

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z istniejącą zabudową

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa wraz z istniejącą zabudową, położona w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Spokojnej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 5/6 o pow. 2,5682 ha, AM 7, obręb Sadlno, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00051681/0.

Nr sprawy

KM 84/21

Oszacowana wartość rynkowa

WR = 378 000 PLN

słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy

Autor operatu

mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)

Miejscowość i data sporządzenia operatu

Ząbkowice Śląskie, dnia 8 września 2023 roku,

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa wraz z istniejącą zabudową, położna w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Spokojnej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 5/6 o pow. 2,5682 ha, AM 7, obręb Sadlno, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00051681/0.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Spokojnej, składa się z działki nr 5/6, AM 7, obręb Sadlno o powierzchni 2,5682 ha.</p> <p>Wyceniana nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka o nieregularnym, wydłużonym kształcie. Ukształtowanie terenu pofałdowane.</p> <p>Działka na znacznej części niezagospodarowana, zakrzaczona i zadrzewiona, z wieloma składowiskami odpadów i maszyn z zakładu kamieniarskiego.</p> <p>Na części działki znajduje się staw (około 0,4500 ha), obecnie staw nie jest użytkowany w sposób gospodarczy. Na niewielkiej części działka użytkowana jest rolniczo (jako warzywnik).</p> <p>Dodatkowo na działce znajduje się rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (stan surowy zamknięty) oraz wiata w złym stanie technicznym.</p> <p>W sąsiedztwie występują grunty niezabudowane użytkowane rolniczo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zakład kamieniarski oraz miejska oczyszczalnia ścieków.</p> <p>Przez działkę przebiegają liczne sieci infrastruktury technicznej takie jak: sieć kanalizacyjna, sieć energetyczna. Działka uzbrojona w sieć wodociągową.</p> <p>Wyceniana nieruchomość nie posiada prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.</p> <p>Granice działki stykają się z gruntami prywatnymi oraz z rowami, co powoduje, że uzyskanie dostępu do drogi publicznej wiąże się z koniecznością ustanowienia służebności lub wykupu gruntu pod drogę.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa własności nieruchomości
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa	<p style="text-align: center;">$W_R = 378\ 000$ PLN</p> <p>słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy</p>
Data określenia wartości:	8 września 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	8 września 2023 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne 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	18
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	21
7.1. Założenia do wyceny	21
7.2. Analiza i charakterystyka rynku gruntami przeznaczonymi pod zieleń ..	22
7.3. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ...	26
7.4. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	30
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	35
8.1. Rodzaj określonej wartości	35
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	35
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	37
9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu przeznaczonego pod zieleń urządzoną	37
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową z istniejącą zabudową	38
9.3. Określenie kosztów ustanowienie służebności drogowej	42
9.4. Zestawienie wartości	42
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	43
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe	43
12. Załączniki	43

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa wraz z istniejącą zabudową, położona w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Spokojnej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 5/6 o pow. 2,5682 ha, AM 7, obręb Sadlno, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki.

Dla wycenianej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą SW1Z/00051681/0.

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 własności nieruchomości.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr Km 84/21 z dnia 15 kwietnia 2022r. 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 6 B,*

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023r. poz. 326 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023r. poz. 553, ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 5) Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023r. poz. 146, 614 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555, Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r.),
- 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) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Księga wieczysta nr SW1Z/00051681/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla nieruchomości gruntowej,
- Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 5/6 AM 7, obręb Sadlno z dnia 24.08.2023r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- Kopia mapy zasadniczej części obrębu Sadlno z dnia 24.08.2023r.
- Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Sadlno w skali 1:2000 z dnia 24.08.2023r.,
- Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie,
- Protokół z oględzin nieruchomości z dnia 30 czerwca 2023 roku,
- Pismo Starosty Ząbkowickiego z dnia 4 maja 2023 roku,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 30 czerwca 2022 roku i 12 lipca 2023 roku,
- 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,

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 08-09-2023 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 08-09-2023 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 08-09-2023 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 12-07-2023 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 12-07-2023 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 8 września 2023 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00051681/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00051681/0 na dzień 8 września 2023r. (nieruchomość gruntowa)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne: Nr działki: 5/6 Obręb: Sadlno Położenie: Ząbkowice Śląskie, Ulica: Spokojna Sposób korzystania: nieruchomość bez zabudowań Obszar: 2,5682 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów

	Brak wpisów
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Marian Kurczyna syn [REDAKTOWANE] 1/1
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. 1. Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, na wniosek wierzyciela Banku Spółdzielczego w Ząbkowicach Śląskich (Gkm 84/21).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: DZ. KW./SW1Z/3496/23/1 - 2023-09-04, 09:47:33 - wpis hipoteki przymusowej 1. Hipoteka umowa, suma: 64000,00 (sześćdziesiąt cztery tysiące) zł; Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, umowa nr 18/RD/17 z dnia 04-04-2018 r., Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich,

Oznaczenia nieruchomości oraz weryfikacji jej stanu prawnego przedstawionego w treści księgi wieczystej dokonano na podstawie informacji z bazy danych EGiB.

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna	022405_4 Ząbkowice Śląskie - miasto
Obręb	0003, Sadlno
Stan z dnia	2023-08-24

Położenie	KW	Nr działki	AM	Nr jedn. rejestr.	Użytek lub klasa	Powierzchnia	
						użytków w ha	
Ząbkowice Śląskie, ul. Spokojna	SW1Z/00051681/0	5/6	7	G482	ŁIII Wsr-ŁIII	1,6228 0,9454	
						Razem	2,5682

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny ujawniony z księdze wieczystej jest zgodny z danymi z EGiB.
- Zgodnie z zapisami księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów, przedmiotowa nieruchomość położona jest w mieście Ząbkowice Śląskie przy ul. Spokojnej, w granicach działki ewidencyjnej nr 5/6 obręb Sadlno o pow. 2,5682 ha. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Pan Marian Kurczyna w udziale 1/1.
- W dziale III księgi wieczystej SW1Z/00051681/0 znajduje się wpis o prowadzonej egzekucji z nieruchomości
- W dziale IV księgi wieczystej SW1Z/00051681/0 znajduje się wpis hipoteka umowna oraz znajduje się wzmianka z 2023-09-04, 09:47:33 - wpis hipoteki przymusowej,
- Podczas wizji lokalnej na nieruchomości stwierdzono, że na działce znajduje się rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne. Na dzień wizji tj. 12.07.2022 roku na działce znajdują się stan surowy zamknięty bez pokrycia dachowego (na dachy deskowanie pokryte papą). W krajowym rejestrze pozwoleń na budowę brak jest informacji o wydanym jakimkolwiek pozwoleniu na budowę na wycenianej działce. Zgodnie z pismem Starosty Ząbkowickiego w dniu 31 grudnia 2013 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne przez inwestora Pana Mariana Kurczynę. W dniu 24 stycznia 2014 r. inwestor wycofał wniosek i postępowanie zostało umorzone

postanowieniem nr 2/2014 z dnia 27 stycznia 2014 r. Pozwolenie na budowę nie zostało wydane.

- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

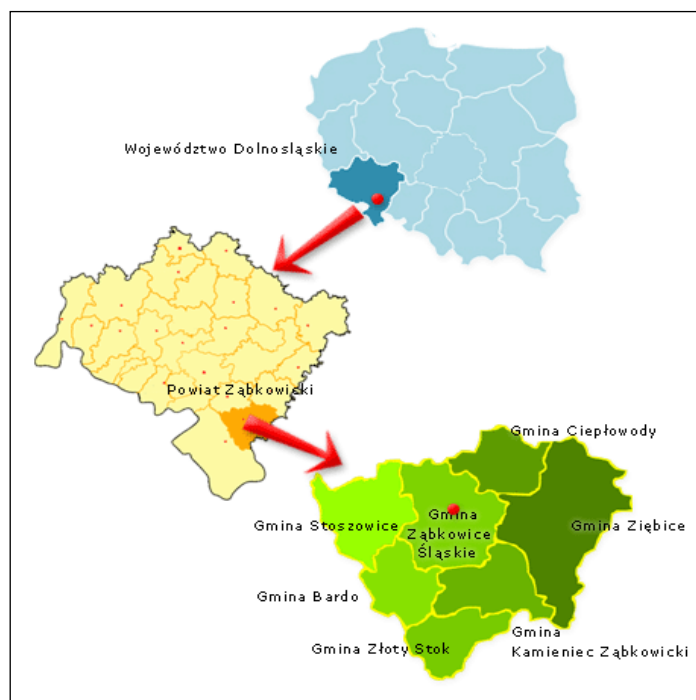
5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb 0003, na terenie o charakterze zabudowy: usługowo – produkcyjnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz terenów oczyszczalni ścieków.

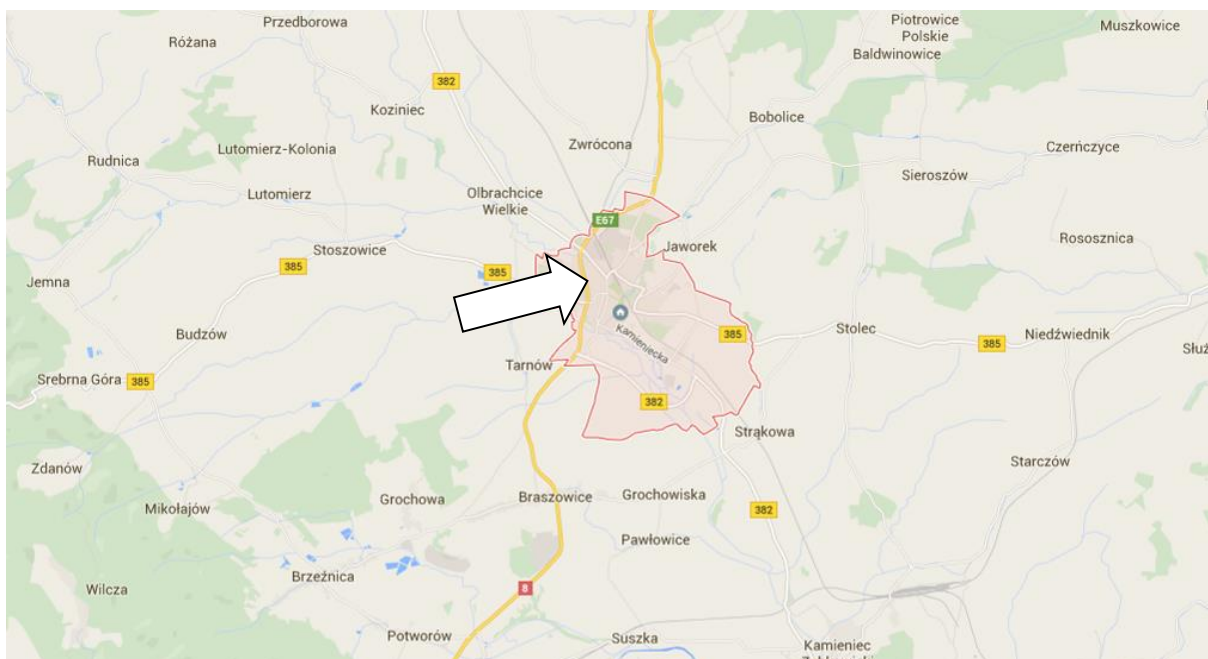
Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m.. Obszar ten leży w zlewni Nysy Kłodzkiej, największą rzeką jest Budzówka – lewy dopływ Nysy. Powierzchnia gminy wynosi 146,9 km², na której obszarze znajduje 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 szanse rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych.

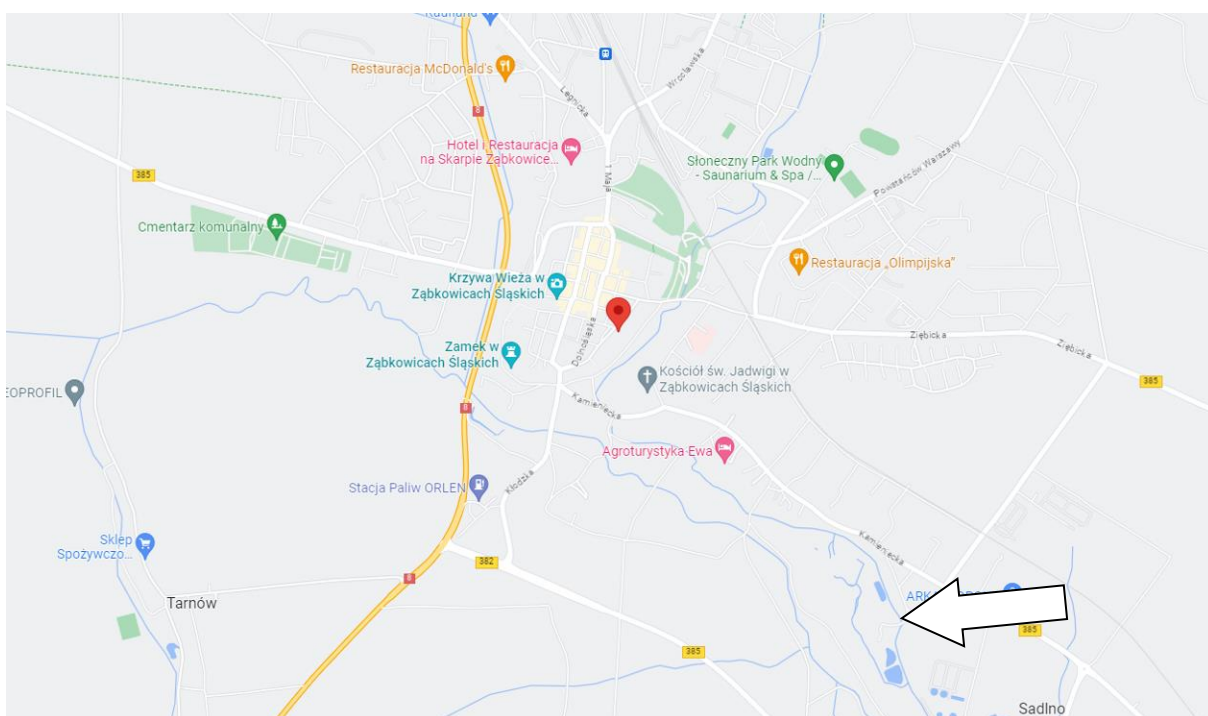


Ilustracja. Lokalizacja Ząbkowic Śląskich.

