

Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

P.U. HOLOX S.C.
43-300 Bielsko-Biała,
ul. Wilsona 9/1
OPERAT SZACUNKOWY

Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 1 położony w dwulokalowym budynku mieszkalnym nr 29 przy ul. Słowackiego w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem 52/100 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4



Prawo własności:

Właścicielem nieruchomości lokalowej nr 1 w budynku nr 29, położonym w Zebrzydowicach przy ul. Słowackiego 29, zapisanej w KW nr BB1C/00096635/7 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9, jest Pani Maria Pacanowska.



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Wartość rynkowa oraz likwidacyjna nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 1 położony w dwulokalowym budynku mieszkalnym nr 29 przy ul. Słowackiego w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem 52/100 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9

Wartość rynkowa nieruchomości	279 637 zł
słownie: dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych	
Wartość likwidacyjna nieruchomości	195 746 zł
słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych	

Wartość rynkowa oraz likwidacyjna działki niezabudowanej nr 705/69 położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Wartość rynkowa nieruchomości	33 952 zł
słownie: trzydzieści trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote	
Wartość likwidacyjna nieruchomości	23 766 zł
słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych	

Wartość rynkową nieruchomości określono przy założeniu, że posiada dostęp do drogi publicznej.

Rzecznik majątkowy
mgr inż. Leszek Sporysz
Uprawnienia państwowe 116

Bielsko-Biała, dnia 18.05.2021r.



Consulting



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT WYCENY

Położenie nieruchomości

Województwo	śląskie
Powiat	cieszyński
Gmina	Zebrzydowice
Miejscowość	Zebrzydowice Dolne

Rodzaj i typ nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość lokalowa oraz nieruchomość gruntowa
Typ nieruchomości	Lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana

Rodzaj wartości

Rodzaj wartości	Szacowana nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania. Określono wartość rynkową oraz wartość likwidacyjną.
-----------------	--

Oznaczenie Księgi Wieczystej

Numer Księgi Wieczystej	KW nr BB1C/00096635/7, KW nr BB1C/00094967/9, KW nr BB1C/00015554/4
Oznaczenie Sądu i Wydziału	Sąd Rejonowy w Cieszynie Wydział V Ksiąg Wieczystych

Opis nieruchomości

Nieruchomości objęte wyceną, stanowiące działkę nr 705/67 o pow. 613 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym oraz działkę nr 705/69 o pow. 533 m², niezabudowaną, położone przy ul. Słowackiego w miejscowości Zebrzydowice Dolne, w gminie Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim, w woj. śląskim. Wycenie podlega lokal nr 1 o pow. użytkowej 143,77 m². Działki są zlokalizowane wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w otoczeniu terenów zadrzewionych oraz łąk i pól uprawnych. W niedalekiej odległości płynie rzeka Cisówka. W odległości ok 1,8 km znajduje się Kościół w Zebrzydowicach i Urząd Gminy. Pałac w Zebrzydowicach znajduje się ok. 2,3 km. Teren nieruchomości jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej widoczne na mapie zasadniczej będącej załącznikiem do operatu.

Uwaga!

Działka nr 705/67 jest zabudowana budynkiem jednorodzinny, dwulokalowy, lokal nr 1 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- ul Słowackiego, a jedynie do działki 705/31. Autor operatu wystąpił o informację dotyczącą statusu w/w działki.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowej, konieczne jest prawne zapewnienie dostępu do drogi publicznej po działce nr 705/31. Działka nr 705/69 posiada dostęp do działki nr 705/57, co do której również nie oznaczono statusu oraz poprzez działkę nr 705/67 do działki nr 705/31. W przypadku zmiany właściciela działki nr 705/69 konieczne będzie zapewnienie dostępu do drogi do w/w nieruchomości.



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Obciążenie nieruchomości określonej w III dziale Ksiąg Wieczystych	KW nr BB1C/00096635/7 - brak wpisów KW nr BB1C/00094967/9 - brak wpisów KW nr BB1C/00015554/4 – brak wpisów
Obciążenie nieruchomości określonej w IV dziale Ksiąg Wieczystych	KW nr BB1C/00096635/7 - z wpisami KW nr BB1C/00094967/9 - brak wpisów KW nr BB1C/00015554/4 - z wpisami

Uwarunkowanie planistyczne i ochronne	Zgodnie z zaświadczeniem nr PR.6727.77.2021 z dnia 26 kwietnia 2021r. działka ewidencyjna nr 705/67 oraz 705/69 obręb Zebrzydowice Dolne zgodnie z rysunkiem planu znajduje się: - w terenach o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, oznaczonych symbolem A51MN1, - w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Bzie – Dębina”. Zgodnie z obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego rocznik 2018, poz. 1547 w dniu 8 marca 2018r. oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IF III.4131.1.26.2018 z dnia 5 kwietnia 2018r., ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Śląskiego rocznik 2018, poz. 2445, w dniu 6 kwietnia 2018r. Ponadto Rada Gminy Zebrzydowice do tej pory nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.
--	---

Zakres wyceny	Zakres wyceny ustalono na podstawie zlecenia z dnia 13.04.2021r.
----------------------	---

Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i oraz prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej do celów prowadzonego postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.
-------------------	---

Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia wyceny	18.05.2021 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	15.05.2021 r.

Metoda określenia wartości	Podjęcie porównawcze metoda korygowania ceny średniej
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa oraz wartość likwidacyjna



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Wartość rynkowa oraz likwidacyjna nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 1 położony w dwulokalowym budynku mieszkalnym nr 29 przy ul. Słowackiego w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem 52/100 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9

Wartość rynkowa nieruchomości	279 637 zł
słownie: dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych	
Wartość likwidacyjna nieruchomości	195 746 zł
słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych	

Wartość rynkowa oraz likwidacyjna działki niezabudowanej nr 705/69 położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Wartość rynkowa nieruchomości	33 952 zł
słownie: trzydzieści trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote	
Wartość likwidacyjna nieruchomości	23 766 zł
słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych	

Wartość rynkową nieruchomości określono przy założeniu, że posiada dostęp do drogi publicznej.

Imię i nazwisko oraz numer uprawnień Rzeczoznawcy Majątkowego	mgr inż. Leszek Sporysz Uprawnienia państwowe 116
--	--

Podpis i pieczęć



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	8
2. ZAKRES I CEL WYCENY	8
3. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA	8
4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	8
5. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	9
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	9
6.1. Stan prawny	9
6.2. Opis nieruchomości	16
6.2.1. Położenie nieruchomości	16
6.2.2. Opis działek	18
6.2.3. Opis budynku mieszkalnego	19
6.2.4. Opis lokalu mieszkalnego	20
6.3. Przeznaczenie w planie miejscowym	21
7. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY	21
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	23
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	24
9.1. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym	24
9.2. Informacje wstępne	24
9.3. Charakterystyka obiektów porównawczych	25
9.4. Analiza transakcji przyjętych do porównań	26
9.5. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości	29
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 705/69 ZAPISANEJ W KW NR BB1C/00015554/4	30
10.1. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym	30
10.2. Informacje wstępne	30
10.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	30
10.4. Analiza transakcji przyjętych do porównań	31
10.5. Oszacowanie wartości rynkowej gruntu	33
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ	34
12. WPLYW SPRZEDAŻY W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM NA PRAWA I ROSZCZENIA UJAWNIONE W DZIALE III I IV KSIĘGI WIECZYSTEJ	35
13. OMÓWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY	37
14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	38
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	40



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Odpis zwykły -wydruk z elektronicznych ksiąg wieczystych.
3. Wypisy z rejestru gruntów.
4. Wypis z kartoteki budynków.
5. Wypis z kartoteki lokali.
6. Mapa ewidencyjna i zasadnicza.



