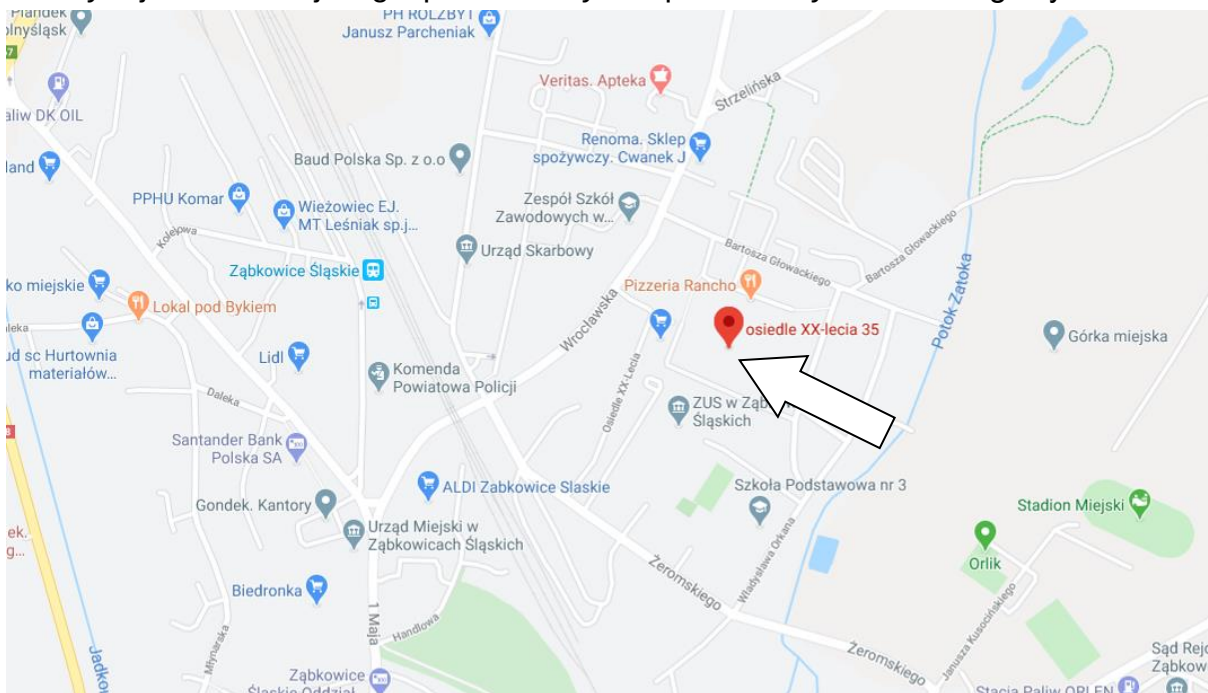
W 2020 roku w gminie Ząbkowice Śląskie oddano do użytku 49 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,29 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Ząbkowice Śląskie to 8 689 nieruchomości.

Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 406 mieszkań. Jest to wartość nieznacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz nieznacznie większa od średniej dla całej Polski. 55,1% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 44,9% na cele indywidualne.



Ilustracja 1 Lokalizacja Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl

Budynek, położony jest w odległości ok. 1,0 km od centrum miasta Ząbkowice Śląskie, przy ulicy Osiedle XX-lecia. W sąsiedztwie osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych, domy mieszkalne jednorodzinne, w zabudowie niskiej, wolnostojącej i bliźniacze oraz obiekty usługowo – handlowe (mniejsze sklepy i zakłady usługowe) oraz obiekty użyteczności publicznej: szkoła, przedszkole itp. Dalszy rejon lokalizacji zagospodarowany z zapleczem bytowo – usługowym