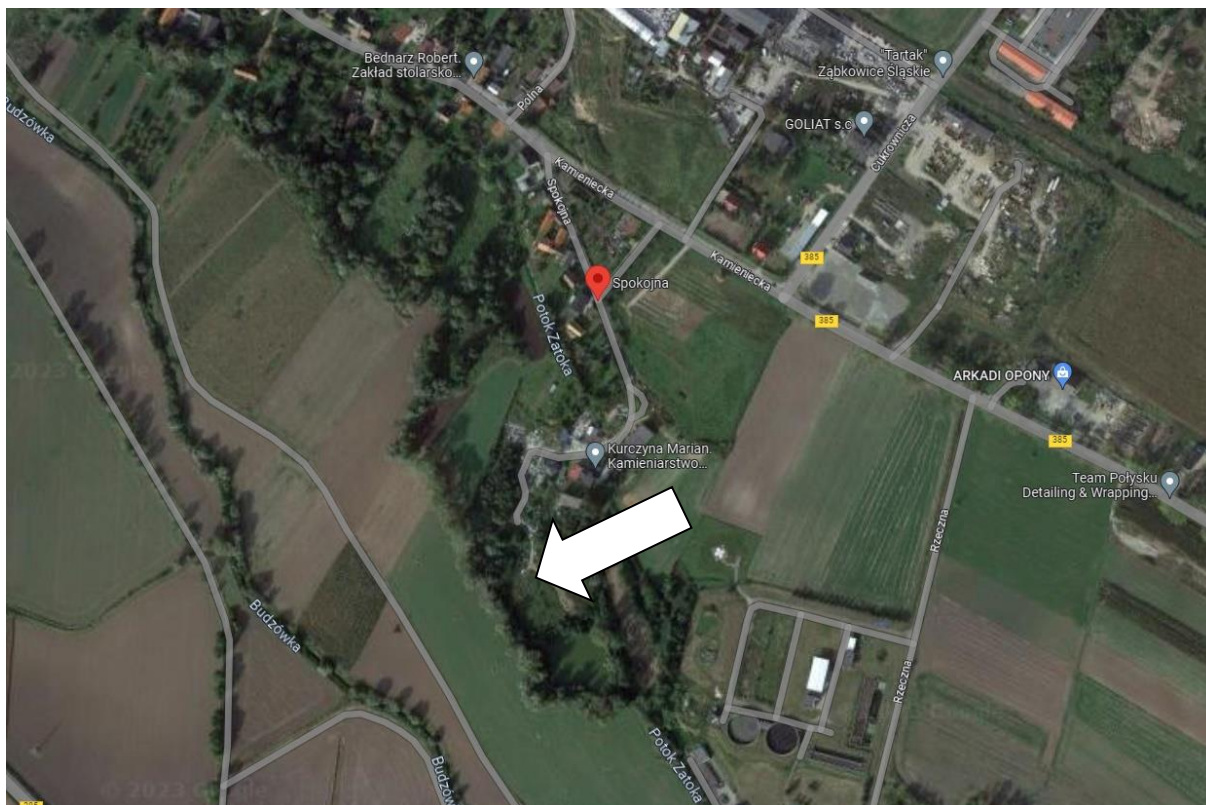
W gminie Ząbkowice Śląskie w roku 2020 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 879 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1 830 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Na przestrzeni lat 2009-2020 najczęściej (280) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (154) w roku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



Ilustracja 2 Lokalizacja Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl



Ilustracja 3 Lokalizacja ul. Spokojnej na tle Ząbkowic Śląskich – źródło googlemaps.pl



Ilustracja 4 Zdjęcie lotnicze działki i otoczenia – źródło googlemaps.pl

Układ komunikacyjny na obszarze gminy tworzy sieć dróg o znaczeniu podstawowym (krajowe i wojewódzkie): nr 8, nr 382 i nr 385 oraz pozostałe drogi powiatowe i gminne. Gęstość sieci dróg na obszarze gminy jest zadowalająca. Do każdej miejscowości zapewniony jest dojazd. Natomiast stan techniczny ww. dróg nie jest najlepszy, miejscami bardzo zły, szczególnie na odcinkach wiejskich.

Głównymi kierunkami rozwoju Powiatu Zabkowickiego są: rolnictwo, rozwój małych i średnich firm usługowo – handlowo – produkcyjnych oraz odgrywająca z roku na rok coraz większą rolę turystyka.

Nieruchomość położona jest w peryferyjnej części miasta Zabkowice Śląskie. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowo – produkcyjna, zabudowa zagrodowa, zabudowa siedliskowa oraz tereny rolne i oczyszczalnia ścieków.

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Zabkowicach Śląskich przy ul. Spokojnej, składa się z działki nr 5/6, AM 7, obręb Sadlno o powierzchni 2,5682 ha.

Wyceniana nieruchomość nie jest ogrodzona. Działka o nieregularnym, wydłużonym kształcie. Ukształtowanie terenu pofałdowane.

Działka na znacznej części niezagospodarowana, zakrzaczona i zadrzewiona, z wieloma składowiskami odpadów i maszyn z zakładu kamieniarskiego.

Na części działki znajduje się staw (około 0,4500 ha), obecnie staw nie jest użytkowany w sposób gospodarczy. Na niewielkiej części działka użytkowana jest rolniczo (jako warzywnik).

Dodatkowo na działce znajduje się rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (stan surowy zamknięty) oraz wiata w złym stanie technicznym.



Ilustracja 5 Wyceniana nieruchomość - Źródło https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0

W sąsiedztwie występują grunty niezabudowane użytkowane rolniczo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zakład kamieniarski oraz miejska oczyszczalnia ścieków.

Przez działkę przebiegają liczne sieci infrastruktury technicznej takie jak: sieć kanalizacyjna, sieć energetyczna. Działka uzbrojona w sieć wodociągową.

Wyceniana nieruchomość **nie posiada prawnie zapewnionego dostępu do drogi.**

Granice działki stykają się z gruntami prywatnymi oraz z rowami, co powoduje, że uzyskanie dostępu do drogi publicznej wiąże się z koniecznością ustanowienia służebności lub wykupu gruntu pod drogę.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.



Zdjęcie. Widok nieruchomości.



Zdjęcie Widok nieruchomości.

5.2.3. Opis zabudowy

Podczas wizji lokalnej na nieruchomości stwierdzono, że na działce znajduje się rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.



Ilustracja 6 Widok budynku - źródło https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0

Na dzień wizji tj. 12.07.2023 roku na działce znajdują się stan surowy zamknięty bez pokrycia dachowego (na dachu deskowanie pokryte papą). W krajowym rejestrze pozwoleń na budowę brak jest informacji o wydanym jakimkolwiek pozwoleniu na budowę na wycenianej działce. Zgodnie pismem Starosty Ząbkowickiego w dniu 31 grudnia 2013r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez inwestora Pana Mariana Kurczyńę. W dniu 24 stycznia 2014 r. inwestor wycofał wniosek i postępowanie zostało umorzone postanowieniem nr 2/2014 z dnia 27 stycznia 2014 r. Pozwolenie na budowę nie zostało wydane.

Zgodnie z powyższym na dzień wizji oraz sporządzenia wyceny zrealizowane prace budowlane należy określić jako samowolę budowlaną. Biegły nie posiada informacji czy budowa jest w trakcie legalizacji.

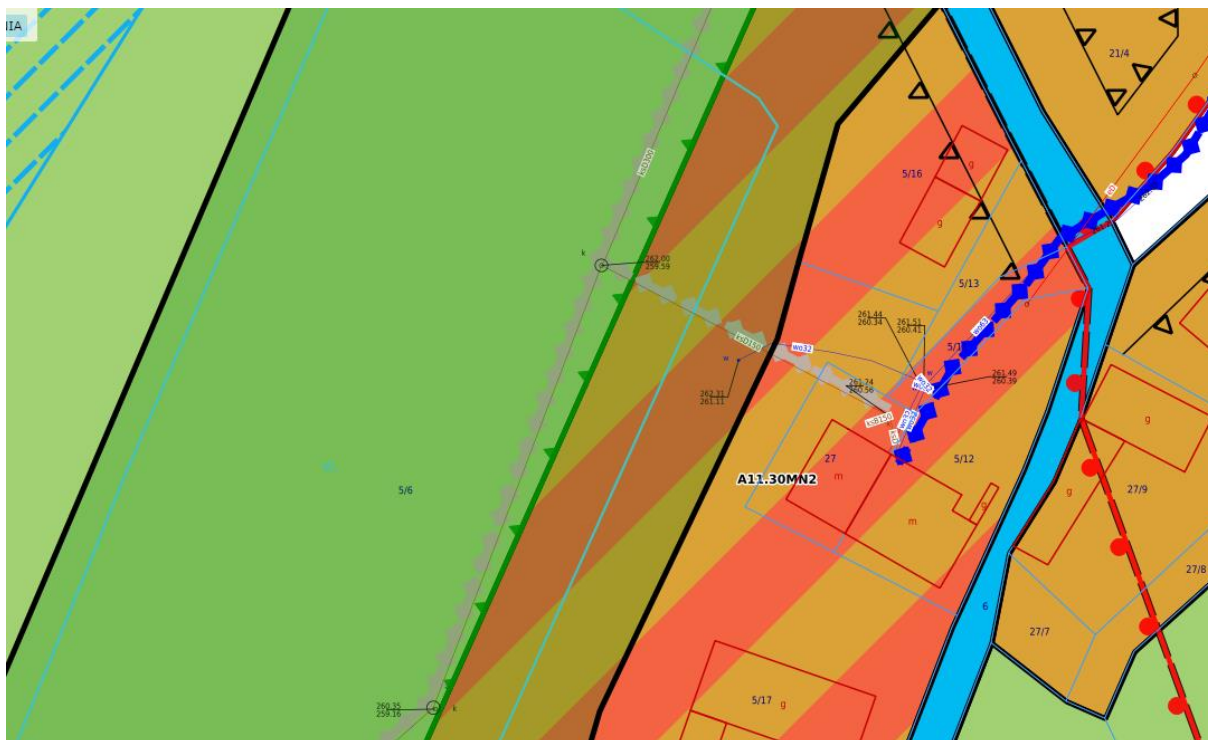
Cześć budynku (część garażu) znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem ZP2 i zgodnie z zapisami planu jest wyłączony z zabudowy. Poniżej widok budynku i lokalizacja linii rozgraniczającej jednostki planistyczne.



Ilustracja 6 Widok budynku - źródło https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0

Zgodnie z powyższym istniejący budynek nie może być zalegalizowany bez wykonania prac adaptacyjnych, dostosowujących zabudowę do istniejących wytycznych planistycznych.

Poniżej fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z linią rozgraniczającą jednostki planistyczne.



Ilustracja 7 Widok mpzp - źródło https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0

Parametry techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy: 110 m² – bez pow. garażu, (pomiaru dokonano w sposób planimetryczny na dostępnych podkładach mapowych)
- powierzchnia użytkowa: 88,45 m² pater (bez pow. garażu), brak możliwości pomiaru poddasza

Powyższe parametry przyjęto na podstawie pomiarów własnych.

Dodatkowo na potrzeby wyceny oszacowano **powierzchnię obliczeniową** budynku, w sposób analogiczny jak w przypadku nieruchomości porównawczych.:

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 110 (1 + 0,5) * 0,85 = 140,25 \text{ m}^2.$$

Poszczególne składowe powyższego algorytmu opisane są szerzej w punkcie 8.2.1.

Opis elementów technicznych budynku:

<i>Technologia</i>	tradycyjna,
<i>Fundamenty</i>	ławy żelbetowe,
<i>Ściany</i>	pustak ceramiczny,
<i>Strop</i>	Teriva,
<i>Schody</i>	zewnątrze na gruncie,
<i>Dach</i>	wielospadowy o konstrukcji drewnianej, deskowany, pokryty papą,
<i>Tynki wewnętrzne</i>	wg własnych preferencji,
<i>Tynki zewnętrzne</i>	wg własnych preferencji,
<i>Podłogi i posadzki</i>	wg własnych preferencji,
<i>Stolarka</i>	wg własnych preferencji,
<i>Obróbki blacharskie</i>	wg własnych preferencji,

Opis budynku:

Na parterze budynku zlokalizowany jest: hall, wc, kuchnia z salonem, łazienka, klatka schodowa, pokój, kotłownia i garaż. Powierzchnia użytkowa parteru bez pow. garażu wynosi 88,45 m². Powierzchnia użytkowa garażu wynosi 22,65 m². Ze względu na brak możliwości wejścia na poddasze biegiły nie miał możliwości dokonania pomiarów.

Określenie stopnia zaawansowania:

Roboty budowlane na dnia oględzin tj. 12 lipca 2023 roku przedstawiają się następująco: wykonano stan surowy zamknięty bez pokrycia dachowego.

	Element robót	Udział elementu	Stopień wykonania	Stan zaawansowania
1	Stan zerowy	11,10%	94,23%	10,46%
1.1.	Roboty ziemne	3,20%	80,00%	2,56%
1.2.	Fundamenty i ściany podziemia	6,10%	100,00%	6,10%
1.3.	Izolacje	1,80%	100,00%	1,80%
2	Stan surowy	38,10%	66,35%	25,28%
2.1.	Ściany nadziemna	7,30%	100,00%	7,30%
2.2.	Stropy,schody,nadproża	5,20%	70,00%	3,64%
2.3.	Ścianki działowe	2,80%	0,00%	0,00%
2.4.	Konstrukcja dachu	8,30%	100,00%	8,30%
2.5.	Pokrycie dachu, obróbki, okna dachowe	6,20%	20,00%	1,24%
2.6.	Stolarka okienna	4,80%	100,00%	4,80%
2.7.	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	1,20%	0,00%	0,00%
2.8.	Stolarka drzwiowa zewnętrzna	2,30%	0,00%	0,00%
3	Instalacje	12,95%	0,00%	0,00%
3.1.	Instalacja elektryczna	1,65%	0,00%	0,00%
3.2.	Instalacja wodna	2,30%	0,00%	0,00%
3.3.	Instalacja kanalizacyjna	2,50%	0,00%	0,00%
3.4.	Instalacja gazowa	0,00%	0,00%	0,00%
3.5.	Instalacja C.O.	6,50%	0,00%	0,00%
4	Prace wykończeniowe	26,05%	4,07%	1,06%
4.1.	Tynki i gładzie	4,50%	0,00%	0,00%
4.2.	Roboty malarskie	1,70%	0,00%	0,00%
4.3.	Podłogi i wylewki	5,30%	20,00%	1,06%
4.4.	Posadzki (panele,parkiety,terekota itp.)	1,85%	0,00%	0,00%
4.5.	Ocieplenie poddasza	4,75%	0,00%	0,00%
4.6.	Schody i balustrady	2,35%	0,00%	0,00%
4.7.	Glazura	2,55%	0,00%	0,00%
4.8.	Biały montaż	3,05%	0,00%	0,00%
5	Prace wykończeniowe zewnętrzne	8,60%	0,00%	0,00%
5.1.	Ocieplenie elewacji	3,40%	0,00%	0,00%
5.2.	Tynki	3,70%	0,00%	0,00%
5.3.	Malowanie elewacji	0,90%	0,00%	0,00%
5.4.	Okładziny schodów/ cokołów	0,60%	0,00%	0,00%
6	Zagospodarowanie terenu wokół budynku	0,00%	0,00%	0,00%
6.1.	Ogrodzenie	0,00%	0,00%	0,00%
6.2.	Brama wjazdowa/furtka	0,00%	0,00%	0,00%
6.3.	Podjazdy, chodniki,ścieżki	0,00%	0,00%	0,00%
7	Inne koszty i elementy	3,20%	0,00%	0,00%
7.1.	Dokumentacja	2,00%	0,00%	0,00%
7.2.	Nadzór	1,20%	0,00%	0,00%
	Razem	100,00%		36,80%