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

- lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 143,77 m², położony w budynku nr 29, zapisany w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w wys. 52/100 cz. w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr BB1C/00094967/9,
 - prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 705/69, o pow. 533 m², objętą KW nr BB1C/00015554/4,
- położonych w miejscowości Zebrzydowice Dolne, w gminie Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim, w woj. śląskim.

2. ZAKRES I CEL WYCENY

Zakres wyceny ustalony na podstawie zlecenia z dnia 13.04.2021 r., obejmuje określenie wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, do celów prowadzonego postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.

3. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1990, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23.04.1964r., Kodeks Cywilny (Dz.U.16, poz.93, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2015 r., poz. 223 ze zm.).

4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- „Szacowanie nieruchomości” Rzeczoznawstwo majątkowe, pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015, wyd.3.
- Jerzy Dydenko, Tomasz Telega „Wycena nieruchomości” Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wycen, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2020 wyd. 2.
- Mączyńska E. Prystupa M. Rygiel K., „Ile jest warta nieruchomość” wydawnictwo: POLTEXT, 2008, wydanie I.



- E. Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004, wyd. II.
- M. Prystupa, „Wycena mienia” wydawnictwo CIM, 2000, wyd. I.
- Dane z rejestru gruntów.
- Dokumentacja mapowa – mapa ewidencyjna i zasadnicza.
- Własne informacje i analizy monitorowanego rynku nieruchomości.
- Materiały dostarczone przez Zamawiającego.
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości w dyspozycji rzeczoznawcy majątkowego.

5. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data wyceny nieruchomości: 18.05.2021 r.
- Data oględzin nieruchomości: 13.05.2021 r.
- Data, na którą ustalono stan nieruchomości: 15.05.2021 r.
- Data, na którą ustalono poziom cen: 15.05.2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Stan prawny

1. KW NR BB1C/00096635/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ciesznie Wydział V Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: śląskie

Powiat: cieszyński

Gmina: Zebrzydowice

Miejscowość: Zebrzydowice Dolne

Lokal

Ulica: Słowackiego

Numer budynku: 29

Numer lokalu: 1



Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: sień, przedpokój 1, kuchnia 1, pokój 2, spiżarka 1, pomieszczenie gospodarcze 1, łazienka 1, WC 1, piwnica 1, pom. gospodarcze 3, garaż 1.

Przyłączenie numer księgi: BB1C/00094967/9

Odrębność: tak

Obszar: 143,77 m²

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 52/100

Numer księgi wieczystej: BB1C/00094967/9

Numer udziału w prawie: 2

Dział II – własność

Właściciel

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Imię pierwsze: Maria

Nazwisko: Pacanowska

PESEL: 54090616782

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki w dziale III:

1. Numer wzmianki: REP.C./KOMO/14392/19

Chwila zamieszczenia: 2019-01-29-14.12.00.667340

2. Numer wzmianki: DZ.KW./BB1C/1255/19/1

Opis wzmianki: wpis wszczęcia egzekucji

Chwila zamieszczenia: 2019-01-30-08.57.20.840318

Dział IV- hipoteka

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 23 186,00

Suma słownie: dwadzieścia trzy tysiące sto osiemdziesiąt sześć



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność objęta dalszym tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Asekuracja Sp. z o.o.

Siedziba: Sopot

REGON: 190129137

KRS: 0000149560

2. KW NR BB1C/00094967/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Cieszynie Wydział V Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: śląskie

Powiat: cieszyński

Gmina: Zebrzydowice

Miejscowość: Zebrzydowice Dolne

Oznaczenie

Identyfikator działki: 240312_2.0007.705/67

Numer działki: PGR. 705/67

Obręb ewidencyjny: Zebrzydowice Dolne

Położenie: 1

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: BB1C/00015554/4; obszar: 0,0613 ha

Budynek

1. Identyfikator budynku: 240312_2.0007.705/67.1_BUD

Identyfikator działki: 240312_2.0007.705/67

Położenie: 1

Dane adresowe: Słowackiego 29

Liczba kondygnacji: 2,0

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny



Odrębność: nie

Informacje o wyodrębnionych lokalach:

- nr lokalu: 2 nr kw BB1C/00094969/3

- nr lokalu: 1 nr kw BB1C/00096635/7

2. Identyfikator budynku: 240312_2.0007.705/67.2_BUD

Identyfikator działki: 240312_2.0007.705/67

Położenie: 1

Dane adresowe: Słowackiego 29

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek gospodarczy dla rolnictwa

Odrębność: nie

Obszar: 0,0613 ha

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – własność

Właściciel wyodrębnionego lokalu

1. Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 48/100

Numer księgi: BB1C/00094969/3

Numer lokalu: 2

2. Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 52/100

Numer księgi: BB1C/00096635/7

Numer lokalu: 1

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV- hipoteka

Brak wpisów



3. KW NR BB1C/00015554/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Cieszyn Wydział V Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie:

Numer porządkowy: 1

Województwo: śląskie

Powiat: cieszyński

Gmina: Zebrzydowice

Miejscowość: Zebrzydowice Dolne

Oznaczenie

Numer działki: PGR. 705/69

Obręb ewidencyjny: Zebrzydowice Dolne

Położenie: 1

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane

Obszar: 0,0533 ha

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – własność

Właściciel - udział

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Imię pierwsze: Maria

Nazwisko: Pacanowska

Imię ojca: Czesław

Imię matki: Aniela

PESEL: 54090616782

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Dział IV- hipoteka

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 9 500,02

Suma słownie: dziewięć tysięcy pięćset 02/100

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty – Subfundusz KI 1

Siedziba: Warszawa

REGON: 146045430

Wypisy z rejestru gruntów aktualne na dzień wyceny pozwolił na ustalenie następującego stanu prawnego nieruchomości:

Województwo: śląskie

Powiat: cieszyński

Jednostka ewidencyjna: 240312_2, Zebrzydowice

Obręb ewidencyjny: 0007 Zebrzydowice Dolne

Nr jednostki rejestrowej: G.836

Udział Forma władania		Dane osoby fizycznej/instytucji			
48/100 własność		Zbigniew Freihofer (Lucjan, Jadwiga) Adres: ul. Jagiellońska 22/4, 43-410 Zebrzydowice msc. Kończyce Małe			
52/100 własność		Maria Pacanowska (Czesław, Aniela) Adres: ul. Juliusza Słowackiego 29, 43-410 Zebrzydowice			
Nr działki	Adres/Położenie	Użytek symbol	Powierzchnia (ha)		Nr KW
			użytek	działka	
705/67	ul. Juliusza Słowackiego; Zebrzydowice	B – tereny mieszkaniowe	0.0613	0.0613	BB1C/00094967/9
Identyfikator: 240312_2.0007.705/67;					
Razem			0.0613 ha		
Słownie			sześćset trzydzieści metry kwadratowe		



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Wypisy z rejestru gruntów aktualne na dzień wyceny pozwolił na ustalenie następującego stanu prawnego nieruchomości:

Województwo: śląskie

Powiat: cieszyński

Jednostka ewidencyjna: 240312_2, Zebrzydowice

Obręb ewidencyjny: 0007 Zebrzydowice Dolne

Nr jednostki rejestrowej: G.2023

Udział Forma władania		Dane osoby fizycznej/institucji			
1/1 własność		Maria Pacanowska (Czesław, Aniela) Adres: ul. Juliusza Słowackiego 29, 43-410 Zebrzydowice			
Nr działki	Adres/Położenie	Użytek symbol	Powierzchnia (ha)		Nr KW
			użytek	działka	
705/69	Zebrzydowice	B – tereny mieszkaniowe	0.0533	0.0533	BB1C/00015554/4
Identyfikator: 240312_2.0007.705/69;					
Razem			0.0533 ha		
Słownie			pięćset trzydzieści trzy metry kwadratowe		

Budynki:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW
77	705/67	Ul. Juliusza Słowackiego 29; Zebrzydowice	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek o dwóch mieszkaniach 3. -	2/1	1. 1960 2. -	BB1C/00094967/9
Identyfikator budynku: 240312_2.0007.77_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.836 Materiał: mur Status budynku: wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki o dwóch mieszkaniach Pow zabud.(m2): 125.00 Pow. użytk. Lokali (m2): 232.55 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 2 Liczba wyodrębnionych lokali: 2 Powierzchnia lokali wyodrębn.: 232.55						
78	705/67	Zebrzydowice	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3. -	1/0	1. 1960 2. -	BB1C/00094967/9



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Identyfikator budynku: 240312_2.0007.78_BUD
Nr jednostek rejestru gruntów: G.836
Materiał: mur
Status budynku: wybudowany
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie
Pow zabud.(m2): 63.00

Lokale:

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Pole powierzchni użytkowej (m2)	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Wartość	Nr KW
2	Ul. Juliusza Słowackiego 29/1; Zebrzydowice	Mieszkalny	143.77	2/1	-	BB1C/00096635/7

Identyfikator lokalu: 240312_2.0007.77_BUD.2_LOK
Jednostki gruntowe: G.836
Jednostki lokalowa: L.142

6.2. Opis nieruchomości

6.2.1. Położenie nieruchomości

Nieruchomości objęte wyceną, stanowiące działkę nr 705/67 o pow. 613 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dwurodzinnym oraz działkę nr 705/69 o pow. 533 m², niezabudowaną, położone są przy ul. Słowackiego w miejscowości Zebrzydowice Dolne, w gminie Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim, w woj. śląskim.

Wycenie podlega lokal nr 1 o pow. użytkowej 143,77 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 705/69 o pow. 533 m²

Działki są zlokalizowane wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w otoczeniu terenów zadrzewionych oraz łąk i pól uprawnych. W niedalekiej odległości płynie rzeka Cisówka. W odległości ok 1,8 km znajduje się Kościół w Zebrzydowicach i Urząd Gminy. Pałac w Zebrzydowicach znajduje się ok. 2,3 km.

Teren nieruchomości jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej widoczne na mapie zasadniczej będącej załącznikiem do operatu.



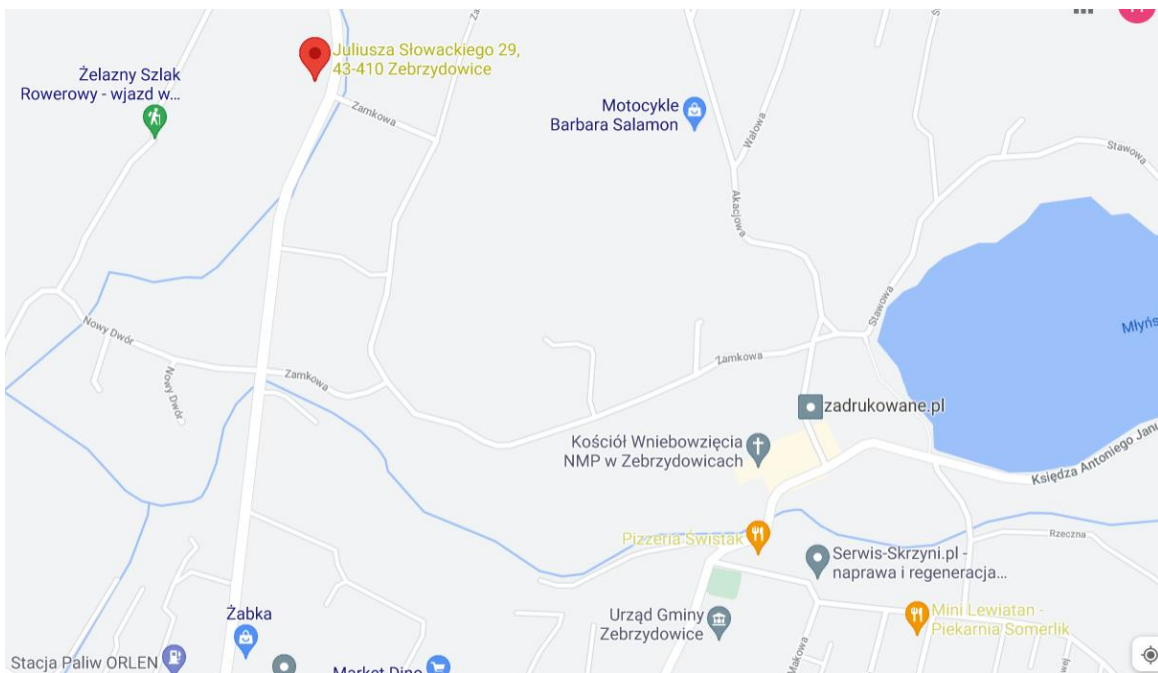
Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Uwaga!

Działka nr 705/67 jest zabudowana budynkiem jednorodzinnym, dwulokalowym, lokal nr 1 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- ul. Słowackiego, a jedynie do działki 705/31. Autor operatu wystąpił o informację dotyczącą statusu w/w działki.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowej, konieczne jest prawne zapewnienie dostępu do drogi publicznej po działce nr 705/31. Działka nr 705/69 posiada dostęp do działki nr 705/57, co do której również nie oznaczono statusu oraz poprzez działkę nr 705/67 do działki nr 705/31. W przypadku zmiany właściciela działki nr 705/69 konieczne będzie zapewnienie dostępu do drogi do w/w nieruchomości.