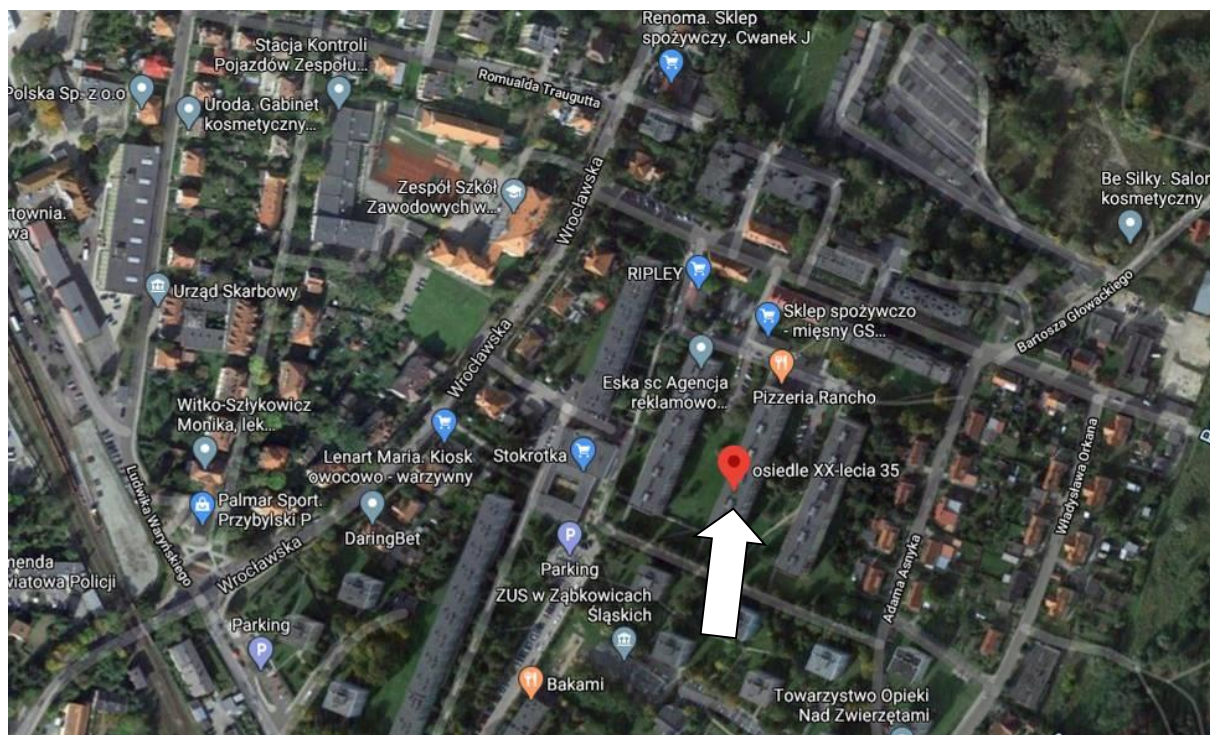


Ilustracja 2 Lokalizacja ul. Jasnej na tle Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl

5.2.2. Opis działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb osiedle wschód. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną – droga o utwardzonej nawierzchni. Działka o regularnym zwartym kształcie, teren działki zabudowany dwoma budynkami mieszkalnym wieloklatkowym. Teren uzbrojony w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, ciepłowniczą, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym oraz usługowym.

Zagospodarowanie otoczenia wycenianej nieruchomości wyróżnia się następującymi cechami: stan techniczny budynków jest dobry, lokalizacja dla funkcji preferowana. Do zalet lokalizacji należy zaliczyć następujące czynniki środowiskowe: położenie budynku w centralnej części osiedla o dobrze rozbudowanej infrastrukturze handlowej i usługowej, w otoczeniu ciąg handlowo-usługowy różnych branż, dobry dostęp do instytucji publicznych, zaplecza socjalno-bytowego oraz komunikacji. Warunki komunikacji w otoczeniu nieruchomości oceniono jako bardzo dobre.



Ilustracja nr 3. Lokalizacja na terenie Zabkowiec Śl.

5.2.3. Budynek

Budynek mieszkalny nr 35 położony w Zabkowicach Śląskich przy ul. Osiedle XX-lecia, konstrukcja budynku prefabrykowana wielopłytowa. Budynek wieloklatkowy w zabudowie wolnostojącej, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony.

Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane w budynku:

- Fundamenty: stopy i ławy żelbetowe wylewane na mokro,
- Ściany przyziemia: monolityczne żelbetowe w części murowane
- Ściany konstrukcyjne: prefabrykowane (wielka płyta)
- Stropy: nad piwnicą i na następnych kondygnacjach z prefabrykatów (płyty żelbetowe)
- Dach: stropodach płaski kryty papą
- Ogrzewanie: ciepło z sieci miejskiej.

- Dostawa wody i odbiór ścieków: poprzez wpięcia do sieci miejskich
- Mała architektura i zagospodarowanie terenu: wykonane w zakresie podstawowym
- Drzwi wejściowe: aluminiowe z szybą termoizolacyjną
- Posadzki: na klatkach schodowych lastryko

Budynek zadbany. Stan techniczny budynku zadowalający. W budynku prowadzona typowa polityka remontowa.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, grzewcza (miejską), elektryczna, gazowa, instalacje telekomunikacyjne (domofon, telefoniczna, RTV).



Zdjęcie 1 Widok budynku.



Zdjęcie 2 Widok budynku.



Zdjęcie 3 Widok budynku.



Zdjęcie 4 Widok budynku.

5.2.4. Lokal mieszkalny

Lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 33,96 m² składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz dwóch przedpokoi. Mieszkanie położone jest na czwartej kondygnacji budynku pięciokondygnacyjnego. Właściciel przedmiotowego lokalu użytkuje pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy o pow. użytkowej 1,74m².

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.

Dla potrzeb dalszej wyceny przyjęto, że stan techniczny i standard wykończeń z poprzednich oględzin nieruchomości które się odbyły 4 lutego 2020 roku.

Opinię sporządzono za zgodą komornika zezwalającego na dokonanie oszacowania nieruchomości w warunkach ograniczonej wiedzy o stanie nieruchomości sprzed 4 lat.

W trakcie oględzin w 2020 roku dokonano pomiaru powierzchni lokalu. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu wynosi 33,64 m², i jest zgodna w zakresie dokładności pomiaru z powierzchnią ujawnioną z dokumentacji Spółdzielni Mieszkaniowej 33,96 m². Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wynikającą z dokumentacji Spółdzielni Mieszkaniowej tj. 33,96 m².

Autor opracowania uzyskał dodatkowe informacje odnośnie przedmiotowego lokalu, od Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich uzyskano szkic oraz zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń wycenianego lokalu. Łączna pomierzona powierzchnia użytkowa w lokalu nr 18 wynosi 33,96 m².

Elementy wykończeniowe: tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne III kat., w łazience okładzina z płytek ceramicznych, w pokojach ściany malowane emulsją; podłogi i posadzki – w pokojach i jednym przedpokoju wykończone panelami drewnopodobnymi, w łazience, kuchni i jednym przedpokoju terakota, stolarka – okna: PCV zespolone, drzwi wejściowe płycinowe, drzwi wewnętrzne płycinowe, ościeżnice stalowe; urządzenia – natrysk, miska ustępowa, umywalka, zlewozmywak, kuchenka gazowa, gazowy podgrzewacz wody.