Aktualne zaawansowanie w odniesieniu do stanu docelowego	36,80 %
---	---------



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



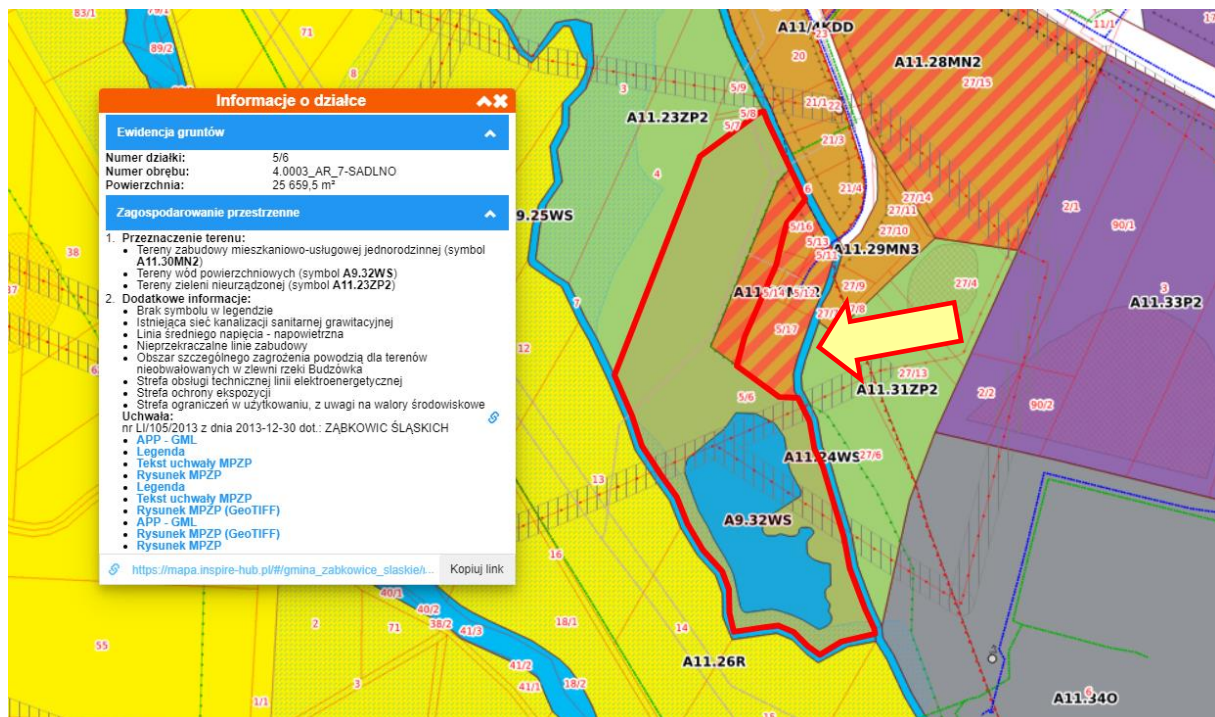
Zdjęcie Widok budynku.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomości, 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:

- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (symbol **A11.30MN2**)
- Tereny wód powierzchniowych (symbol **A9.32WS**)
- Tereny zieleni nieurządzonej (symbol **A11.23ZP2**)



Ilustracja 8 Fragment mpzp – źródło http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_zabkowice_slaskie.

Dodatkowe informacje:

- Brak symbolu w legendzie
- Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej
- Linia średniego napięcia - napowietrzna

- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni rzeki Budzówka
- Strefa obsługi technicznej linii elektroenergetycznej
- Strefa ochrony ekspozycji
- Strefa ograniczeń w użytkowaniu, z uwagi na walory środowiskowe

§ 29. 1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o symbolach:

- 1) MN1 – podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) MN2 – podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

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

1) Nakazy:

- a) dla terenów MN1, nowa działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:
 - dla zabudowy szeregowej odpowiednio: min. 6,0 m i min. 300,0 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej odpowiednio: min. 10,0 m i min. 500,0 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej odpowiednio: min. 15,0 m i min. 600,0 m²,
- b) dla terenów MN2, nowa działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:
 - dla zabudowy bliźniaczej odpowiednio: min. 10,0 m i min. 600,0 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej odpowiednio: od 15 m i od 800 m²,
- c) obowiązujące parametry: procent terenów zabudowanych Pz, procent terenów biologicznie czynnych Pb, zgodnie z ustaleniami w kolumnie 4 i 5 w par. 61,
- d) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami w kolumnie 6 w par. 61,
- e) forma i spadki głównych połaci dachowych – dwu- i wielospadowe o nachyleniu od 25 do 45 stopni lub płaskie, dostosowane do otaczającej zabudowy,
- f) forma i spadki połaci dachowych zabudowy pomocniczej – indywidualne;

2) Zakazy:

- a) powierzchnia wszystkich działek o dopuszczonych przeznaczeniach w granicy terenu, innych niż MN1, nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu,
- b) powierzchnia wszystkich działek o dopuszczonych przeznaczeniach w granicy terenu, innych niż MN2, nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej w granicy oraz w odległościach mniejszych niż odpowiednio 3,0 i 4,0 m, od granic działki, dla działek budowlanych o szerokości od 20,0 m wwyż, zakaz nie dotyczy granicy od strony drogi oraz w przypadku istniejącej zabudowy od strony sąsiada;

3) Dopuszczenia:

- a) dla terenów MN1, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, opieki zdrowotnej, a także działalności związanej z usługami nieprodukcyjnymi, której powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) dla terenów MN2, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, opieki zdrowotnej, a także działalności związanej z usługami nieprodukcyjnymi, której powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) prowadzenie upraw szklarniowych,
- d) dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu, ustalone indywidualnie dla każdego terenu w kolumnie 3, w par. 61, z zastrzeżeniem, iż wielkość i gabaryty działki będą gwarantowały możliwość ich lokalizacji oraz właściwą obsługę w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
- e) lokalizacja wolno stojącego budynku lub zespołu budynków pomocniczych, w tym garażu, o powierzchni do 60 m² i wysokości do 8,0 m, z zastrzeżeniem nieprzekraczalnej wysokości do 4,0 m przy dachach o spadkach do 10 stopni, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni do 90 m² w przypadku lokalizacji drugiego lokalu mieszkalnego,
- f) realizacja zabudowy na istniejących działkach budowlanych, mniejszych od minimalnych szerokości i powierzchni wymienionych w pkt. 1,
- g) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy działki od strony sąsiada, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, odnosi się do działek budowlanych o szerokości do 15,0 m oraz istniejących działkach budowlanych nie spełniających minimalnych szerokości podanych w pkt 1 lit. a) i b),
- h) realizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie granicy działki od strony sąsiada, to jest w odległości 1,5 m od jednej z granicy działki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, odnosi się do działek budowlanych o szerokości od 15,0 m do 20,0,
- i) realizacja zabudowy pomocniczej w granicy działki.

§ 46. 1. WS - podstawowe przeznaczenie: wody powierzchniowe, w tym: rzeki, strumienie, potoki, kanały, suche poldery, małe zbiorniki retencyjne, jeziora, stawy wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Nakazy:
 - a) utrzymanie istniejących wód powierzchniowych, w tym wycinaka drzew i krzewów ograniczających przepływ wód,
 - b) utrzymanie i ochrona biegu cieków o charakterze naturalnym;
- 2) Zakazy:
 - a) budowa obiektów i budowli, nie dotyczy budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz obiektów mostowych i kładek,
 - b) grodzenia działek w odległości mniejszej niż 1,5 m, licząc od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy brzegowej,
 - c) regulacja przebiegu wód, ujmowanie wód powierzchniowych w kolektory, rury lub elementy prefabrykowane, z wyłączeniem przebiegu cieków w obszarze zurbanizowanym, zabudowanym i planowanym do zabudowy oraz w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych, wymogów ochrony przeciwpowodziowej lub infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszczenia:
 - a) w ramach ochrony przeciwpowodziowej, zachowanie istniejących i budowa nowych obiektów inżynierskich, szczególnie w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wprowadzenie nowych zadrzewień pod warunkiem nie zwiększania oporu przepływu wody,
 - d) wykorzystanie jezior i stawów dla funkcji rekreacyjno-hodowlanych,
 - e) wprowadzenie urządzonego zagospodarowania terenów wzdłuż wód powierzchniowych, w formie zieleni kompozycyjnej, bulwarów, ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 43. 1. ZP2 – podstawowe przeznaczenie: zieleń nieurządzona, w tym: zieleń przywodna, kępy drzew i krzewów, łąki wraz z drogami i ścieżkami śródpolnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Nakazy:
 - a) ochrona istniejących okazów zieleni – pojedynczych i tworzących grupy,
 - b) ochrona gruntów leśnych,
 - c) ochrona terenów wód powierzchniowych płynących i stojących, w granicy własności terenów, z uwzględnieniem ustaleń dla przeznaczenia WS w § 45,
 - d) zagwarantowanie dostępności komunikacyjnej wszystkim indywidualnym działkom, w tym polom uprawnym, z układu istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym nie wyznaczonych graficznie;
- 2) Zakazy: zabudowa, za wyjątkiem dopuszczonej;
- 3) Dopuszczenia:
 - a) dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu, ustalone indywidualnie dla każdego terenu w kolumnie 3, w par. 61, z zastrzeżeniem, iż wielkość i gabaryty działki będą gwarantowały możliwość ich lokalizacji oraz właściwą obsługę w zakresie: dojazdów, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
 - b) realizacja nowych zadrzewień i dolesień,
 - c) przekształcanie się istniejącej zieleni w formy zieleni urządzonej ZP1,
 - d) wprowadzenie sadów i ogrodów,
 - e) lokalizacja przynależnych funkcji sportowo-rekreacyjnych typu: pola namiotowe, campingowe, szkółki jeździeckie itp.,
 - f) lokalizacja tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i punktów widokowych,
 - g) budowa obiektów i budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Założenia do wyceny

Uwzględniając przedmiot, zakres i cel wyceny, a także dostępność danych zdefiniowano dla potrzeb niniejszej wyceny, pod względem rodzajowym jak i obszarowym rynek nieruchomości podobnych oraz wyznaczono okres jego analizy. Na potrzeby niniejszego opracowania określono lokalny rynek nieruchomości niezabudowanymi przeznaczonymi pod zieleń nieurządzoną, wody powierzchniowe i zabudowę mieszkaniową. Teren objęty analizą stanowi obszar powiatu ząbkowickiego i powiatów ościennych. Stwierdzono, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat na rynku lokalnym nie występuje wystarczająca liczba transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Transakcje na tego typu nieruchomościach jako prawa własności i w trybie wolnorynkowym nie występują. Na potrzeby wyceny dokonano podziału funkcjonalnego nieruchomości zgodnego z przeznaczeniem działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dokonano pomiarów planimetrycznych poszczególnych przeznaczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

MN2 – 2100 m²

WS – 6700 m²

ZP2 – 16882 m²

Do określenia wartości przedmiotowej działki przyjęte zostały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zieleń nieurządzoną oraz zabudowę mieszkaniową. Staw znajdujący się na działce jest niezagospodarowany i nie jest użytkowany w sposób gospodarczy. Jest przynależnym zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej. W związku z powyższym grunt przeznaczony pod zieleń nieurządzoną i wody powierzchniowe zostanie wyceniony łącznie.

Zabudowa znajdująca się na działce zostanie wyceniona w następujący sposób:

$$WR = (WR_p - WR_G) \cdot Sz_b + WR_G$$

gdzie:

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| WR | - | wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny, |
| WR_p | - | wartość rynkowa nieruchomości wg stanu po zakończeniu budowy, |
| WR_G | - | wartość rynkowa gruntu, |
| Sz_b | - | stopień zaawansowania inwestycji (budowy). |

Wartość zabudowy znajdującej się na nieruchomości zostanie pomniejszona o koszty związane z legalizacją i dostosowaniem zabudowy do aktualnych wytycznych planistycznych.

Ze względu na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej wartość nieruchomości zostanie pomniejszona o koszty ustanowienie służebności lub wykupu gruntu pod drogę.

7.2. Analiza i charakterystyka rynku gruntami przeznaczonymi pod zieleń

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

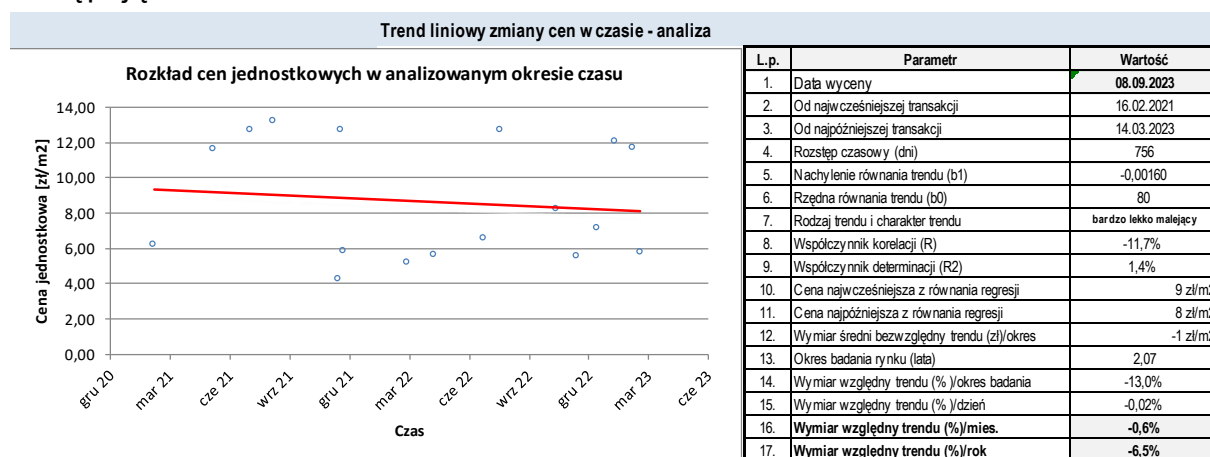
- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenie powiatu ząbkowickiego i powiatów sąsiednich,
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania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