Poniżej mapy obrazują lokalizację nieruchomości na tle gminy.



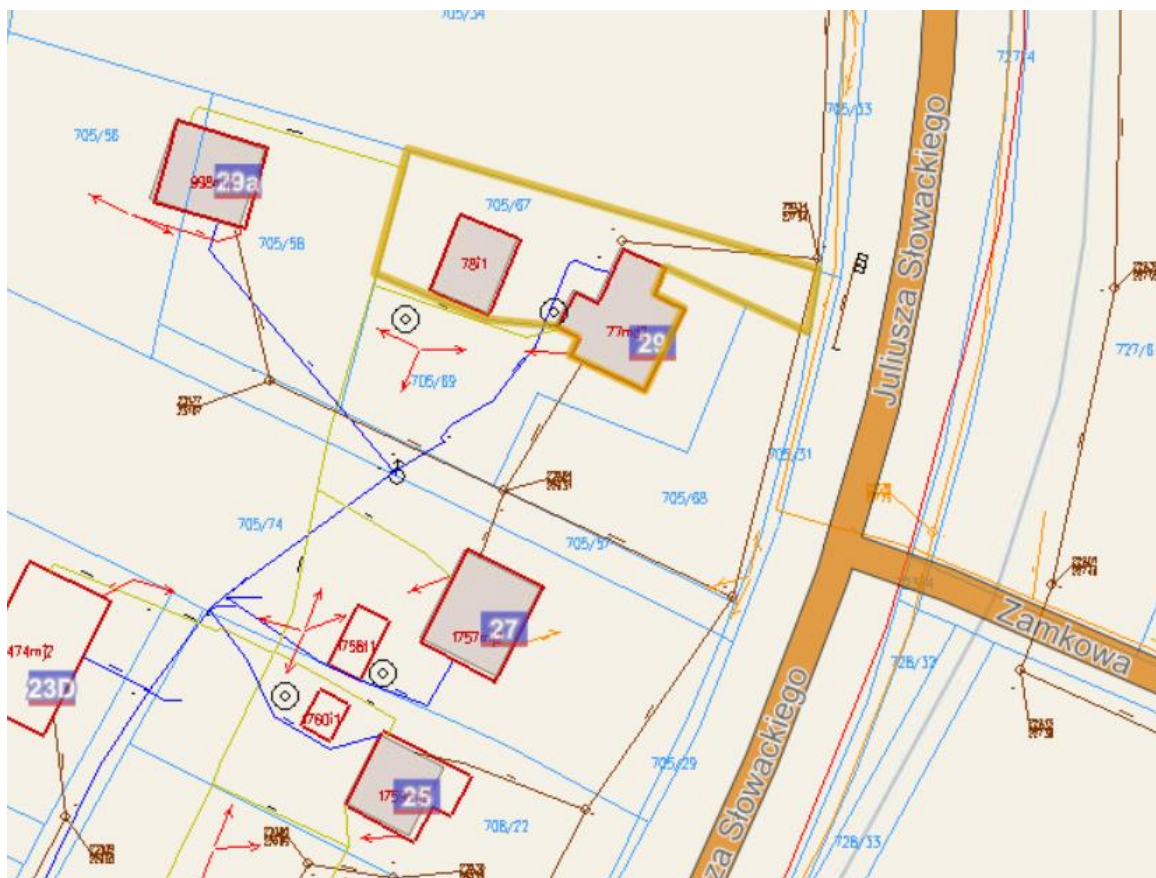
Źródło: <https://www.google.com/maps/>





Przez teren działek biegną sieci wodociągową, elektroenergetyczną, kanalizacyjną oraz gazową uwidocznione na mapie zasadniczej.

Orientacyjny przebieg sieci uzbrojenia terenu



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

6.2.3. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny oznaczony jest nr 29. Budynek jest jednopiętrowy, podpiwniczony. Budynek został wzniesiony w latach 60 XX. W budynku zostały wyodrębnione dwa samodzielne lokale mieszkalne.



6.2.4. Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny nr 1 w budynku oznaczony numerem 29

Powierzchnia użytkowa wynosi: 143,77 m²

Zestawienie pomieszczeń:

Lokal składa się z:

- sień liczba izb: 1
- przedpokój liczba izb: 1
- kuchnia liczba izb: 1
- pokój liczba izb: 2
- spiżarka liczba izb: 1
- pomieszczenie gospodarcze liczba izb: 1
- wc liczba izb: 1
- łazienka liczba izb: 1
- piwnica liczba pomieszczeń: 1
- pomieszczenie gospodarcze liczba pomieszczeń: 3
- garaż liczba pomieszczeń: 1

Z własnością lokalu jest związany udział w wys. 52/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal mieszkalny znajduje się w przeciętnym stanie technicznym.

Standard wykończenia przeciętny.

Wykończenie wnętrza:

- kuchnia i łazienka: glazura i terakota,
- pokoje: panele,

widoczne również ubytki, wynikające z braku remontów i użytkowania



6.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z zaświadczeniem nr PR.6727.77.2021 z dnia 26 kwietnia 2021r. działka ewidencyjna nr **705/67 oraz 705/69 obręb Zebrzydowice Dolne** zgodnie z rysunkiem planu znajduje się:

- w terenach o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, oznaczonych symbolem **A51MN1**,

- w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Bzie – Dębina”.

Zgodnie z obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego rocznik 2018, poz. 1547 w dniu 8 marca 2018r. oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IF III.4131.1.26.2018 z dnia 5 kwietnia 2018r., ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Śląskiego rocznik 2018, poz. 2445, w dniu 6 kwietnia 2018r.

Ponadto Rada Gminy Zebrzydowice do tej pory nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

7. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

6.1. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) do określenia wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

6.2. Oszacowana wartość będzie obejmować prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Budynki i budowle mają wpływ na wartość całej nieruchomości poprzez ich stan techniczny, jakość zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym należy określić jednostkę porównawczą, do której odniesione będą wszystkie inne dane charakteryzujące nieruchomość. Może to być powierzchnia działki lub powierzchnia użytkowa budynku lub lokalu.



W wycenie nieruchomości zabudowanej jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową lokalu w m², dla gruntu – m² powierzchni działki.

6.3. Wartość rynkowa ustalana w procesie analizy to najbardziej prawdopodobna cena, jaką można uzyskać na wolnym rynku.

6.4. Wartość rynkowa oznacza wartość rynkową zgodną z powyższą definicją przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Wartość rynkowa ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

6.5. W podejściu porównawczym określa się wartość rynkową przy założeniu, że odpowiada ona cenom, jakie uzyskano za nieruchomości, podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowane ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

6.6. W procesie wyceny uwzględniono czynniki obligatoryjne:

- Cel wyceny, funkcję, rodzaj i położenie nieruchomości,
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- Stan zagospodarowania,
- Dostępne dane o cechach nieruchomości podobnych oraz czynniki i cechy rynkowe wynikające z analizy przedmiotowej nieruchomości.