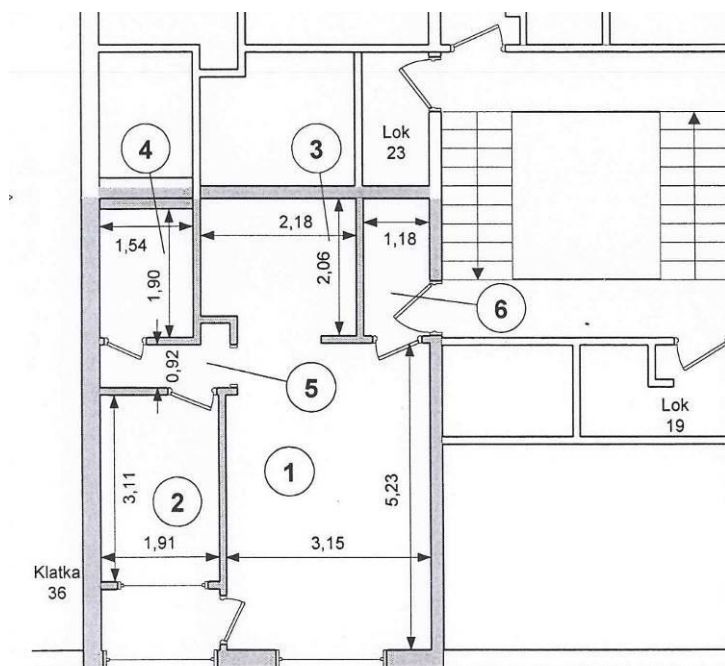
Instalacje w lokalu:

1. elektryczna – typowa gniazda wtykowe, oprawy oświetleniowe (starego typu)
2. c.o. – dla całego osiedla, grzejniki żeliwne,
3. c.w.u. – przepływowy gazowy podgrzewacz wody,
4. wodno-kanalizacyjna – typowa,

Funkcja lokalu:

Funkcja lokalu przeciętna, w lokalu duży pokój jest przechodni, pokoje posiadają dostęp do światła dziennego.

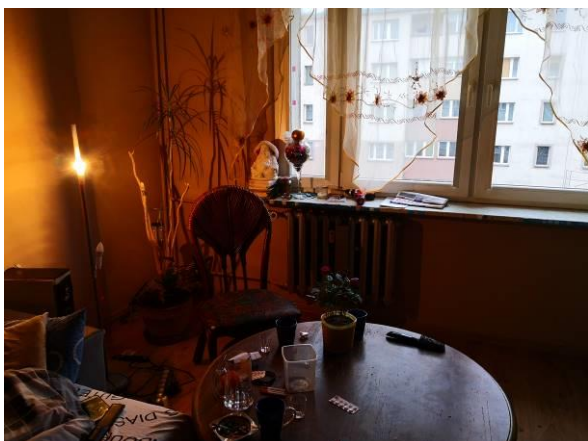
Stan techniczny lokalu i standard wykończenia: lokal w stanie wykończonym, o przeciętnym standardzie.



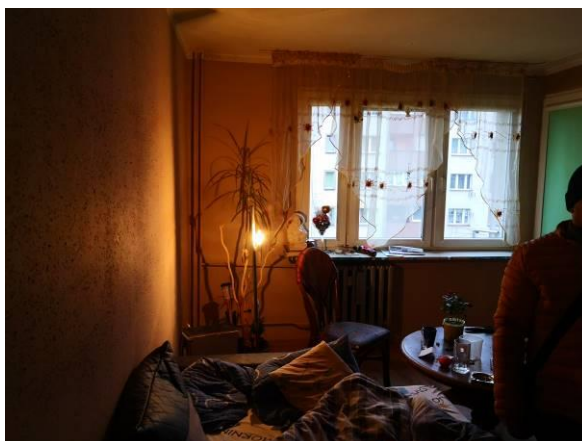
Ilustracja 4 Szkic lokalu.

Wykaz pomieszczeń

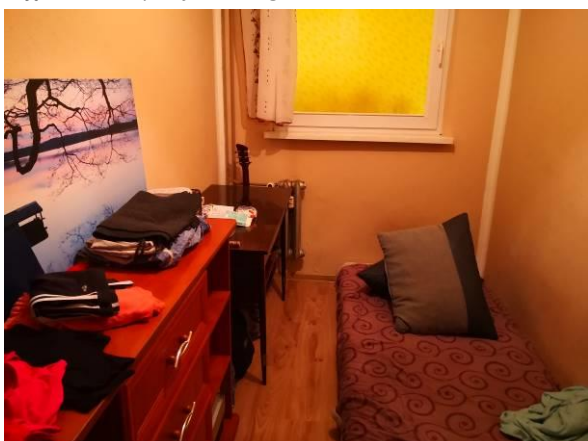
1	pokój	16,17 m ²
2	pokój	5,94 m ²
3	kuchnia	4,31 m ²
4	łazienka	2,93 m ²
5	przedpokój	2,18 m ²
6	przedpokój	2,43 m ²
RAZEM		33,96 m²



Zdjęcie 5 Widok pokoju dziennego.



Zdjęcie 6 Widok pokoju dziennego.



Zdjęcie 7 Widok pokoju.



Zdjęcie 8 Widok przedpokoju.



Zdjęcie 9 Widok kuchni.



Zdjęcie 10 Widok kuchni.



Zdjęcie 11 Widok łazienki.



Zdjęcie 12 Widok łazienki.

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 A4.17 MW1.