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zieleń nieurządzoną i wody powierzchniowe, transakcje wolnorynkowe i przetargowe
- obszar rynku – powiat ząbkowicki i powiaty sąsiednie
- okres badania cen – od lutego 2021r. do dnia wyceny.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Poziom cen jednostkowych (cena/pow. gruntu) względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-6,5%
Błąd średni określenia wartości trendu	14,2%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	21,5%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-28,0%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	59,0%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,002
błąd w spółcz. regresji Se(bn)	0,003
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,4568
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	15
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,517
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	65,434%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obciążony prawie 65,4 % 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)	-0,00160
Rzędna równania trendu (b)	80
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	08.09.2023
Aktualizować ceny	nie

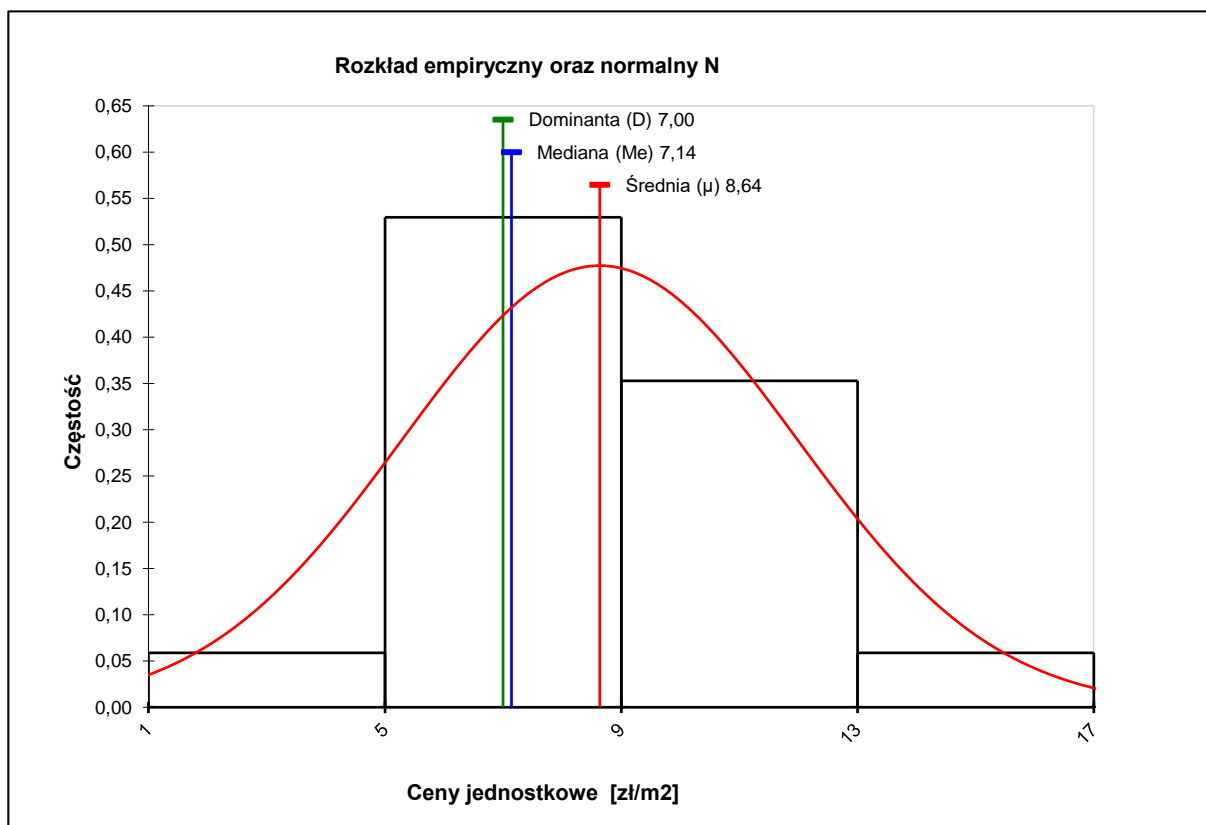
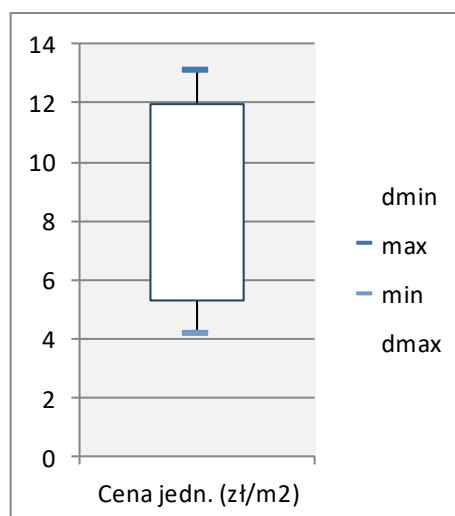
Czas

Data min	16.02.2021
Data max	14.03.2023
Ilość miesięcy	25
Ilość transakcji	17

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 5,29 do 11,98 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 7,05 a 10,23 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 39%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	4,22
Max	13,16
Średnia (μ)	8,64
Mediana (Me)	7,14
Dominanta (D)	7,00
Odchyl. standardowe	3,34
Wsp. zmienności (σ/μ)%	39%
Ile obserwacji	17
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	1,59
Przedział średniej	7,05 min
	10,23 max
Typowy przedział zmienności	5,29 min
	11,98 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 17,30 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	1,496	Skośność	0,246
Średnia - dominanta	1,636	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,489
Średnia - mediana (%)	17,30%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,448
Średnia - dominanta (%)	18,90%		

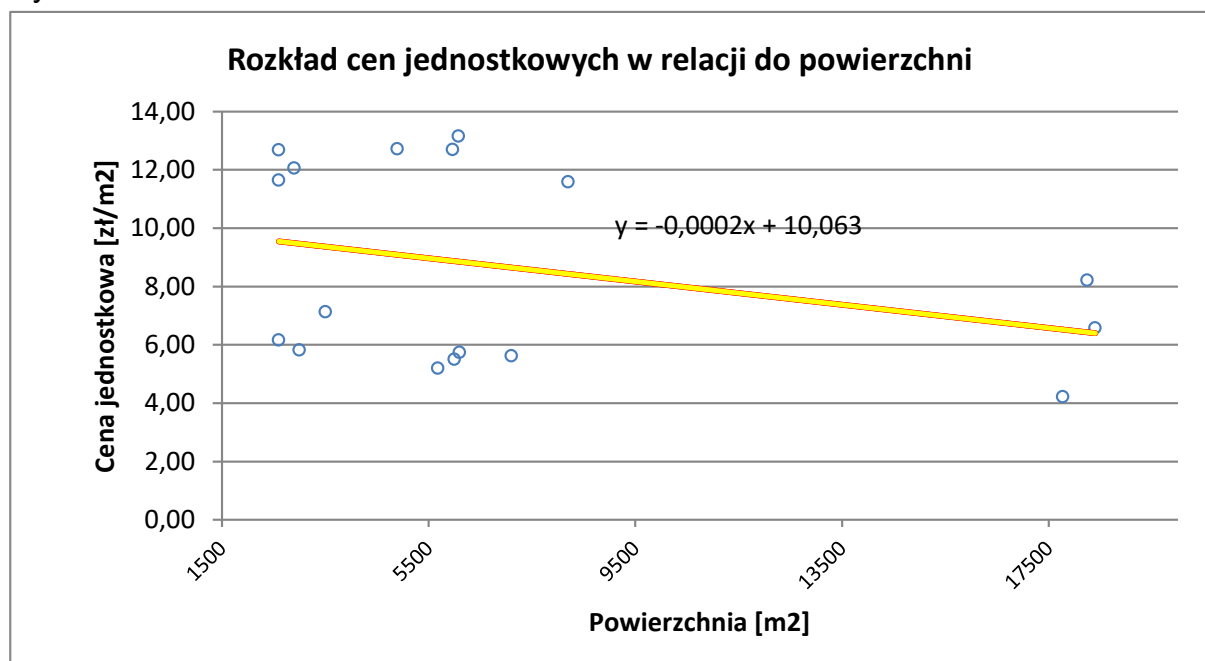
7.2.2. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Poniżej znajduje się zestawienie transakcji przyjętych do analizy rynku i procedury wyceny:

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Powiat	Gmina	Miejscowość	Przeznaczenie	Pow. gruntu (m2)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m2)
1	16.02.2021	791/21	dzierżoniowski	Pilawa Górna - miasto	Pilawa Górna	R, Z,	2601	16060	6,17
2	19.05.2021	2962/21	ząbkowski	Złoty Stok - obszar wiejski	Chwalisław	Z,	8200	95000	11,59
3	16.07.2021	8356/21	kłodzki	Kłodzko - obszar wiejski	Jaskowa Górna Kolonia Gaj	Z,	2600	33000	12,69
4	20.08.2021	5646/21	kłodzki	Kłodzko - obszar wiejski	Stary Wielisław	Z,	6079	80000	13,16
5	30.11.2021	6059/21	świdnicki	Marcinowice	Marcinowice	Z,	17772	75000	4,22
6	03.12.2021	14688/21	ząbkowski	Kamieniec Ząbkowski - miasto	Kamieniec Ząbkowski	R, Z,	5966	75750	12,70
7	07.12.2021	101/21	kłodzki	Kłodzko - obszar wiejski	Krosnowice	R, Z,	3000	17500	5,83
8	16.03.2022	1396/22	świdnicki	Dobromierz	Pietrzyków	R, Z,	5676	29500	5,20
9	27.04.2022	3044/22	olawski	Olawa - obszar wiejski	Bystrzyca	Z,	7100	40000	5,63
10	13.07.2022	1764/22	ząbkowski	Złoty Stok - obszar wiejski	Chwalisław	Z,	18400	121000	6,58
11	09.08.2022	4570/22	ząbkowski	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	K, Z,	4896	62260	12,72
12	03.11.2022	9957/22	świdnicki	Świdnica - obszar wiejski	Lutomia Górna	R, Z,	18249	150000	8,22
13	05.12.2022	8317/23	olawski	Olawa - obszar wiejski	Niemil	Z,	6000	33030	5,51
14	05.01.2023	118/23	kłodzki	Kłodzko - obszar wiejski	Żelazno	R, Z,	3500	25000	7,14
15	03.02.2023	544/23	kłodzki	Kłodzko - obszar wiejski	Żelazno	K, Z,	2899	35000	12,07
16	03.03.2023	662/23	ząbkowski	Złoty Stok - obszar wiejski	Laski	Z,	2600	30300	11,65
17	14.03.2023	1422/23	kłodzki	Kłodzko - obszar wiejski	Żelazno	R, Z,	6100	35000	5,74

Tabela. Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej przedstawiono poniższy wykres:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemnej korelacji pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ wielkości gruntu na jego cenę. Korelacja ta ma wymiar ujemny. Działki o mniejszej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe.

7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

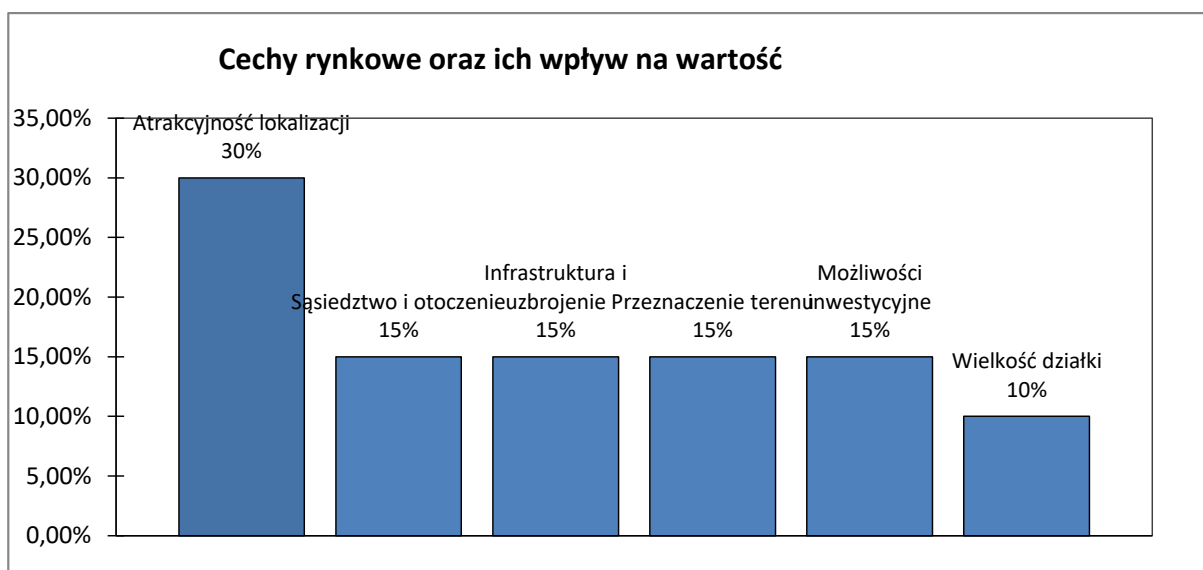


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	30%	0 - 2	lokalizacja nieruchomości względem dostępności komunikacyjnej, położenie w pobliżu terenów rekreacyjnych, rodzaj i charakter zabudowy sąsiedniej,
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0 - 2	stopień zagospodarowania okolicy, stopień natężenia hałasu, stopień natężenia ruchu ulicznego, walory krajobrazowe i przyrodnicze
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	15%	0 - 2	stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność komunikacyjna
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	15%	0 - 2	przeznaczenie w MPZP, studium uwarunkowań
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0 - 2	możliwości inwestycyjne działki, ograniczenia w zabudowie, kształt itp.
Cecha 6	Wielkość działki	10%	2600 - 18400	parametry geometryczne działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

7.2.4. Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

Przedmiot wyceny w zestawieniu do przedstawionej powyżej próbką 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 lokalizacji	30%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętna lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne sąsiedztwo i otoczenie
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	15%	stymulanta	0 - 2	0	Media miejskie w dalszej odległości brak drogi dojazdowej
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	15%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobre przeznaczenie w planie mpzp
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	stymulanta	0 - 2	1	Występują ograniczenia inwestycyjne (infrastruktura techniczna)
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	2600 - 18400	23582	Cecha ilościowa - dokonano ekstrapolacji

Tabela Przedmiot wyceny na tle cech rynkowych

7.3. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi

7.3.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen.