8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rodzaj rynku. Analiza dotyczy lokali mieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Okres badania rynku od 24 miesięcy do dnia wyceny.

Do porównań wybrano nieruchomości sprzedane w czasie ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.

Obszar rynku. Rozpatrywany jest regionalny rynek nieruchomości, położonych na terenie powiatu cieszyńskiego.

Wnioski z analizy ogólnej. Wyceniane nieruchomości leżą w miejscowości Zebrzydowice Dolne.

Zebrzydowice – wieś w Polsce, położona w województwie śląskim, w powiecie cieszyńskim, w gminie Zebrzydowice, nad rzeką Piotrówką, przy granicy z Czechami, na Wysoczyźnie Kończyckiej, w historycznych granicach regionu Śląska Cieszyńskiego. Siedziba gminy Zebrzydowice.

Powierzchnia miejscowości wynosi 1559 ha², liczba mieszkańców 5046 osób, co daje gęstość zaludnienia równą 323,7 os./km².

Na badanym rynku regionalnym odnotowano kilkanaście transakcji podobnymi lokalami mieszkalnymi, spośród których wybrano te najbardziej podobne do wycenianej. Do porównań przyjęto lokale mieszkalne położone w budynkach, maksymalnie kilkulokalowych.

Ceny sprzedaży lokali mieszkalnych podobnych do szacowanego wahają się od 1400 zł/m² do 2700 zł/m² i zależą przede wszystkim od budynku, w którym są położone, kondygnacji, wielkości powierzchni użytkowej, funkcjonalności i stanu technicznego mieszkania, a także wielkości działki.

Wybór danych w procesie wyceny

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano rynek nieruchomości na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy do dnia wyceny.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych walorach lokalizacyjnych i standardzie techniczno – użytkowym.



Badaniem objęto:

- Informacje uzyskane z aktów notarialnych,
- Własną bazę danych.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

9.1. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

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

3. 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.

9.2 Informacje wstępne

Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkalnym znajdujących się w banku danych rzeczoznawcy. W okresie monitorowania rynku wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej.



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

9.3. Charakterystyka obiektów porównawczych

Tabela 1 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja nieruchomości	Dobry	Nieruchomość położona w centrum miejscowości, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej. Dobra dostępność usług.
	Średni	Nieruchomość położona blisko centrum miejscowości, przy głównej drodze, w sąsiedztwie niskiej zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Dostępność usług na poziomie średnim.
	Zły	Nieruchomość położona na obrzeżach miejscowości, w sąsiedztwie starszej zabudowy jednorodzinnej, dostępność usług na poziomie niskim.
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Dobry	Stan techniczny dobry, standard wykończenia niski
	Średni	Stan techniczny średni, standard wykończenia niski
	Zły	Stan techniczny zadowalający, standard wykończenia niski
Powierzchnia i zagospodarowanie działki	Dobry	Działka duża (w stosunku do powierzchni budynku), zagospodarowana jako ogród, podjazd i parking, ogrodzona
	Średni	Działka średniej wielkości (w stosunku do powierzchni budynku), ogrodzona, zagospodarowana jako parking i ogród
	Zły	Działka bardzo mała, prawie całkowicie zabudowana
Powierzchnia użytkowa lokalu	Dobre	Powierzchnia użytkowa do 50m ²
	Średnie	Powierzchnia użytkowa od 50m ² do 70m ²
	Złe	Powierzchnia użytkowa powyżej 70m ²
Położenie lokalu w budynku	Dobry	Lokal położony na I piętrze; ekspozycja południowa lub zachodnia
	Średni	Lokal położony na poddaszu
	Zły	Lokal położony na parterze
Pomieszczenia pomocnicze	Dobry	Garaż, pomieszczenia gospodarcze
	Średni	Pomieszczenie gospodarcze
	Zły	Małe pomieszczenie piwniczne

Ustalono, iż wagi cech w prezentują się w następujący sposób:

<u>Lokalizacja nieruchomości:</u>	25%
<u>Stan techniczny i standard budynku:</u>	25%
<u>Powierzchnia i zagospodarowanie działki:</u>	15%
<u>Powierzchnia użytkowa oraz położenie lokalu w budynku:</u>	25%
<u>Pomieszczenia pomocnicze:</u>	10%



*Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym
w miejscowości Zębrzydowice, zapisane w KW nr BBI C/00096635/7,
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BBI C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zębrzydowice, zapisanej
w KW nr BBI C/00015554/4*

9.4. Analiza transakcji przyjętych do porównań

Tabela 2 Zestawienie powierzchni i cen transakcyjnych przyjętych do porównań nieruchomości lokalowych (lokale mieszkalne)

<i>Nr nieruchomości</i>	<i>Lokalizacja</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Akt notarialny</i>	<i>Powierzchnia (m²)</i>	<i>Cena (zł)</i>	<i>Cena 1 m² (zł)</i>	<i>Cena 1 m² skorygowana (zł)</i>
1	Strumień ul. Osiedlowa	2019-02-04	1189/2019	60.32	122 000.00	2 022.55	2 048.14
2	Strumień ul. Młyńska	2019-03-20	504/2019	36.40	85 000.00	2 335.16	2 363.15
3	Strumień ul. Główna	2019-05-08	1714/2019	49.20	120 000.00	2 439.02	2 466.44
4	Strumień ul. Osiedlowa	2019-05-10	943/2019	69.34	177 500.00	2 559.85	2 588.54
5	Strumień ul. Główna	2019-05-23	1970/2019	49.20	74 000.00	1 504.07	1 520.63
6	Zębrzydowice ul. Kochanowskiego	2019-07-31	2983/2019	41.38	68 000.00	1 643.31	1 659.67
7	Strumień ul. Młyńska	2020-02-06	355/2020	35.80	50 000.00	1 396.65	1 406.52
8	Chybie ul. Dworcowa	2020-02-19	245/2020	144.44	345 000.00	2 388.54	2 404.94
9	Strumień ul. Osiedlowa	2020-03-10	297/2020	54.59	145 000.00	2 656.16	2 673.60
10	Dębowiec ul. Szkolna	2020-08-12	2123/2020	73.20	170 000.00	2 322.40	2 332.17
11	Strumień ul. Osiedlowa	2020-08-12	3117/2020	69.34	170 000.00	2 451.69	2 461.99
Średnia cena transakcji						2 156.31	2 175.07