MW1 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa wielorodzinna wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

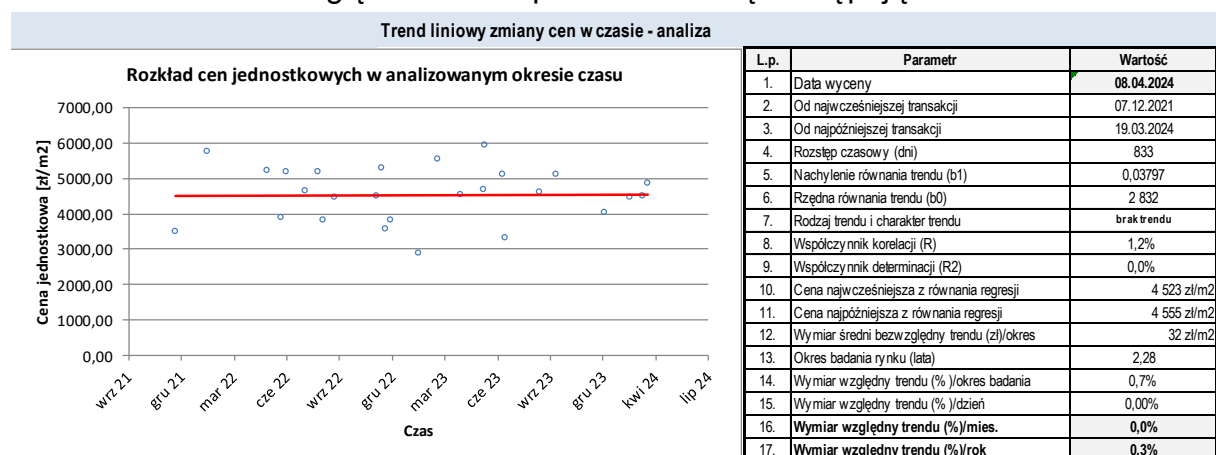
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku i jego uzbrojenia w media,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali mieszkalnych na terenie miasta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

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji lokalami mieszkalnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności, rodzaj prawa – spółdzielcze własnościowe,
- obszar rynku – obręb miasta Ząbkowice Śląskie,
- okres badania cen – od grudnia 2021r. do dnia wyceny.

7.2. Analiza trendów i cen sprzedaży lokali mieszkalnych

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	0,3%
Błąd średni określenia wartości trendu	5,4%
Przedział ufności trendu ($\pm$ % /rok)	8,0%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-7,7%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	95,8%

wartość współczynnika regresji trendu	0,038
błąd w spólc. regresji $Se(b_n)$	0,669
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,0567
poziom istotności (α)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	24
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., α , n-2)	1,487
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	95,525%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują niewielki trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 96% 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)	0,03797
Rzędna równania trendu (b)	2 832
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	08.04.2024
Aktualizować ceny	nie

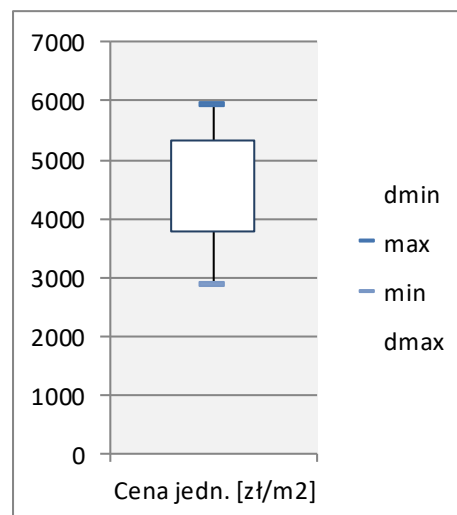
Czas

Data min	07.12.2021
Data max	19.03.2024
Ilość miesięcy	27
Ilość transakcji	26

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

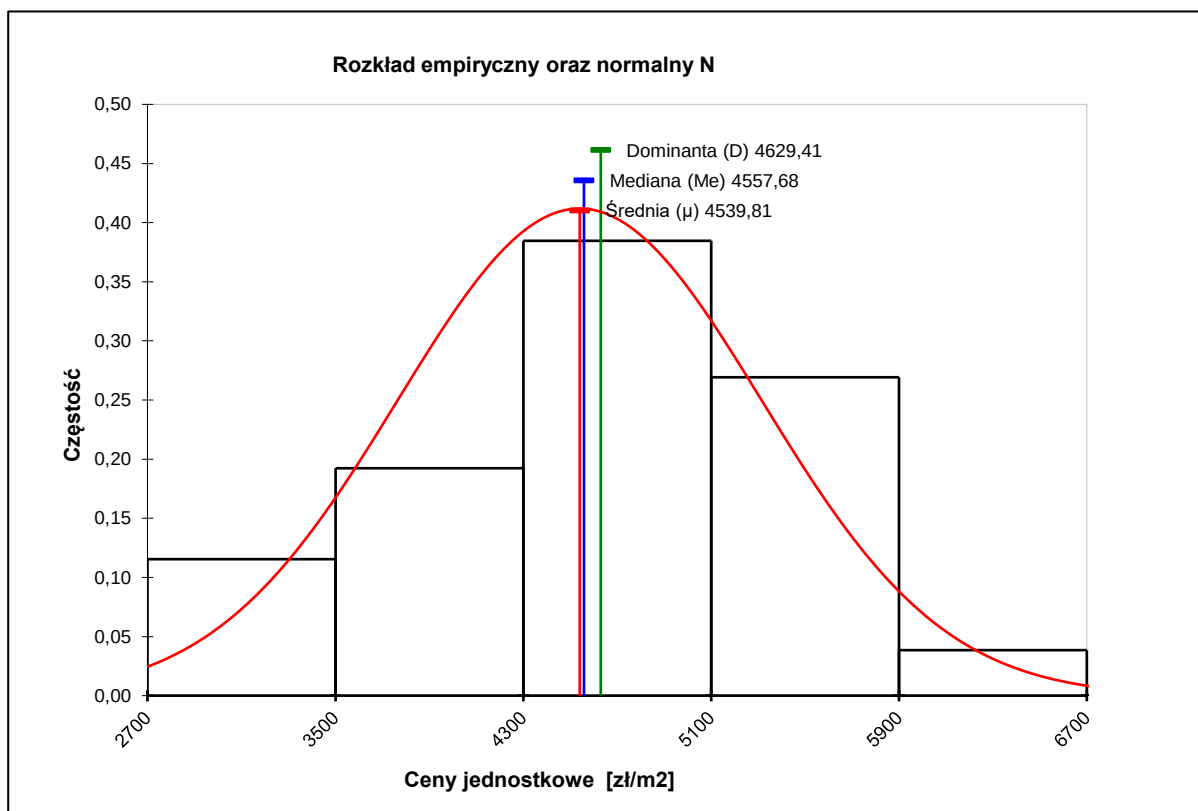
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 3 765 zł/m² do 5 315 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 4 242 zł/ zł/m² a 4 8938 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się małym współczynnikiem zmienności, na poziomie 17%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	2881,21
Max	5935,48
Średnia (μ)	4539,81
Mediana (Me)	4557,68
Dominanta (D)	4629,41
Odchyl. standardowe	774,83
Wsp. zmienności (σ/μ)%	17%
Ile obserwacji	26
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	297,83
Przedział średniej	4241,98 min
	4837,64 max
Typowy przedział zmienności	3764,98 min
	5314,63 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,40 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-17,868	Skośność	-0,27
Średnia - dominanta	-89,605	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,116
Średnia - mediana (%)	0,40%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,023
Średnia - dominanta (%)	2,00%		