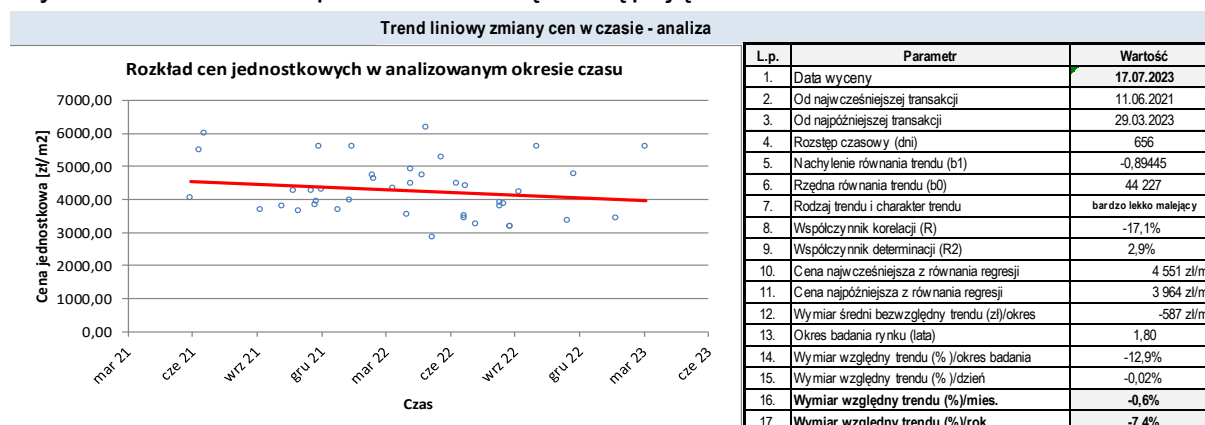
Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy:

1. rodzaj rynku – rynek transakcji domami jednorodzinnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności,
2. obszar rynku – powiat ząbkowicki,
3. okres badania cen – ceny zaobserwowane od czerwca 2021 r. do dnia wyceny

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności. Analizowano tylko transakcje nieruchomościami stanowiącymi przedmiot prawa własności. Pominięto w analizie nieruchomości zabudowane, które standardem i technologią zasadniczo odbiegają od nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i jako takie nie mogły stanowić podstawy wyceny, ze względu na brak podobieństwa. Obliczeń i analiz dokonano przy użyciu własnych narzędzi obliczeniowych oraz analiz sporządzonych przez współpracujących rzeczoznawców majątkowych.

7.3.2. Analiza występowania trendu zmiany cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Wykres cen w czasie przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w %/rok	-7,4%
Błąd średni określenia wartości trendu	6,8%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	10,0%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	-17,4%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	21,2%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,894
błąd współcz. regresji Se(bn)	0,827
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,0818
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	39
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,468
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	28,597%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 28,6% 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)	-0,89
Rzędna równania trendu (b)	44226,67
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	08.09.2023
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	11.06.2021
Data max	29.03.2023
Ilość miesięcy	22
Ilość transakcji	41

7.3.3. Analiza występowania trendu zmiany cen

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie są poddane korekcie ze względu na upływ czasu. Cena jednostkowa określa w niniejszym przypadku cenę za 1 m² powierzchni obliczeniowej budynku.

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu (m ²)	Pow. obliczeniowa (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	11.06.2021	3292/21	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Łubinowa	450	122,0	490000	4016,39
2	24.06.2021	3625/21	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Astrowa	629	128,0	700000	5468,75
3	01.07.2021	3567/21	Bardo - obszar wiejski	Brzeźnica		2992	144,0	860000	5972,22
4	21.09.2021	7190/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		637	122,2	450000	3682,79
5	22.10.2021	8198/21	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Modrzejewskiej	706	127,5	480000	3764,71
6	08.11.2021	8485/21	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Młynarska	450	117,3	500000	4262,57
7	15.11.2021	8625/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		616	122,2	445500	3645,96
8	03.12.2021	7597/21	Bardo - miasto	Bardo	Grunwaldzka	1325	177,0	749000	4231,64
9	08.12.2021	9264/21	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Bohaterów Getta	775	163,6	625000	3819,71
10	10.12.2021	8590/21	Ziębice - miasto	Ziębice	Józefa Lompy	454	105,0	410000	3904,76
11	15.12.2021	416/21	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Ludwika Waryńskiego	1830	125,0	700000	5600,00
12	17.12.2021	6465/21	Ziębice - miasto	Ziębice	Okreżna	550	114,2	490000	4292,41
13	10.01.2022	210/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		590	122,2	450000	3682,79
14	28.01.2022	841/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		638	122,2	485022	3969,41
15	31.01.2022	888/22	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Konwaliowa	356	122,0	680000	5573,77
16	02.03.2022	1228/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		1205	179,8	850000	4728,13
17	04.03.2022	1323/22	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Ożary		1104	107,1	495000	4621,85
18	31.03.2022	1902/22	Bardo - obszar wiejski	Brzeźnica		2621	104,6	450000	4304,16
19	20.04.2022	1014/22	Ziębice - miasto	Ziębice	Wałowa	1104	127,2	450000	3538,85
20	25.04.2022	2380/22	Stoszowice	Przedborowa		800	141,5	692000	4889,60
21	25.04.2022	5296/22	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne		5007	185,0	827000	4470,27
22	12.05.2022	2819/22	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Władysława Orkana	714	84,0	395000	4702,38
23	18.05.2022	3631/22	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Stefana Żeromskiego	806	122,0	750000	6147,54
24	27.05.2022	3206/22	Kamieniec ząbkowicki - miasto	Kamieniec ząbkowicki	Paczkowska	2263	170,0	480000	2823,53
25	09.06.2022	2962/22	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź		9400	99,0	520000	5252,53
26	30.06.2022	4952/22	Bardo - obszar wiejski	Dzbanów		7800	145,0	645000	4448,28
27	12.07.2022	5177/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		307	122,2	417400	3415,99
28	12.07.2022	5190/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		308	122,2	427757	3500,75
29	14.07.2022	2514/22	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Topola		1950	155,0	680000	4387,10
30	28.07.2022	4528/22	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Bohaterów Getta	786	170,0	550000	3235,29
31	01.09.2022	6776/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		529	122,2	460000	3764,63
32	01.09.2022	6784/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		653	122,2	472988	3870,92
33	07.09.2022	13672/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		601	129,2	495500	3835,14
34	16.09.2022	12605/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		748	129,2	410000	3173,37
35	16.09.2022	12605/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		748	129,2	410000	3173,37
36	28.09.2022	5692/22	Złoty Stok - miasto	Złoty Stok	Gajowa	711	109,7	460000	4195,17
37	24.10.2022	6229/22	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Powstańców Warszawy	932	142,8	800000	5602,24
38	08.12.2022	9123/22	Bardo - miasto	Bardo	Jagiellońska	594	140,9	470000	3335,70

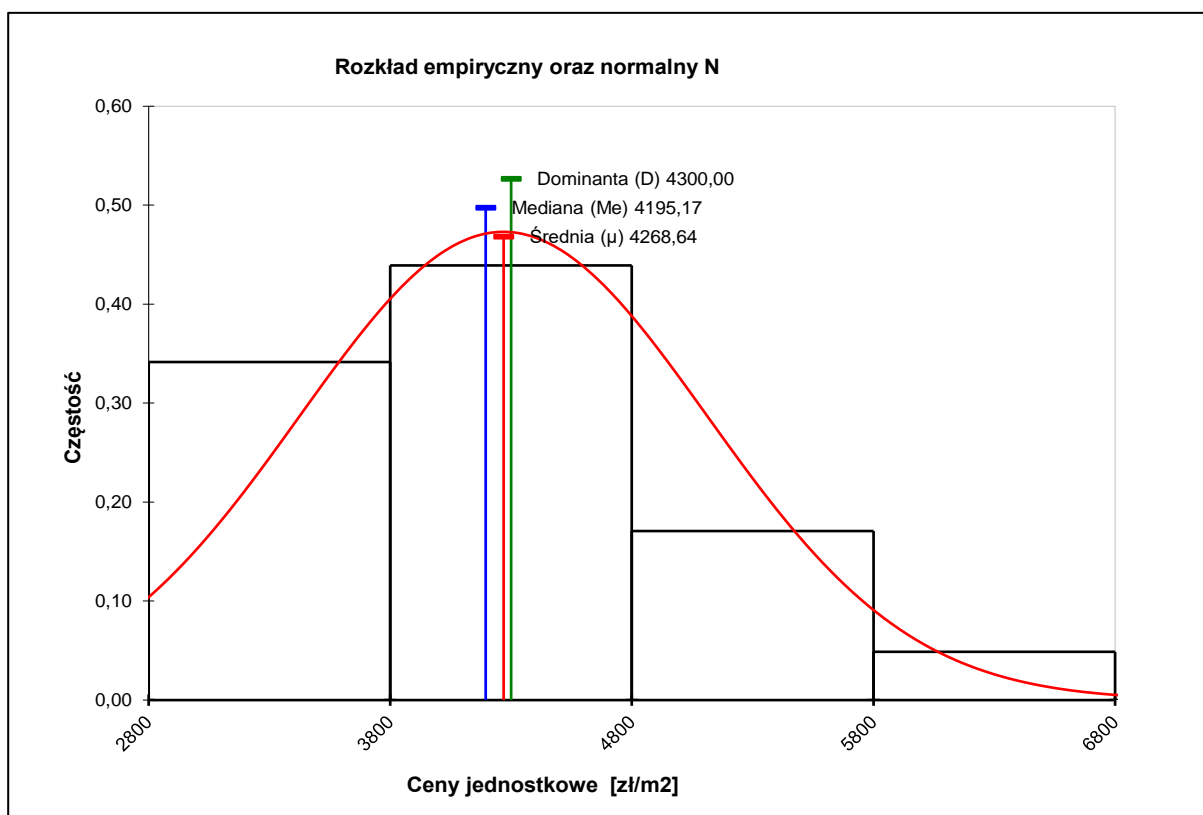
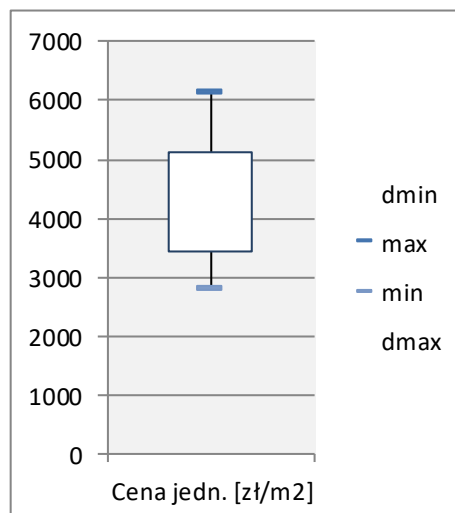
39	16.12.2022	9407/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek		638	122,2	579000	4738,52
40	15.02.2023	1651/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa		1900	144,0	490000	3402,78
41	29.03.2023	2105/23	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Asnyka	500	88,0	490000	5568,18

Tabela. Transakcje rynkowe.

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 3 425 do 5 112 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 4 010 a 4 527 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 20%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

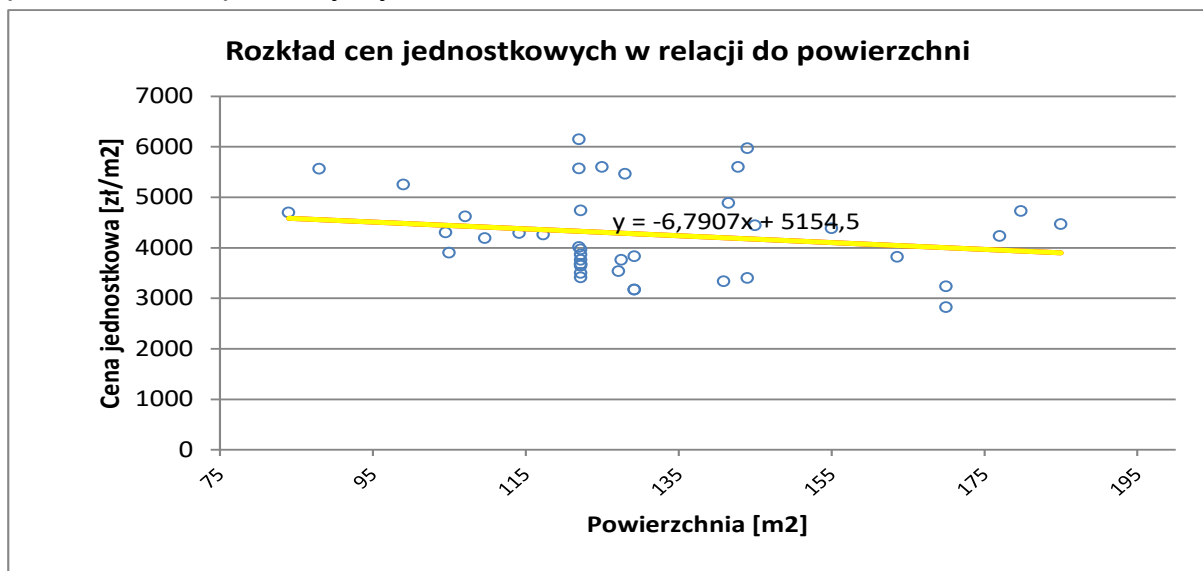
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	2823,53
Max	6147,54
Średnia (μ)	4268,64
Mediana (Me)	4195,17
Dominanta (D)	4300,00
Odchyl. standardowe	843,36
Wsp. zmienności (σ/μ)%	20%
Ile obserwacji	41
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	258,15
Przedział średniej	4010,49 min
	4526,79 max
Typowy przedział zmienności	3425,28 min
	5112,00 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 1,70 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	73,468	Skośność	0,574
Średnia - dominanta	-31,362	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,037
Średnia - mediana (%)	1,70%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,087
Średnia - dominanta (%)	0,70%		

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

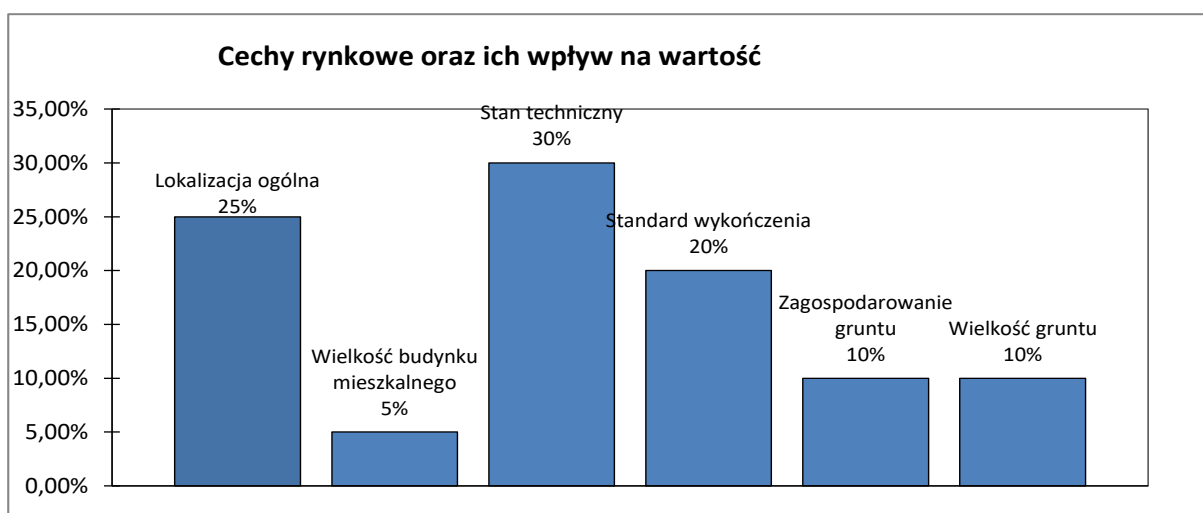


Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią obliczeniową budynku, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni obliczeniowej na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar ujemny.