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

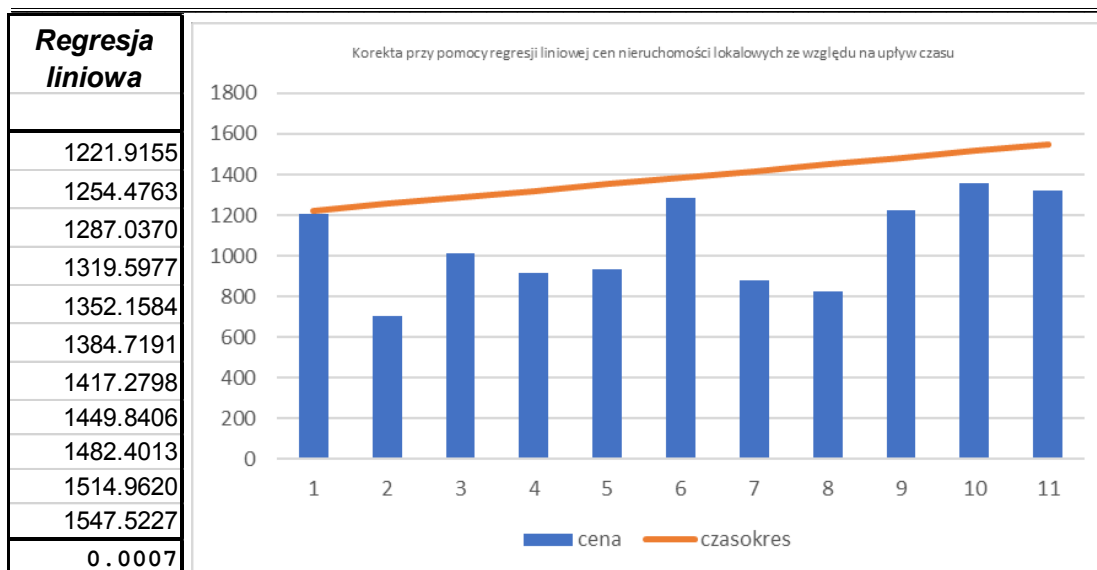


Tabela 1 Korekta przy pomocy regresji liniowej cen nieruchomości lokalowych ze względu na upływ czasu

W wyniku analizy rynku trend czasowy przyjęto na poziomie równym 1%.

Na podstawie powyższej TABELI oraz WYKRESU przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} – średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczebności $n = 11$ wynosi 2175,07 zł/m²

C_{min} – cena minimalna w próbce wynosi 1406,52 zł/m²

C_{max} – cena maksymalna w próbce wynosi 2673,60 zł/m²

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 0,647$

$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 1,229$

Współczynnik korekcyjny $K = 1$



Tabela 3 Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o najniższej cenie transakcyjnej	Nieruchomość o najwyższej cenie transakcyjnej
1.	Lokalizacja nieruchomości	Średnia	Średnia	Średnia
2.	Stan techniczny i standard budynku	Średni	Średni	Dobry
3.	Powierzchnia i zagospodarowanie działki	Zły	Średni	Dobry
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu oraz położenie lokalu w budynku	Średni	Średni	Dobry
5.	Pomieszczenia pomocnicze	Średnia	Średnia	Średnia

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 35,80 m², położony w budynku dwukondygnacyjnym, o niskim standardzie wykończenia, w średnim stanie technicznym. Działka średniej wielkości. Powierzchnia pomocnicza mała. Nieruchomość położona w miejscowości Strumień, w otoczeniu terenów rolnych i rozproszonej zabudowy jednorodzinnej, z dobrym dojazdem do drogi krajowej. Dostępność usług na średnim poziomie.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 54,59 m², położony na 1 piętrze w budynku o niskim standardzie wykończenia, w dobrym stanie technicznym. Działka dość obszerna, zagospodarowana jako podjazd i ogród. Powierzchnia pomocnicza średnia. Nieruchomość położona w miejscowości Strumień, na obrzeżach miasta, na terenie osiedla starszych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dobra dostępność usług i komunikacyjna.



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

9.5. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości metodą korygowania ceny średniej

Nr nier.	Położenie/lokalizacja	standard wykończenia	zagospodarowanie działki	użytkowa lokal oraz położenie lokalu w	Pomieszczenia pomocnicze	Cena (zł/m2)
1	dobra	średni	średni	średnie	dobra	2 048.14
2	dobra	średni	średni	średnie	dobra	2 363.15
3	dobra	dobry	dobry	dobrze	dobra	2 466.44
4	dobra	dobry	dobry	dobrze	średnia	2 588.54
5	średnia	średni	średni	dobrze	średnia	1 520.63
6	średnia	średni	średni	dobrze	średnia	1 659.67
7	średnia	średni	średni	średnie	średnia	1 406.52
8	dobra	średni	średni	średnie	dobra	2 404.94
9	średnia	dobry	dobry	średnie	dobra	2 673.60
10	dobra	dobry	dobry	dobrze	dobra	2 332.17
11	dobra	dobry	dobry	dobrze	dobra	2 461.99
Średnia cena nieruchomości						2 175.07
Odchyl. ceny średniej						0.647
Dolna granica						1.229
Górna granica						
Ustalenie wartości nieruchomości						
Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współcz.		Szacowana nieruchomość lokalowa	
			Dolny	Górny	Ocena cechy	Współcz. Ui
1	Położenie/lokalizacja				średnia	
		25	0.162	0.307		0.234
2	Stan techniczny i standard wykończenia budynku				średni	
		25	0.162	0.307		0.234
3	Powierzchnia i zagospodarowanie działki				zły	
		15	0.097	0.184		0.097
4	Powierzchnia użytkowa lokalu oraz położenie lokalu w budynku				średnie	
		25	0.162	0.307		0.234
5	Pomieszczenia pomocnicze				średnia	
		10	0.065	0.123		0.094
		100	1	1		1
					Wsp. korekcyjny	1
					Wartość 1m2 poprawiona [zł]	1 945.03 zł
					Powierzchnia (m2)	143.77
					Wartość nieruchomości [zł]	279 637 zł
słownie: dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych						



10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKE NR 705/69 ZAPISANEJ W KW NR BB1C/00015554/4

10.1. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

10.2. Informacje wstępne

Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości z terenu w/w regionalnego rynku, obręby ewid. najbliższe w stosunku do wycenianego, znajdujących się w banku danych rzeczoznawcy. W okresie monitorowania rynku wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych.

10.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 5 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha rynku	Ocena	Opis
1	Lokalizacja nieruchomości	Dobra	Nieruchomość położona blisko centrum miasta, wśród zabudowy usługowej, magazynowej, przemysłowej, przy drodze krajowej
		Średnia	Nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy usługowej i przemysłowo-magazynowej oraz mieszkaniowej
		Zła	Nieruchomość położona na obrzeżach miasta, w dużej odległości od głównych dróg
2	Dostępność komunikacyjna	Dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio przy drodze krajowej
		Średnia	Dojazd drogą asfaltową, wygodny dojazd do dróg krajowych
		Zła	Dojazd drogą asfaltową, w dużej odległości od głównych dróg
3	Powierzchnia i kształt	Dobra	Do 2000 m ² ; kształt zbliżony do regularnego prostokąta lub kwadratu
		Średnia	Od 2000 m ² do 5000 m ² ; kształt wydłużonego prostokąta lub trapezu.
		Zła	Powyżej 5000 m ² ; kształt nieregularny.
4	Zagospodarowanie	Dobra	Działka zagospodarowana jako podjazd i parking, ogrodzona
		Średnia	Działka ogrodzona, zagospodarowana jako zaniedbany trawnik
		Zła	Teren działki nieogrodzony, niezagospodarowany



Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w miejscowości Zebrzydowice, zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9 jak również działki niezabudowanej położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