7.3. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

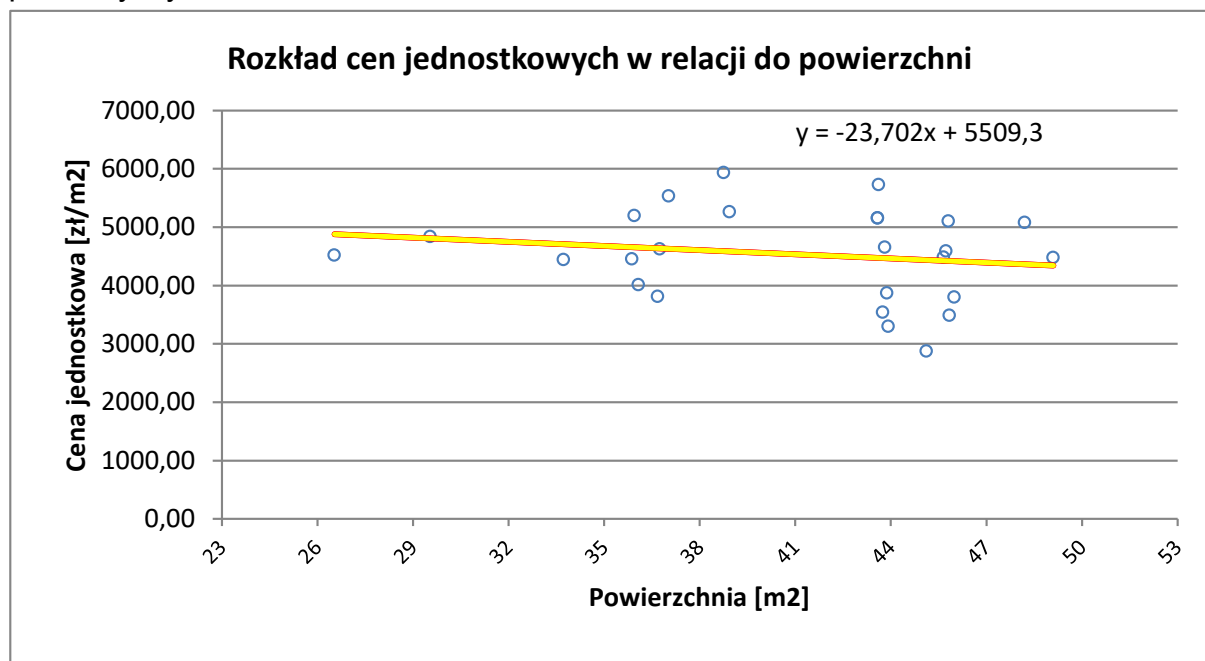
Spośród transakcji przyjętych do analizy rynku zostało wybranych 28 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, które zostały przyjęte do procedury wyceny. Poniżej zestawienie transakcji przyjętych do procedury wyceny:

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Funkcjonalność	Kondygnacja	Pow. użytkowa (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	07.12.2021	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	3	45,84	160000	3490,40
2	01.02.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	5	43,62	250000	5731,32
3	09.02.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	4	45,12	130000	2881,21
4	18.05.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	5	35,95	187000	5201,67
5	13.06.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	4	43,88	170000	3874,20
6	20.06.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	5	43,59	225000	5161,73
7	25.07.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	4	36,74	170000	4627,11
8	25.08.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	1p,k,l,pp	3	36,68	140000	3816,79
9	16.08.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	5	43,59	225000	5161,73
10	15.09.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	5	33,72	150000	4448,40
11	28.11.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	5	49,10	220000	4480,65
12	06.12.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	2	38,93	205000	5265,86
13	14.12.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	2	43,75	155000	3542,86
14	22.12.2022	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	3p,k,l,wc,pp	1	45,99	175000	3805,18
15	15.03.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,l,pp	5	37,03	205000	5536,05
16	25.04.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	1p,k,l,pp	4	26,53	120000	4523,18
17	03.06.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	3	43,81	204000	4656,47
18	07.06.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	2p,k,l,pp	5	38,75	230000	5935,48
19	07.07.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	3p,k,l,pp	3	48,20	245000	5082,99

20	12.07.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,t,pp	2	43,92	145000	3301,46
21	12.09.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,t,pp	1	45,73	210000	4592,17
22	10.10.2023	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,t,pp	1	45,81	234000	5108,06
23	04.01.2024	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Jasna	1p,k,t,pp	3	36,08	145000	4018,85
24	18.02.2024	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Os. XX lecia	2p,k,t,pp	5	35,87	160000	4460,55
25	11.03.2024	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Głowackiego	2p,k,t,pp	5	45,66	205000	4489,71
26	19.03.2024	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Głowackiego	1p,k,t,pp	1	29,54	143000	4840,89

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 jest skorelowana z ceną jednostkową. Obserwowany jest wzrost cen jednostkowych lokali o mniejszej powierzchni.