7.3.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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



Wykres. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech	Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	25%	stymulanta	0 - 2	Lokalizacja budynku względem analizowanego rynku, sąsiedztwo i otoczenie, dostęp do infrastruktury społecznej
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	5%	destymulanta	84 - 185	Cecha ilościowa - powierzchnia użytkowa budynku
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 2	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku
Cecha 4	Standard wykończenia	20%	stymulanta	0 - 2	Standard i jakość materiałów wykończeniowych
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	stymulanta	0 - 2	Zagospodarowanie poprzez dodatkowe naniesienia (mała architektura, zieleń, dodatkowe budynki itp.)
Cecha 6	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	307 - 9400	Cecha ilościowa

Tabela. Definicja cech rynkowych

7.3.5. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	25%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętna lokalizacja na tle analizowanego rynku. Oczyszczalnia ścieków w bliskim sąsiedztwie
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	5%	destymulanta	84 - 185	140,25	Cecha ilościowa
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	Budynek w dobrym stanie technicznym (budowa rozpoczęła)
Cecha 4	Standard wykończenia	20%	stymulanta	0 - 2	2	Budynek wykończony w dobrym standardzie (planowany)
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	stymulanta	0 - 2	0	Słabe zagospodarowanie terenu wokół budynku
Cecha 6	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	307 - 9400	2100	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

7.4. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

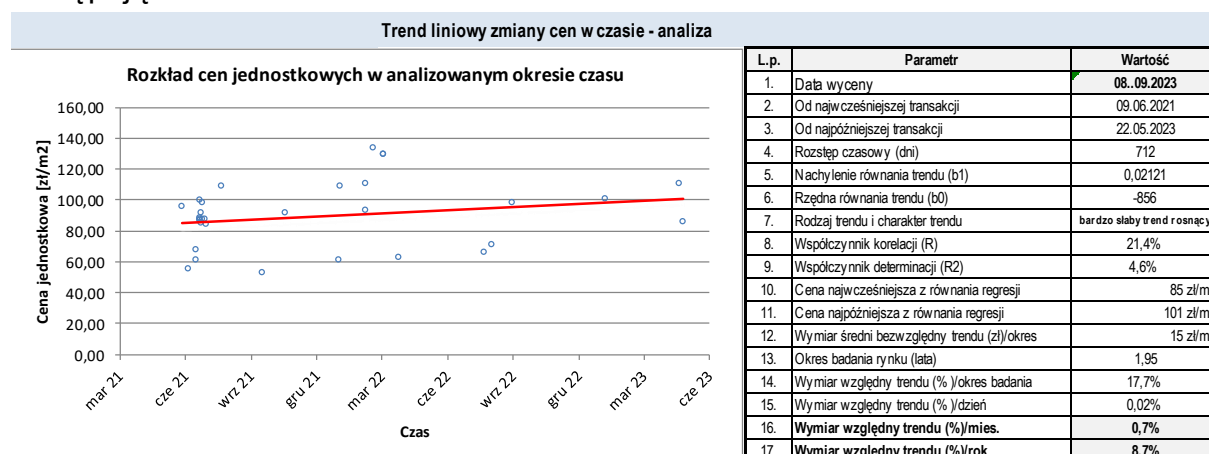
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych i przetargowych nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,
- obszar rynku – obszar miasta Ząbkowice Śląskie,
- okres badania cen – od czerwca 2021r. do dnia wyceny.

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.4.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Poziom cen jednostkowych (cena/pow. gruntu) względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	8,7%
Błąd średni określenia wartości trendu	7,4%
Przedział ufności trendu (\pm % /rok)	10,9%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-2,2%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	33,6%

wartość współczynnika regresji trendu	0,021
błąd współcz. regresji $Se(b_n)$	0,018
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,1775
poziom istotności (α)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	29
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret. $\alpha, n-2$)	1,479
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	24,856%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obciążony prawie 24,9 % 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)	0,02121
Rzędna równania trendu (b)	-856
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	08.09.2023
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	09.06.2021
Data max	22.05.2023
Ilość miesięcy	23
Ilość transakcji	31

7.4.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

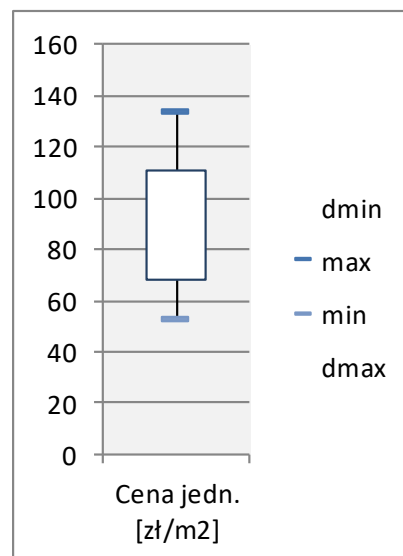
Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano zestawienia odnotowanych danych, spełniających kryteria analizy:

L.p.	Data umowy	Nr aktu notarialnego	Miejscowość	Obręb	Ulica	Powierzchnia (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	09.06.2021	3222/21	Ząbkowice Śląskie	Centrum	Daleka	1778	170000	95,61
2	18.06.2021	3449/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno		1500	82000	54,67
3	30.06.2021	3698/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	826	50500	61,14
4	30.06.2021	3712/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	826	55500	67,19
5	05.07.2021	3844/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	809	70000	86,53
6	05.07.2021	3830/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	817	71000	86,90
7	05.07.2021	3823/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	820	72000	87,80
8	05.07.2021	3837/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	826	82000	99,27
9	07.07.2021	3900/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	829	70000	84,44
10	07.07.2021	3907/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	825	75000	90,91
11	08.07.2021	3943/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	823	72000	87,48
12	08.07.2021	3950/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	814	79500	97,67
13	13.07.2021	3988/21	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Truskawkowa	1144	100000	87,41
14	15.07.2021	4076/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	826	69000	83,54
15	05.08.2021	5988/21	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	809	87600	108,28
16	01.10.2021	5745/21	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Ziębicka	3425	180000	52,55
17	03.11.2021	6379/21	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		1043	95000	91,08
18	19.01.2022	306/22	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	Polna	829	50500	60,92
19	21.01.2022	160/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		1662	180000	108,30
20	25.02.2022	480/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		804	75000	93,28
21	25.02.2022	491/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		1210	133000	109,92
22	08.03.2022	1688/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Truskawkowa	1121	150000	133,81
23	22.03.2022	733/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		853	110000	128,96

24	22.03.2022	724/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		961	124000	129,03
25	13.04.2022	3122/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Truskawkowa	2937	183979	62,64
26	12.08.2022	6083/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód	Pow. Warszawy	918	60000	65,36
27	24.08.2022	4945/22	Ząbkowice Śląskie	Sadlno		1267	90000	71,03
28	22.09.2022	5539/22	Ząbkowice Śląskie	Osiedle Wschód		1552	151500	97,62
29	31.01.2023	348/23	Ząbkowice Śląskie	Centrum		2495	250000	100,20
30	17.05.2023	2722/23	Ząbkowice Śląskie	Sadlno		2160	238850	110,58
31	22.05.2023	2838/23	Ząbkowice Śląskie	Sadlno		1001	85850	85,76

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

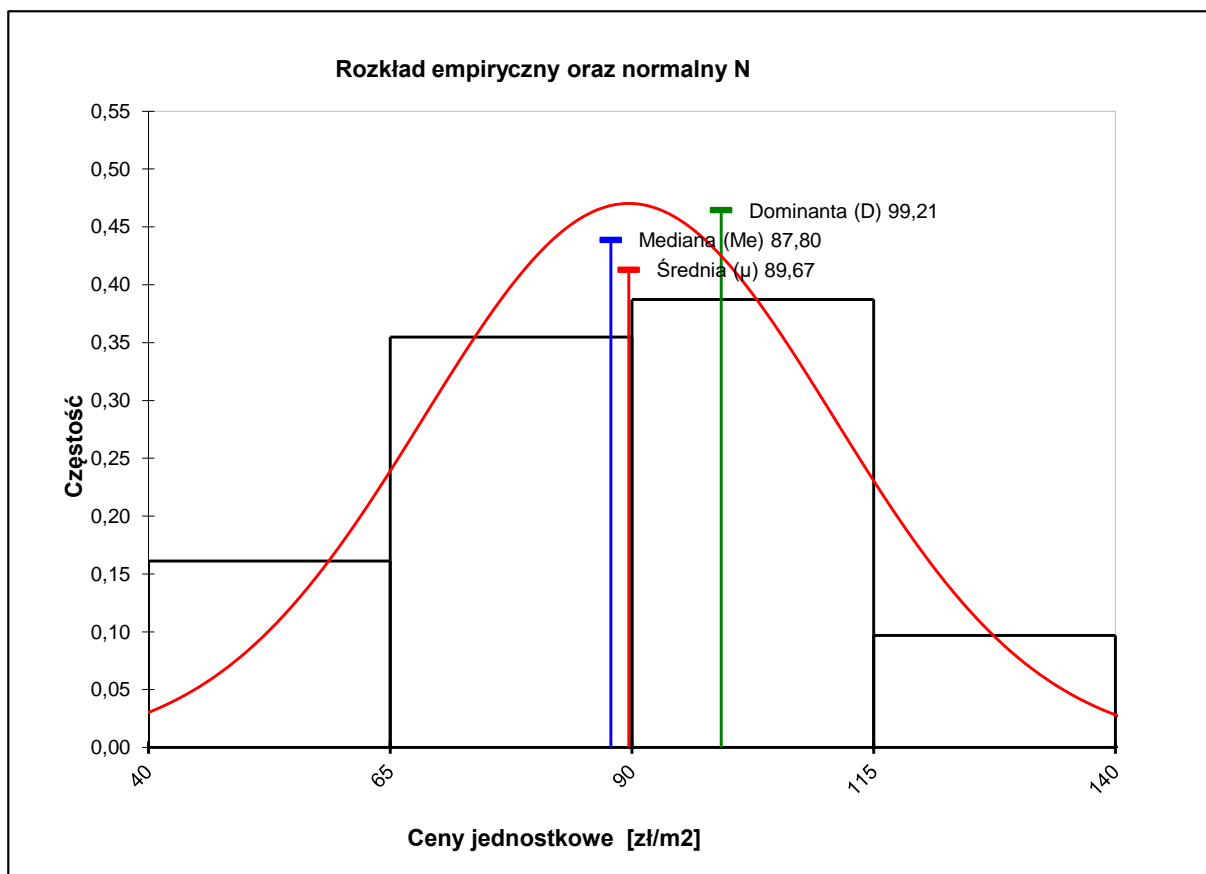
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	52,55
Max	133,81
Średnia (μ)	89,67
Mediana (Me)	87,80
Dominanta (D)	99,21
Odchyl. standardowe	21,21
Wsp. zmienności (σ/μ)%	24%
Ile obserwacji	31
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	7,47
Przedział średniej	82,21 min
	97,14 max
Typowy przedział zmienności	68,47 min
	110,88 max



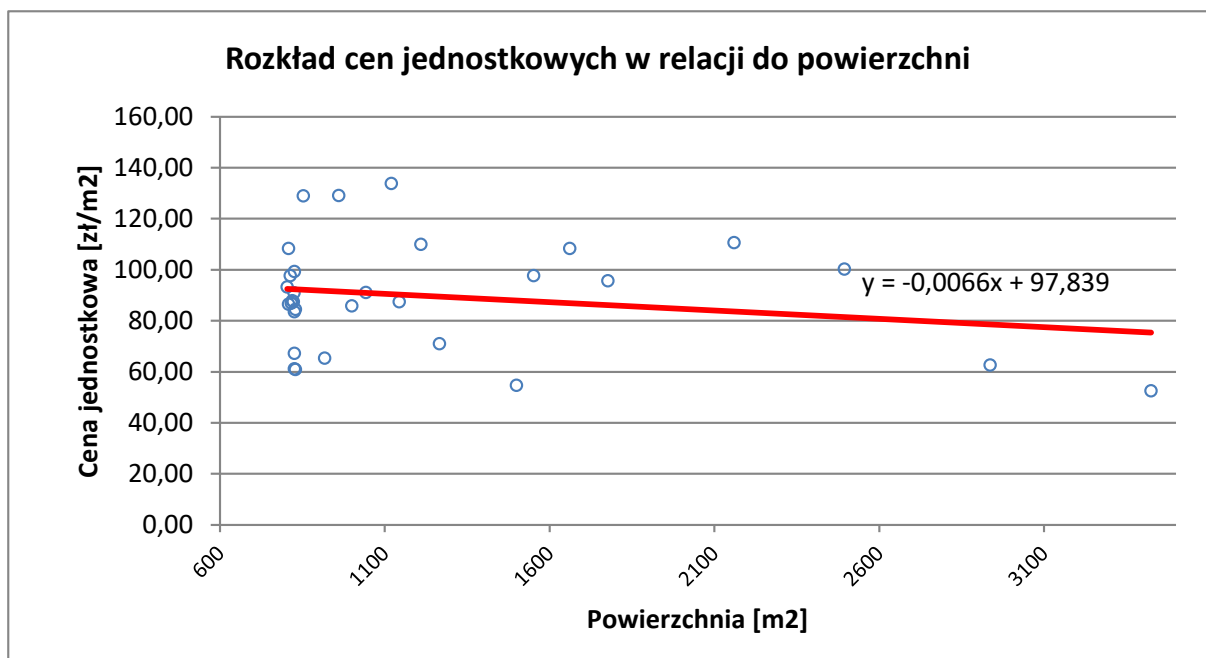
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 68,47 do 110,88 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 82,21 a 97,14 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się małym współczynnikiem zmienności, na poziomie 24%, co potwierdza średnią płynność rynku i małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 2,10 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miara asymetrii			
Średnia - mediana	1,874	Skośność	0,178
Średnia - dominanta	-9,537	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,45
Średnia - mediana (%)	2,10%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,088
Średnia - dominanta (%)	10,60%		



Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej przedstawiono poniższy wykres:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemnej korelacji pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ wielkości gruntu na jego cenę. Korelacja ta ma wymiar ujemny.