5	Przeznaczenie terenu	Dobra	Nieruchomość położona na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczona pod zabudowę usługową lub produkcyjno-usługową
		Średnia	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu wydana decyzja o warunkach zabudowy
		Zła	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lokalizacja nieruchomości: 35%

Dostępność komunikacyjna: 20%

Powierzchnia i kształt: 20%

Zagospodarowanie: 15%

Infrastruktura: 10%

10.4. Analiza transakcji przyjętych do porównań

Tabela 6 Zestawienie powierzchni i cen transakcyjnych przyjętych do porównań nieruchomości gruntowych

Nr nieruchomości	Lokalizacja	Data transakcji	Akt notarialny	Powierzchnia (m2)	Cena (zł)	Cena 1 m2 (zł)	Cena 1 m2 skorygowana (zł)
1	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-04-17	753/2019	1 000	70 000	70.00	71.54
2	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-04-24	1634/2019	855	60 000	70.18	71.70
3	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-04-26	400/2019	1 048	60 000	57.25	58.49
4	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-05-15	2715/2019	1 293	70 500	54.52	55.68
5	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-06-21	2646/2019	1 718	85 000	49.48	50.47
6	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-10-02	6213/2019	1 731	90 000	51.99	52.88
7	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-11-13	5938/2019	1 048	82 500	78.72	79.97
8	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2019-11-19	9329/2019	1 463	88 000	60.15	61.10
9	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2020-08-19	6195/2020	1 000	50 000	50.00	50.39
10	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2020-08-21	1146/2020	621	45 500	73.27	73.84
11	Zebrzydowice obręb Zebrzydowice Dolne	2020-08-27	5078/2020	1 201	90 000	74.94	75.50
Średnia cena transakcji						62.77	63.78



Operat szacunkowy nieruchomości położonych w miejscowości Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim, w woj. śląskim, zapisanych w KW nr BB1C/00096635/7, w KW nr BB1C/00094967/9 oraz w KW nr BB1C/00015554/4

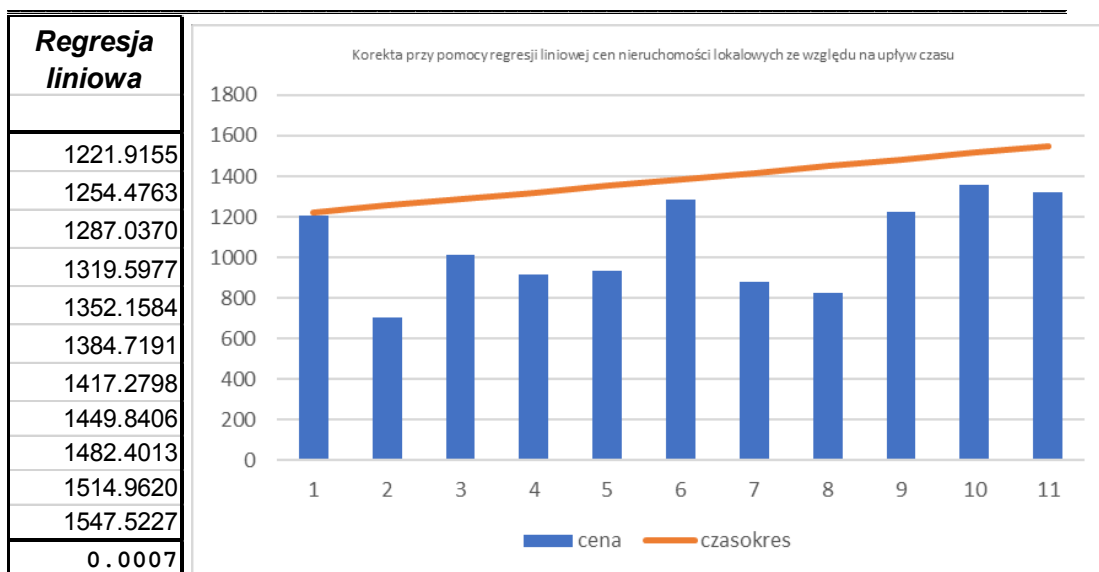


Tabela 1 Korekta przy pomocy regresji liniowej cen nieruchomości lokalowych ze względu na upływ czasu

W wyniku analizy rynku trend czasowy przyjęto na poziomie równym 1%.

Na podstawie powyższej TABELI oraz WYKRESU przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczebności $n = 11$ wynosi 63,78 zł/m²

C_{min} - cena minimalna w próbce wynosi 50,39 zł/m²

C_{max} – cena maksymalna w próbce wynosi 79,97 zł/m²

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 0,790$$

$$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 1,254$$

Współczynnik korekcyjny $K = 1$

Tabela 7 Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o najniższej cenie transakcyjnej	Nieruchomość o najwyższej cenie transakcyjnej
1.	Lokalizacja nieruchomości	Średnia	Dobra	Dobra
2.	Dostępność komunikacyjna	Zła	Dobra	Dobra
3.	Powierzchnia i kształt	Średnia	Dobra	Dobra
4.	Zagospodarowanie	Średnie	Średnie	Dobre
5.	Infrastruktura	Dobra	Dobra	Dobra



Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej

Działka zlokalizowana w miejscowości Zebrzydowice, w otoczeniu zabudowy mieszkalnej oraz nieużytków. Dojazd drogą główną i krótkim odcinkiem drogi gruntowej. Działka o kształcie nieregularnym, o pow. 1000 m², nieużytek.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej

Działka zlokalizowana w miejscowości Zebrzydowice, przy drodze przelotowej, na terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, w otoczeniu nowych obiektów produkcyjno-magazynowych i usługowych. Działka ma kształt regularny, ma pow. 1048 m², stanowi nieużytek.

10.5. Oszacowanie wartości rynkowej gruntu

Tabela 8 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

Nr	Lokalizacja/otoczenie	Dostępność komunikacyjna	Powierzchnia/kształt	Zagospodarowanie	Infrastruktura	Cena (zł/m ²)
1	dobra	dobra	dobra	dobre	dobra	71.54
2	średnia	średnia	średnia	średnie	średnia	71.70
3	średnia	średnia	średnia	dobre	średnia	58.49
4	dobra	dobra	dobra	dobre	dobra	55.68
5	średnia	średnia	średnia	dobre	średnia	50.47
6	dobra	średnia	dobra	średnie	dobra	52.88
7	dobra	dobra	dobra	dobre	dobra	79.97
8	zła	średnia	dobra	dobre	średnia	61.10
9	dobra	dobra	dobra	średnie	dobra	50.39
10	średnia	średnia	średnia	dobre	średnia	73.84
11	dobra	dobra	dobra	średnie	dobra	75.50
				Średnia cena gruntu		63.78
				Odchyl. ceny średniej	Dolna granica	0.790
					Górna granica	1.254
Ustalenie wartości gruntu						
Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współcz.		Szacowany grunt	
			Dolny	Górny	Ocena cechy	Współcz. Ui
1	Lokalizacja/otoczenie				średnia	
		35	0.277	0.439		0.358
2	Dostępność komunikacyjna				zła	
		20	0.158	0.251		0.158
3	Powierzchnia/kształt				średnia	
		20	0.158	0.251		0.204
4	Zagospodarowanie				średnie	
		15	0.119	0.188		0.153
5	Infrastruktura				dobra	
		10	0.079	0.125		0.125
		100	1	1		1
					Wsp. korekcyjny	1
					cena 1 m2 (zł)	63.70 zł
					Powierzchnia (m2)	533
					Wartość praw do gruntu	33 952 zł
słownie: trzydzieści trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote						