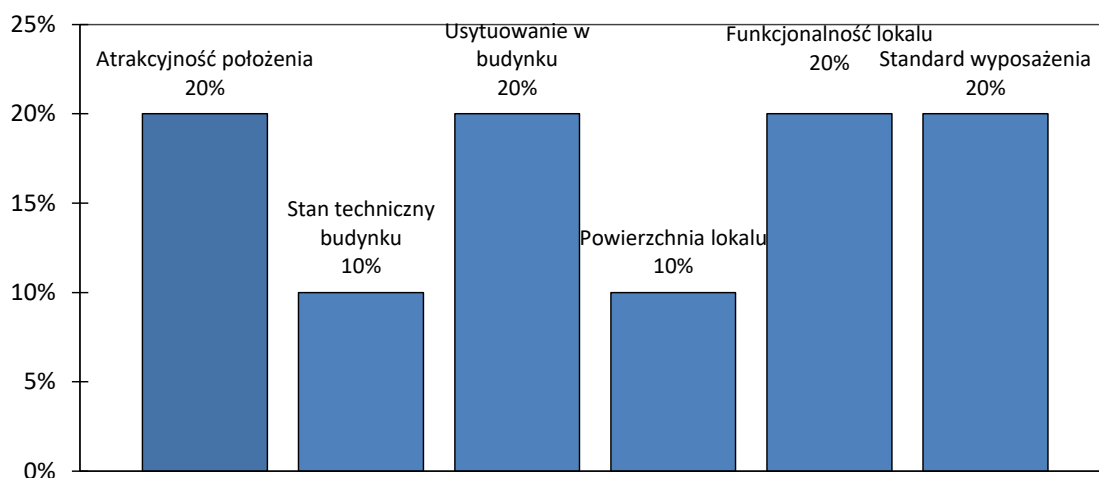
7.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

- atrakcyjność położenia (w aspekcie położenia w badanym rynku lokalnym)
- stan techniczny budynku
- usytuowanie w budynku
- powierzchnia lokalu
- funkcjonalność lokalu
- standard lokalu (standard wykończenia i wyposażenia lokalu)

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość.

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość



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	27 - 49	cecha ilościowa
5	Funkcjonalność 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

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	1,5	Dobra lokalizacja lokalu na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Stan techniczny budynku	10%	stymulanta	0 - 2	1	Dobry stan techniczny budynku
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	stymulanta	0 - 2	0,5	Lokal położony na III piętrze (4 kondygnacja)
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	destymulanta	27 - 49	33,96	Cecha liniowa
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętna funkcjonalność lokalu
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętny standard wyposażenia i wykończenia 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym

podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

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

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

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

gdzie:

Csr – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

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

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

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

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	2881,21
2	Średnia	μ	4539,81
3	Maksymalna	Max	5935,48
4	Mediana	Med.	4557,68
5	Dominanta	Dom	4629,41
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,635
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,020
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,307
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii $[C_{\text{śr}}(\text{min-max})/C_{\text{śr}}]$	Was	0,971
11	Odchylenie standardowe	σ	774,826
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	3054,270
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	17%

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 = 2881,21 - id:3	Cmax = 5935,48 - id:18
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)		-	09.02.2023	07.06.2023
B	Miejscowość		Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie
C	Obręb		Osiedle Wschód	Osiedle Wschód	Osiedle Wschód
D	Ulica		Os. XX lecia	Jasna	Jasna
E	Kondygnacja		4	4	5
F	Pow. użytkowa		33,96	45,12	38,75
Cechy rynkowe			Waga	Cmin = 2881,21 - id:3	Cmax = 5935,48 - id:18
Cecha 1	Atrakcyjność położenia		20%	1,5	2
Cecha 2	Stan techniczny budynku		10%	1	2
Cecha 3	Usytuowanie w budynku		20%	0,5	0
Cecha 4	Powierzchnia lokalu		10%	33,96	38,75
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu		20%	1	2
Cecha 6	Standard wyposażenia		20%	0,5	2

Tabela. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

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	Atrakcyjność położenia	20%	0,127	0,261	0,134	0	2	2	0	1,5	0,228	0,235
Cecha 2	Stan techniczny budynku	10%	0,063	0,131	0,068	0	2	2	0	1	0,097	0,100
Cecha 3	Usytuowanie w budynku	20%	0,127	0,261	0,134	0	2	2	0	0,5	0,161	0,166
Cecha 4	Powierzchnia lokalu	10%	0,063	0,131	0,068	27	49	22	40,901	33,96	0,109	0,112
Cecha 5	Funkcjonalność lokalu	20%	0,127	0,261	0,134	0	2	2	0	1	0,194	0,200
Cecha 6	Standard wyposażenia	20%	0,127	0,261	0,134	0	2	2	0	1	0,194	0,200
		100%	0,634	1,306	0,672					Suma wsp.	0,983	1,012

średnia: 4 539,81 zł

współczynnik korygujący: 1,012

Cena jedn. [zł/m²]: 4 594,28 zł

słownie: cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt cztery 28/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz zlogarytmowanej ceny jednostkowej

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	4594,28
Ilość jednostek	33,96
Wartość [zł]	156 022
słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy dwadzieścia dwa 00/100	
Wartość zaokrąglona [zł]	156 000
słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego) nr 18 położonego w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Osiedle XX-lecia 35 według stanu aktualnego na dzień 8 kwietnia 2024r. wynosi:

$$W_N = 156\,000 \text{ zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy

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

Do procesu wyceny przyjęto dane z od grudnia 2021 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

Określona w wyniku szacowania wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na rynku lokalnym.