7.4.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

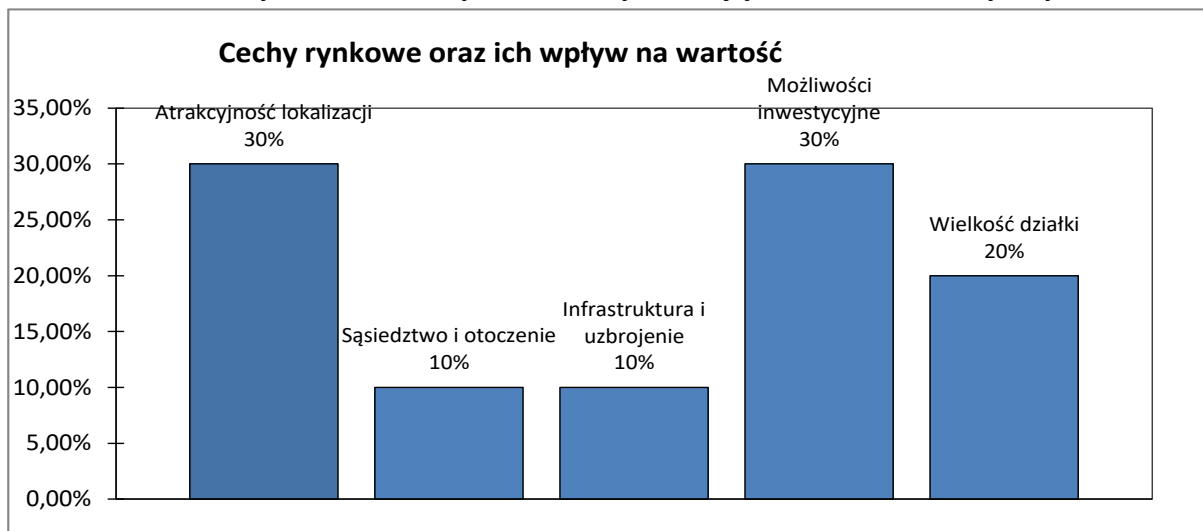


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	30%	0 - 2	lokalizacja nieruchomości względem dostępności komunikacyjnej, położenie w pobliżu aglomeracji miejskich, rodzaj i charakter zabudowy sąsiedniej,
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0 - 2	stopień zagospodarowania okolicy, stopień natężenia hałasu, stopień natężenia ruchu ulicznego, walory krajobrazowe i przyrodnicze
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	0 - 2	stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność komunikacyjna
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	0 - 2	możliwości inwestycyjne działki, ograniczenia w zabudowie, kształt itp.
Cecha 5	Wielkość działki	20%	804 - 3425	parametry geometryczne działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

7.4.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	30%	stymulanta	0 - 2	0,5	Słaba lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	stymulanta	0 - 2	0,5	Słabe sąsiedztwo, cicha i spokojna okolica
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	stymulanta	0 - 2	0	Media w dalszej odległości, brak dostępu do drogi
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	stymulanta	0 - 2	0,5	Ograniczenia w zainwestowaniu działki (szerokość działki)
Cecha 5	Wielkość działki	20%	destymulanta	804 - 3425	2100	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana 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 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze 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. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Z przepisu tego wynika, iż podejście mieszane pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

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.

Zadecydowano o wyborze następującego sposobu wyceny przedmiotowej nieruchomości. Określenie:

- dla określenia **wartości rynkowej gruntu zieleni urządzonej** zastosowano podejście porównawcze, **metodę korygowania ceny średniej**.
- dla określenia **wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym**, zastosowano podejście porównawcze, **metodę korygowania ceny średniej**.
- dla określenia **wartości rynkowej gruntu mieszkalnego bez części składowych** zastosowano podejście porównawcze, **metodę korygowania ceny średniej**.

Zgodnie z przyjętym sposobem wyceny wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień wyceny przedstawia poniższy algorytm:

$$WR = (WR_P - WR_G) \cdot Sz_b + WR_G$$

gdzie:

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| WR | - | wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny, |
| WR_P | - | wartość rynkowa nieruchomości wg stanu po zakończeniu budowy, |
| WR_G | - | wartość rynkowa gruntu, |
| Sz_b | - | stopień zaawansowania inwestycji (budowy). |

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

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 nieruchomości wg formuły: $W_R = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$

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

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),

Zgodnie z powyższym, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, stosując jako jednostkę porównawczą – powierzchnię obliczeniową.

Ze względu na fakt, iż w umowach sprzedaży w przeważającej liczbie przypadków nie notowane są powierzchnie użytkowe obiektów, ani inne parametry wielkościowe, jako podstawową jednostkę porównawczą zastosowano powierzchnię użytkową obliczeniową nieruchomości.

Powierzchnia ta kalkuluje powierzchnie obiektów wykorzystując relację pomiędzy wzorcową zależnością powierzchni użytkowej względem powierzchni całkowitej. Powierzchnią całkowitą obliczono w sposób pośredni, tj. jako iloczyn powierzchni zabudowy oraz liczby i rodzaju kondygnacji nadziemnych oraz współczynnika grubości ścian. Analogicznej kalkulacji dokonano także w przypadku obiektu szacowanego, co jest wymogiem zachowania zasady jednorodności i spójności porównywanych danych.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu przeznaczonego pod zieleń urządzoną

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	4,22
2	Średnia	μ	8,64
3	Maksymalna	Max	13,16
4	Mediana	Med.	7,14
5	Dominanta	Dom	7,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,489
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,811
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,524
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii $[C\acute{s}r(\min\text{-max})/C\acute{s}r]$	Was	1,006
11	Odchylenie standardowe	σ	3,343
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	8,940
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	39%

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

Informacje		Wyceniany	Cmin = 4,22 - id:5	Cmax = 13,16 - id:4
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	30.11.2021	20.08.2021
B	Powiat	ząbkowicki	świdnicki	kłodzki
C	Miejscowość	Ząbkowice Śląskie	Marcinowice	Stary Wielisław
D	Przeznaczenie	ZP, WS	Z,	Z,
E	PowŁączna	23582	17772	6079

Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 4,22 - id:5	Cmax = 13,16 - id:4
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	30%	1	0,5	2
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	1	0,5	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	15%	0	0,5	0
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	15%	1,5	2	2
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	1	2	1
Cecha 6	Wielkość działki	10%	23582	5788	6287

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie sumy współczynników korygujących:

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 lokalizacji	30%	0,147	0,457	0,310	0	2	2	0	1	0,302	0,300	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,073	0,229	0,156	0	2	2	0	1	0,151	0,150	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	15%	0,073	0,229	0,156	0	2	2	0	0	0,073	0,073	
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	15%	0,073	0,229	0,156	0	2	2	0	1,5	0,190	0,189	
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0,073	0,229	0,156	0	2	2	0	1	0,151	0,150	
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,049	0,152	0,103	2600	18400	15800	7155,176	23582	0,015	0,015	
		100%	0,488	1,525	1,037						Suma wsp.	0,882	0,877

średnia: **8,64 zł**
współczynnik korygujący: **0,877**
Cena jedn. (zł/m²): **7,57 zł**

siedem 57/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny

Wartość rynkowa części działki (przeznaczonej pod zieleń) o powierzchni 2,3582ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	7,57
Ilość jednostek	23582

Wartość [zł]	178 516
słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy pięćset szesnaście 00/100	
Wartość zaokrąglona [zł]	179 000
słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy 00/100	

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową z istniejącą zabudową

9.2.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym

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	2824
2	Średnia	μ	4269
3	Maksymalna	Max	6148
4	Mediana	Med.	4195
5	Dominanta	Dom	4300
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,661
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,007
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,440
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,05
11	Odchylenie standardowe	σ	843
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	3324
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	20%

Tabela. Parametry wyceny

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 2823,53 - id:24	Cmax = 6147,54 - id:23	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	27.05.2022	18.05.2022	
B	Gmina	Ząbkowice Śląskie - miasto	Kamieniec Ząbkowicki - miasto	Ząbkowice Śląskie - miasto	
C	Miejscowość	Ząbkowice Śląskie	Kamieniec Ząbkowicki	Ząbkowice Śląskie	
D	Ulica	Spokojna	Paczkowska	Stefana Żeromskiego	
E	PowŁaczna Gruntu	2100	2263	806	
F	Pow. obliczeniowa	140,25	170,00	122,00	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 2823,53 - id:24	Cmax = 6147,54 - id:23
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	25%	1	0,5	2
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	5%	140,25	170,00	122,00
Cecha 3	Stan techniczny	30%	1,5	1	1,5
Cecha 4	Standard wykończenia	20%	2	1	2
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	0	1	2
Cecha 6	Wielkość gruntu	10%	2100	2263	806

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. korygujący	Wsp. koryg. [z uwzgl. asymetrii]	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany			
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	25%	0,165	0,360	0,195	0	2	2	0	1	0,263	0,250	
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	5%	0,033	0,072	0,039	84	185	101	130,45	140,25	0,050	0,048	
Cecha 3	Stan techniczny	30%	0,198	0,432	0,234	0	2	2	0	1,5	0,374	0,356	
Cecha 4	Standard wykończenia	20%	0,132	0,288	0,156	0	2	2	0	2	0,288	0,274	
Cecha 5	Zagospodarowanie gruntu	10%	0,066	0,144	0,078	0	2	2	0	0	0,066	0,063	
Cecha 6	Wielkość gruntu	10%	0,066	0,144	0,078	307	9400	9093	1407,976	2100	0,081	0,077	
		100%	0,66	1,440	0,780						Suma wsp.	1,122	1,068

średnia: 4 268,64 zł

współczynnik korygujący: 1,068

Cena jedn. [zł/m²]: 4 558,91 zł

słownie: cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt osiem 91/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie docelowym wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	4558,91
Ilość jednostek	140,25
Wartość [zł]	639 387
słownie: sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem 00/100	
Wartość zaokr. [zł]	639 000
słownie: sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy 00/100	

9.2.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

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	52,55
2	Średnia	μ	89,67
3	Maksymalna	Max	133,81
4	Mediana	Med.	87,80
5	Dominanta	Dom	99,21
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,586
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,106
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,492
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,039
11	Odchylenie standardowe	σ	21,208
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	81,260
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	24%

Tabela. Parametry wyceny

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7.3. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 52,55 - id:16	Cmax = 133,81 - id:22	
A	Data umowy	-	01.10.2021	08.03.2022	
B	Miejscowość	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	
C	Obręb	Sadlno	Osiedle Wschód	Osiedle Wschód	
D	Powierzchnia m2	2100	3425	1121	
E	Nr działki	Nie zdefiniowano	9	5/18	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 52,55 - id:16	Cmax = 133,81 - id:22
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	30%	0,5	1	1,5
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,5	1	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	0	0,5	2
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	0,5	0,5	2
Cecha 5	Wielkość działki	20%	2100	3425	1121

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

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 lokalizacji	30%	0,176	0,448	0,272	0	2	2	0	0,5	0,244	0,235	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,059	0,149	0,090	0	2	2	0	0,5	0,082	0,079	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	0,059	0,149	0,090	0	2	2	0	0	0,059	0,057	
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	30%	0,176	0,448	0,272	0	2	2	0	0,5	0,244	0,235	
Cecha 5	Wielkość działki	20%	0,117	0,298	0,181	804	3425	2621	1242,258	2100	0,209	0,201	
		100%	0,587	1,492	0,905						Suma wsp.	0,838	0,807

średnia: 89,67 zł

współczynnik korygujący: 0,807

Cena jedn. [zł/m2]: 72,37 zł

siedemdziesiąt dwa 37/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa części działki przeznaczanej pod zabudowę o pow. 0,2100ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	72,37
Ilość jednostek	2100
Wartość [zł]	151 977
słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem 00/100	
Wartość zaokr [zł]	152 000
słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące 00/100	

9.2.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym

Zgodnie z przedstawionym w punkcie 8.2 sposobem wyceny dokonano oszacowania aktualnej wartości rynkowej nieruchomości.

Zawansowanie

Aktualne zaawansowanie w odniesieniu do stanu docelowego	36,80%
--	--------

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$WR = (WR_P - WR_G) * S_{zi} + WR_G = (639\ 000\text{zł} - 152\ 000\text{zł}) \times 36,80\% + 152\ 000\text{zł} = 331\ 216\ \text{zł}$$

Oszacowanie wartości rynkowej

Wartość rynkowa docelowa nieruchomości	639 000
Wartość rynkowa gruntu	152 000
Wartość rynkowa aktualna nieruchomości	331 216

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie aktualnym wyniesie:

Przyjęto w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$$W_R = 331\ 000\ \text{zł}$$

słownie złotych: trzysta trzydzieści jeden tysięcy

9.2.4. Określenie wartości nakładów inwestycyjnych

W związku z przyjętym sposobem wyceny, dokonano oszacowania koniecznych nakładów inwestycyjnych.

Zgodnie z przedstawionymi wcześniej założeniami wartość nieruchomości zabudowanej zostanie pomniejszona o koszty związane z legalizacją istniejącej zabudowy.

Na podstawie analizy rynku, konsultacji z Nadzorem Budowlanym oraz lokalnymi firmami projektowymi przyjęto, że rynkowe koszty związane z legalizacją i dostosowaniem zabudowy do aktualnych wytycznych planistycznych wynoszą **100 000 zł.**

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie aktualnym pomniejszonym o koszty nakładów inwestycyjnych wynoszą:

$$WR = 331\ 000 - 100\ 000 = 231\ 000\ \text{zł}$$

słownie złotych: dwieście trzydzieści jeden tysięcy

9.3. Określenie kosztów ustanowienie służebności drogowej

W związku z okolicznościami dotyczącymi braku dostępu komunikacyjnego do przedmiotowej nieruchomości, szerzej omówionymi w punkcie 7, przeprowadzono analizę kosztów ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Na etapie wyceny, sposób prowadzenia drogi koniecznej nie jest możliwy do jednoznacznego ustalenia, w związku z czym kierując się zasadą, że dostęp ten ma być jak najmniej uciążliwy dla nieruchomości obciążonych, określono minimalną i maksymalną oś tej drogi.

Min długość drogi koniecznej [m]	40
Max długość drogi koniecznej [m]	50
Przyjęta długość drogi koniecznej [m]	45
Min. szerokość drogi koniecznej [m]	5
Współużytkowanie	0%
Wartość jednostkowa gruntu [zł/m ²]	80
Wartość rynkowa gruntu [zł]	18 000
Wartość służebności drogi koniecznej [zł]	18 000
Koszty sądowe (opłaty + opinie biegłych) [zł]	6 000
Koszty prawne (pełnomocnictwa) [zł]	8 000
Łączne koszty ustanowienia służebności [zł]	32 000

Powyższe koszty nie uwzględniają nakładów koniecznych na budowę infrastruktury drogowej, a dotyczą jedynie prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla ruchu kołowego i pieszego.

9.4. Zestawienie wartości

Poniżej zestawienie wartości.