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość likwidacyjna zakłada współczynnik upłynnienia, który ujmuje w sobie potrzebę natychmiastowej sprzedaży pomniejszając wartość rynkową składników majątkowych. W tym przypadku przyjęto **współczynnik upłynnienia w wysokości 0,70 dla wartości nieruchomości**. Przeanalizowano rynek nieruchomości z bazy rzeczoznawcy majątkowego. W okresie lat 2017-2021 przeanalizowano posiadane dla tego celu akty notarialne z całej Polski, w których porównano stosunek sprzedaży nieruchomości podobnego typu na wolnym rynku, przy odpowiednim wyeksponowaniu nieruchomości oraz ceny sprzedaży nieruchomości podobnego typu, przy sprzedaży wymuszonej (natychmiastowej). Uzyskano w ten sposób najbardziej wiarygodny współczynnik i skorygowano nim wycenianą nieruchomość.

współczynnik likwidacyjny	0.7
Wartość likwidacyjna nieruchomości	195 746 zł
słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych	

współczynnik likwidacyjny	0.7
Wartość likwidacyjna nieruchomości	23 766 zł
słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych	



12. WPŁYW SPRZEDAŻY W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM NA PRAWA I ROSZCZENIA UJAWNIONE W DZIALE III I IV KSIĘGI WIECZYSTEJ

Zgodnie z ustawą z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (cyt):

Art. 319.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Art. 320.

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego, przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

Hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla wycenianej nieruchomości, wygasną z chwilą zawarcia umowy sprzedaży przeprowadzonej w postępowaniu upadłościowym, na podstawie art. 313 Prawa Upadłościowego:

Art. 313.

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

W działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości objętych wyceną istnieją następujące wpisy:

KW NR BB1C/00096635/7

Dział IV- hipoteka

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 23 186,00

Suma słownie: dwadzieścia trzy tysiące sto osiemdziesiąt sześć

Waluta sumy: zł



Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność objęta dalszym tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Asekuracja Sp. z o.o.

Siedziba: Sopot

REGON: 190129137

KRS: 0000149560

KW NR BB1C/00094967/9

Dział IV- hipoteka

Brak wpisów

KW NR BB1C/00015554/4

Dział IV- hipoteka

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 9 500,02

Suma słownie: dziewięć tysięcy pięćset 02/100

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz
Inwestycyjny Zamknięty – Subfundusz KI 1

Siedziba: Warszawa

REGON: 146045430

Wpisane w dziale IV ksiąg wieczystych hipoteki wygasną po sprzedaży.



13. OMÓWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY

Wycenę nieruchomości sporządzono wg stanu na dzień oględzin. Wyceniane nieruchomości są położone w miejscowości Zebrzydowice. Uzyskany wynik odnośnie ceny nieruchomości jest zbliżony do średnich wartości, występujących na regionalnym rynku nieruchomości.

Z analiz i obliczeń uzyskano wynik dotyczący wartości rynkowej nieruchomości określonej podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Wartość rynkowa oraz likwidacyjna nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 1 położony w dwulokalowym budynku mieszkalnym nr 29 przy ul. Słowackiego w miejscowości Zebrzydowice , zapisane w KW nr BB1C/00096635/7, wraz z udziałem 52/100 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW nr BB1C/00094967/9

Wartość rynkowa nieruchomości	279 637 zł
<i>słownie: dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych</i>	
Wartość likwidacyjna nieruchomości	195 746 zł
<i>słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych</i>	

Wartość rynkowa oraz likwidacyjna działki niezabudowanej nr 705/69 położonej w miejscowości Zebrzydowice, zapisanej w KW nr BB1C/00015554/4

Wartość rynkowa nieruchomości	33 952 zł
<i>słownie: trzydzieści trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote</i>	
Wartość likwidacyjna nieruchomości	23 766 zł
<i>słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych</i>	

Wartość rynkową nieruchomości określono przy założeniu, że posiada dostęp do drogi publicznej.



14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Wartości powyższe określone zostały według cen na dzień wyceny.
2. Wartość rynkowa odzwierciedla jedynie wartość nieruchomości i nie jest powiększona o sumę odpowiadającą opłatom i podatkom, jakie potencjalny nabywca musiałby ponieść w związku z jej nabyciem, jak np. opłata skarbową podatek VAT.
3. Określona wartość rynkowa może służyć jako podstawa do negocjacji w trakcie podejmowania czynności cywilno-prawnych.
4. Określona operatem wartość w pełni uwzględnia stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości zastany w trakcie jego sporządzania.
5. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami.
6. Zakłada się, że autorowi operatu dostarczono wszystkie znane okoliczności, mogące mieć wpływ na wycenianą wartość - autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawa, których nie mógł stwierdzić w trakcie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dostarczonych dokumentów
7. Autor zastrzega sobie prawo wyrażenia zgody na publikację lub ujawnienie jego treści w celu innym niż określonym w operacie.
8. Operat został wykonany w trzech oryginalnie podpisanych egzemplarzach, dwa egzemplarze otrzymuje Zleceniodawca jeden egzemplarz zostaje zachowany w P.U. HOLOX.
9. Czynności związane z oceną stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej.



SPIS TABEL

Tabela 1 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych	25
Tabela 2 Zestawienie powierzchni i cen transakcyjnych przyjętych do porównań nieruchomości lokalowych (lokale mieszkalne)	26
Tabela 3 Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	28
Tabela 4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości metodą korygowania ceny średniej	29
Tabela 5 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych	30
Tabela 6 Zestawienie powierzchni i cen transakcyjnych przyjętych do porównań nieruchomości gruntowych	31
Tabela 7 Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	32
Tabela 8 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej	33



*Operat szacunkowy nieruchomości położonych w miejscowości Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim ,
w woj. śląskim, zapisanych w KW nr BB1C/00096635/7, w KW nr BB1C/00094967/9
oraz w KW nr BB1C/00015554/4*

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



*Operat szacunkowy nieruchomości położonych w miejscowości Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim ,
w woj. śląskim, zapisanych w KW nr BB1C/00096635/7, w KW nr BB1C/00094967/9
oraz w KW nr BB1C/00015554/4*



*Operat szacunkowy nieruchomości położonych w miejscowości Zebrzydowice, w powiecie cieszyńskim ,
w woj. śląskim, zapisanych w KW nr BB1C/00096635/7, w KW nr BB1C/00094967/9
oraz w KW nr BB1C/00015554/4*