Prognozowany okres sprzedaży szacowanego lokalu mieszkalnego przyjęto na poziomie ok. 6-7 miesięcy.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

12. Załączniki

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| ✓ Szkic lokalu | załącznik nr 1 |
| ✓ Protokół badania księgi wieczystej | załącznik nr 2 |

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 8 kwietnia 2024 roku

podpis

Załącznik nr 1

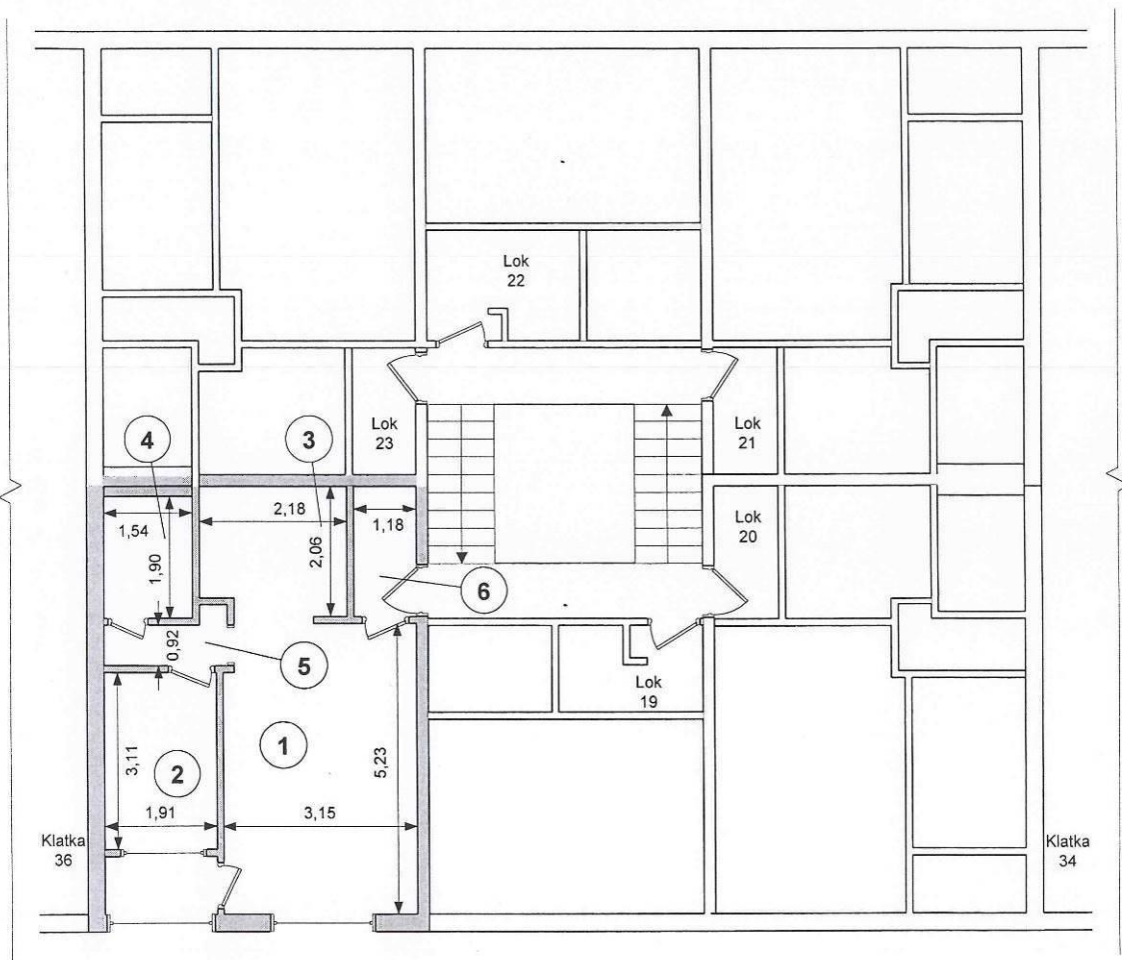
SKALA 1:100

SZKIC INWENTARYZACYJNY

Ząbkowice Śl., os. XX - lecia 35

Lokal nr 18

III PIĘTRO



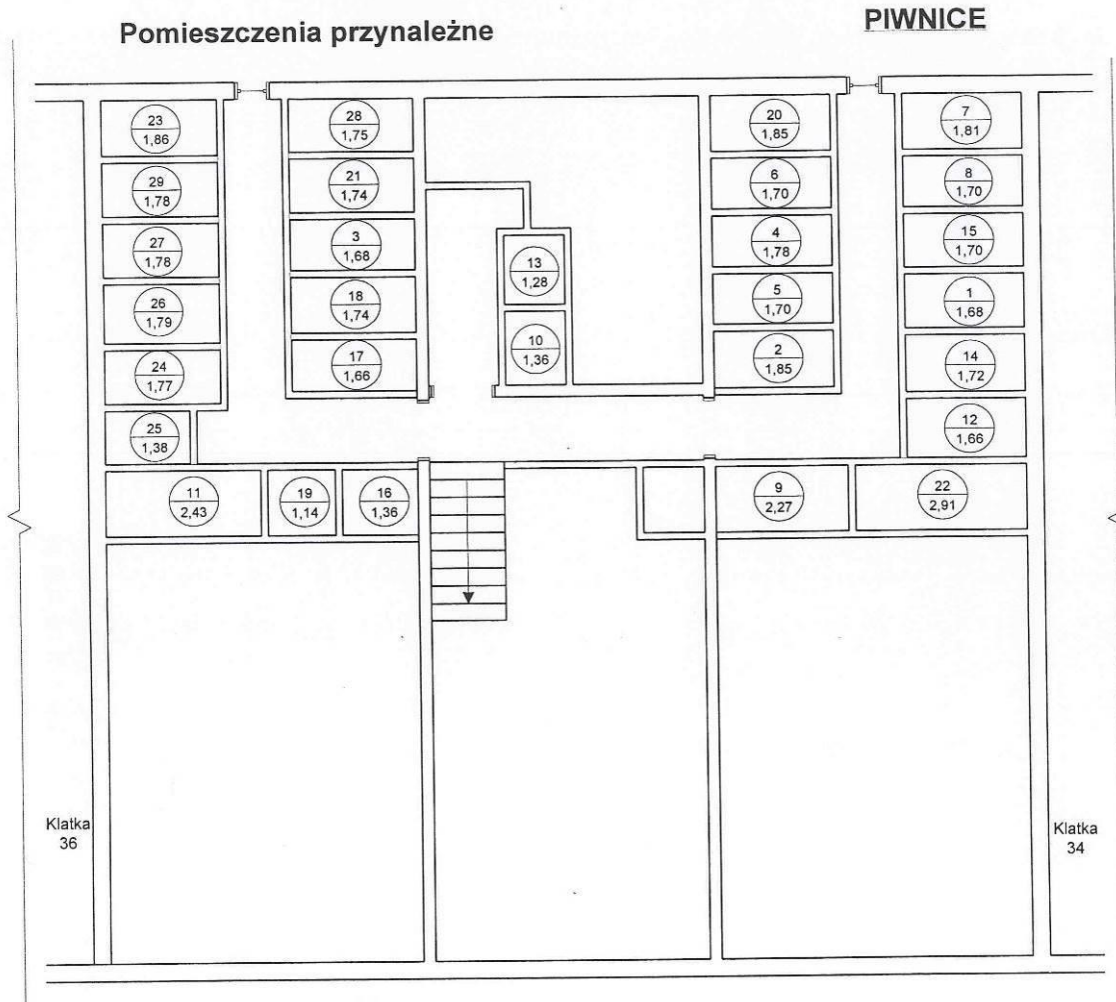
Wykaz pomieszczeń

1	pokój	16,17 m ²
2	pokój	5,94 m ²
3	kuchnia	4,31 m ²
4	łazienka	2,93 m ²
5	przedpokój	2,18 m ²
6	przedpokój	2,43 m ²
RAZEM		33,96 m²



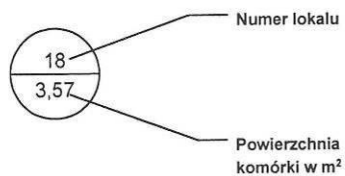
SZKIC INWENTARYZACYJNY

Ząbkowice Śl., oś. XX - lecia 35



SKALA 1:100

Oznaczenia:



Załącznik nr 2

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księga wieczysta numer SW1Z/00054310/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00054310/0 z dnia 8 kwietnia 2024r., godz. 23:25 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu):

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Ząbkowice Śląskie, Lokal: lokal mieszkalny nr 18, ul. Osiedle XX - lecia nr 35, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i dwóch przedpokojów. Kondygnacja: 4,0 Obszar: 33,96 m ²
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich,