A	Wartość części gruntu przeznaczonego pod zieleń	PLN	179 000	z oszacowania metodą korygowania ceny średniej
B	Wartość części gruntu przeznaczonego pod zabudowę z istniejącą zabudową	PLN	331 000	z oszacowania metodą korygowania ceny średniej
C	Określenie nakładów inwestycyjnych (legalizacja zabudowy)	PLN	-100 000	na podstawie punktu 9.3
D	Koszty regulacji prawnego dostępu do drogi publicznej (postępowanie sądowe dot. drogi koniecznej)	PLN	-32 000	na podstawie punktu 9.4
E	Wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności	PLN	378 000	A+B+C+D

Oszacowana wartość rynkowa wynosi: **378.000 PLN.**

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 5/6 o pow. 2,5682 ha, obręb Sadlno położonej w miejscowości Ząbkowice Śląskie, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki bliżej określonej w punkcie 1.1. według stanu z dnia oględzin oraz wartości z dnia 8 września 2023 roku wynosi:

$$W_R = 378\ 000 \text{ PLN}$$

słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy

Wynik końcowy określający wartość nieruchomości uzyskano stosując podejście mieszane jako najbardziej adekwatne 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 Księga wieczysta nr SW1Z/00051681/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

Załącznik 2 Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 5/6 AM 7, obręb Sadlno z dnia 24.08.2023r. wydany przez Starostę Ząbkowickiego

Załącznik 3 Kopia mapy zasadniczej części obrębu Sadlno z dnia 24.08.2023r.,

Załącznik 4 Kopia mapy ewidencyjnej części obrębu Sadlno z dnia 24.08.2023r.,

Załącznik 5 Pismo Wydziału Budownictwa z dnia 04.05.2023r.,

Załącznik 6 Protokół z oględzin nieruchomości z dnia 30.06.2022r.,

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 8 września 2023 roku

podpis

Załącznik 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na dzień 8 września 2023 roku, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00051681/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00051681/0 na dzień 8 września 2023r. (nieruchomość gruntowa)

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne: Nr działki: 5/6 Obrę: Sadlno Położenie: Ząbkowice Śląskie, Ulica: Spokojna Sposób korzystania: nieruchomość bez zabudowań Obszar: 2,5682 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Marian Kurczyna syn ██████████
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. 2. Inny wpis: ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, na wniosek wierzyciela Banku Spółdzielczego w Ząbkowicach Śląskich (Gkm 84/21).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: DZ. KW./SW1Z/3496/23/1 - 2023-09-04, 09:47:33 - wpis hipoteki przymusowej 2. Hipoteka umowa, suma: 64000,00 (sześćdziesiąt cztery tysiące) zł; Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, umowa nr 18/RD/17 z dnia 04-04-2018 r., Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich,

Załącznik 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.1033.2023

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24.08.2023 11:41:38 według stanu na dzień: 24.08.2023 11:41

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022405_4, Ząbkowice Śląskie - Miasto

Obręb ewidencyjny: Nr 0003, Sadno

Jednostka rejestrowa: G482 KW SW1Z/00051681/0

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Kurczyna Marian (Witold, Maria) [REDACTED] adres: ul. Rynek 25/24, Ząbkowice Śląskie

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
5/6	7	2.5682	LIII	1.6228	SW1Z/00051681/0	ul. Spokojna	022405_4.0003.AR_7.5/6
			Wsr-LIII	0.9454			

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 2.5682 ha

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa
dyrektor

w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjno-Kartograficznej

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik 3

Nr kanc.: PODGIK.6642.1033.2023

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022405...4, Ząbkowice Śląskie - Miasto

Obręb: 0003, Sadno

Arkusz: 7

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(4)

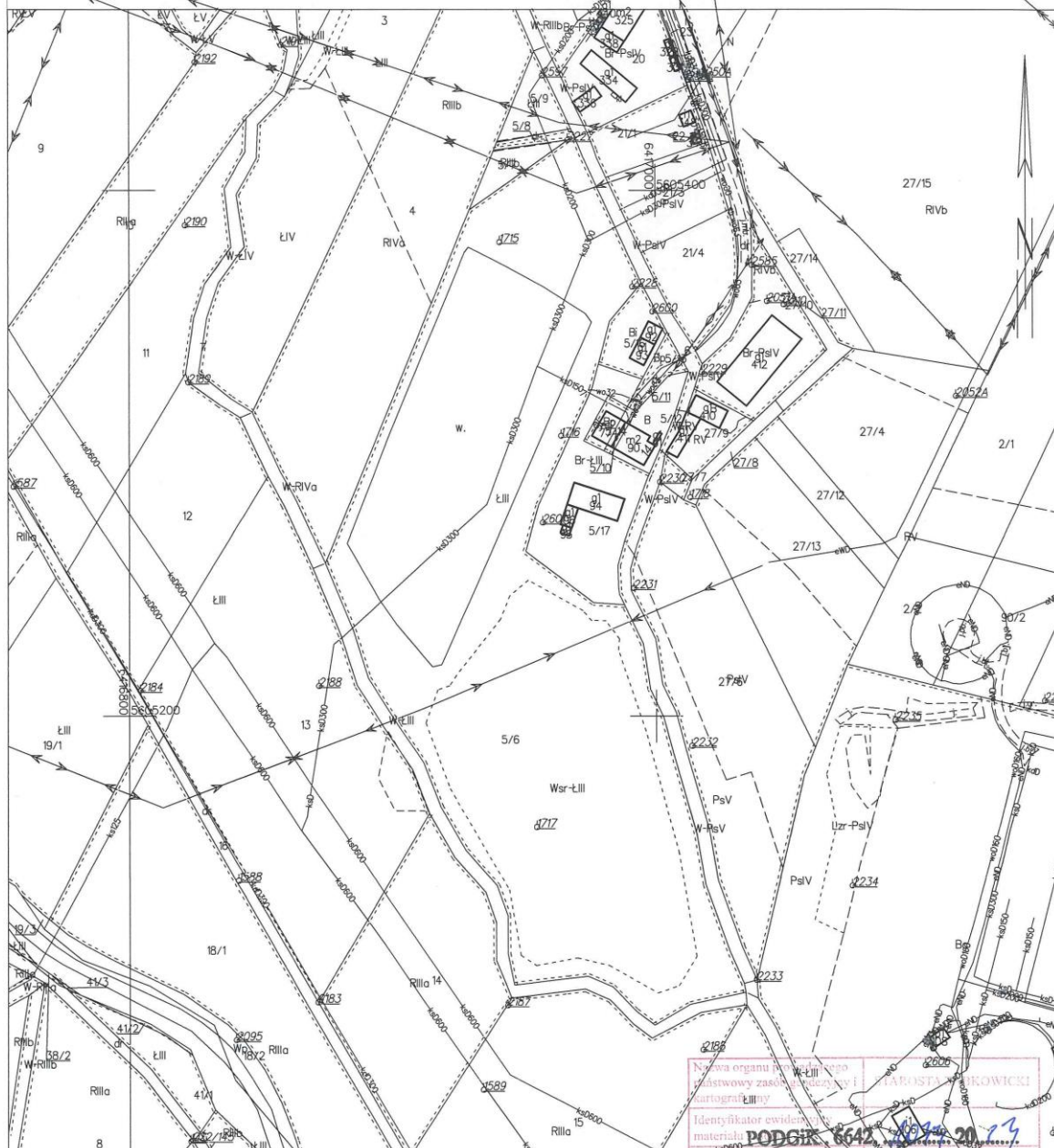
MAPA ZASADNICZA

obr. Sadno 0003, ark. 7: dz. 5/6

Sekcje mapy: 6.137.10.23; 6.137.10.24

SKALA 1:2000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



Ząbkowice Śląskie dn. 24.08.2023
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Nazwa organu prowadzącego Kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału	PODGIK 6642.1033.2023
Nazwa materiału zasobu	Zp. STAROSTY
Data wykonania kopii materiału zasobu	24.08.2023
Imię, nazwisko i podpis <i>Monika Kozłowska-Sowa</i> w Powiatowym Centrum Dokumentacji	

Załącznik 4

Nr kanc. PODGIK.6642.1033.2023

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022405_4, Ząbkowice Śląskie - Miasto

Obręb: 0003, Sadlno

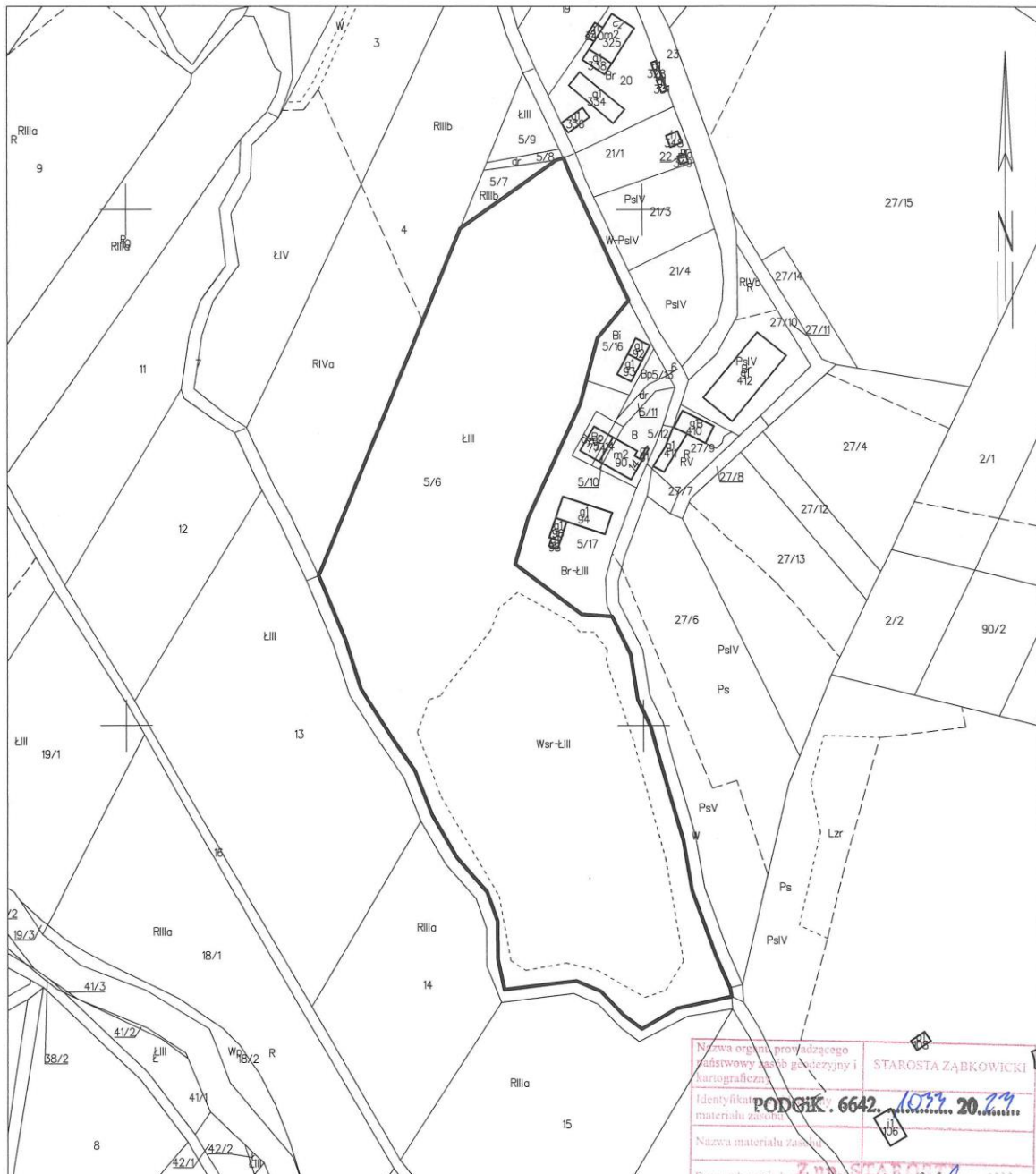
Arkusz: 7

Działka: 5/6

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(4)

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:2000



Ząbkowice Śląskie dn. 24.08.2023
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator materiału zasobu	PODGIK. 6642. 1033. 20.23
Nazwa materiału zasobu	2. WZ. STAROSTA
Data wydania i numer materiału zasobu	24.08.2023
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Monika Kozłowska-Sowa
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik 5

STAROSTWO POWIATOWE
w Ząbkowicach Śląskich
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA
57-200 Ząbkowice Śl., ul. Prusa 5
tel. 74 816 28 70
WB.6740.504.2013.JM

Ząbkowice Śl. 2023-05-04

KOMORNIK SĄDOWY	
przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich	
<i>Piotr Witos</i>	
Kancelaria nr IV w Ząbkowicach Śląskich	
57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Sienkiewicza 7	
Wpł. Dnia	08. 05. 2023
Godzina	8:40
Sygn. akt KM	
L. zał.	

Komornik Sądowy
Piotr Witos
Kancelaria Komornicza
Ul. H. Sienkiewicza 1
57-200 Ząbkowice Śl.

W odpowiedzi na pismo z dnia 28 kwietnia 2023 r. sygnatura GKm 84/21 uprzejmie informuję, że w tutejszym Starostwie w dniu 31 grudnia 2013 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 5/6 Obręb Sadlno w Ząbkowicach Śl., inwestor Marian Kurczyna. W dniu 24 stycznia 2014 r. inwestor wycofał wniosek i postępowanie zostało umorzone postanowieniem nr 2/2014 z dnia 27 stycznia 2014 r. Pozwolenie na budowę nie zostało wydane.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a JM

Z up. STAROSTY

Jolanta Miodzek
Starszy Inspektor
w Wydziale Budownictwa

Zgłębocze St.
30.06.2022r.

Protokół z oględzin nieruchomości

W dniu 30.06.2022r. dokonano oględzin nieruchomości położonej w Zgłęboczku St. przy ul. Spokojnej działka nr 5/6, AM7, 0005 objęta KW 5412/00051681/0.

Na działce ewiduje się rozpoczęte budownictwo jednorodzinne bez tablicy budowy. Teren działki położony jest w obszarze przeznaczonym do zabudowy jednorodzinnej, nie jest objęty planem zagospodarowania miejscowego. Na działce ewiduje się stawa oraz opłódź przydomowa, proszę właściciela o udzielenie informacji dotyczących przebiegu postępowania w budowie oraz przebiegu projektu i daty budowy oraz opłaty rocznej od nieruchomości lub podatku od nieruchomości i wydatków stawa.

~~Budownictwo rozpoczęte w latach 2021-2022~~
Pan Mariusz Kuczyński informuje że budownictwo zostało rozpoczęte na podstawie warunkowego pozwolenia na budowę. Pan Dariusz nie posiada dokumentów adwasku przewidzianego Budowlanego. Pan Mariusz Kuczyński zgłasza się w terminie 21 dni do dostarczenia dokumentów do Kancelarii Komarczej Piotra Litosa.

Ważnik informuje że działka została nabyta ze stawa i nie posiada żadnej dokumentacji.

Wobec powyższego udzielenie informacji o nieruchomości.

 Mariusz Kuczyński