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: sprzedaży rep A 1924/2017 z 28 marca 2017 roku.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. REP.C. / KOMO / 56107 / 24 - 2024-04-04, 11:36:26 1.1 DZ. KW. / SW1Z / 1363 / 24 / 1 - 2024-04-04, 12:50:26 - wpis wszczęcia egzekucji 2. REP.C. / KOMO / 55656 / 24 - 2024-04-03, 14:51:32 2.1 DZ. KW. / SW1Z / 1357 / 24 / 1 - 2024-04-03, 15:11:04 - wpis wszczęcia egzekucji 3. REP.C. / KOMO / 55422 / 24 - 2024-04-03, 13:07:31 3.1 DZ. KW. / SW1Z / 1356 / 24 / 1 - 2024-04-03, 14:04:56 - wykreślenie wszczęcia egzekucji 4. REP.C. / KOMO / 110480 / 23 - 2023-07-18, 09:45:02 5. REP.C. / KOMO / 110463 / 23 - 2023-07-18, 09:35:23 6. REP.C. / KOMO / 110459 / 23 - 2023-07-18, 09:27:24 7. REP.C. / KOMO / 110158 / 23 - 2023-07-17, 14:29:47 8. REP.C. / KOMO / 110113 / 23 - 2023-07-17, 14:05:42 9. REP.C. / KOMO / 110061 / 23 - 2023-07-17, 13:40:24 Treść wpisów: Numer wpisu: 2; Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ząbkowicach Śląskich (Km 173/19). Numer wpisu: 11; Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: VPF III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (Km 686/23).

HIPOTEKA

Wzmianki w dziale: brak wpisów.

Treść wpisów:

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 20807,17 (dwadzieścia tysięcy osiemset siedem 17/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1: należność główna z tytułu zaległych składek na FUZ za okres 09/2013-08/2015; 02/2016-07/2016 wraz z odsetkami i dalszymi kosztami ubocznymi, tytuły wykonawcze będące podstawą wpisu hipoteki przymusowej, nr podstawy od nr 19 do nr 29.;

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Dzierżoniowie, Wałbrzych,