

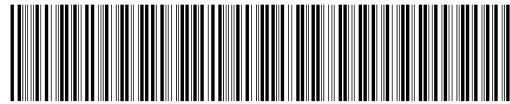


WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

1

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-LU-75-SWN-RZM001-09-22

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość nieruchomości lokalowej niemieszkalnej
położonej w Gliwicach przy ul. Okrzei 11/II
objętej KW nr GL1G/00122347/2



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecoznawca majątkowy

tel. 507 365 796
e-mail: j.wielogorska@wycena.com.pl



Podpis i pieczęć
rzecoznawcy majątkowego

GLIWICE, 26.09.2022 r.

1. Przedmiot i zakres wyceny**1.1. Przedmiot wyceny**

Adres nieruchomości	
miejsowość	Gliwice
ulica	Okrzei
nr	11
kod pocztowy	44-100
obręb	Zatorze
działka (działki nr)	828
powierzchnia działki (ek)	931 m ²

rodzaj nieruchomości	lokal użytkowy
rodzaj prawa	prawo własności
kondygnacja	1 (parter)
nr lokalu	II
powierzchnia lokalu	39,66 m ²
pomieszczenie przynależne	brak
udział związany z własnością lokalu	26/1000

Nr księgi wieczystej lokalowej

GL1G/00122347/2

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach
VIII Wydział Ksiąg Wieczystych**Nr księgi wieczystej gruntowej**

GL1G/00024361/9

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach
VIII Wydział Ksiąg Wieczystych**1.2. Zakres wyceny**

Prawo wyceniane: prawa własności nieruchomości lokalowej
 Obszar wyceniany: całość nieruchomości
 Składniki wyceniane: lokal niemieszkalny

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości lokalowej niemieszkalnej (lokalu użytkowego) dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez Komornika Sądowego

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	26.09.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	26.09.2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	20.09.2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	20.09.2022 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominik Pycha – Kancelaria Komornicza w Gliwicach
4.2. Podstawa formalna wyceny	Postanowienie z dnia 01.09.2022 r. Sygn. akt KM 3462/21
4.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego



	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości
4.4. Źródła danych o nieruchomości	Ogłędziny nieruchomości Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Portal internetowy: http://mapy.geoportal.gov.pl/ Portal internetowy: http://msip-mapa.um.gliwice Uchwała nr XXXVII/1089/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze
4.5. Wykorzystane standardy zawodowe	PKZW PFSRM: <i>Nota Interpretacyjna Nr 1 NI1 Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości</i> IVSC: <i>Międzynarodowe Standardy Wyceny</i> , wyd. PFSRM, Warszawa 2005
4.6. Podstawy metodologiczne	S. Żróbek: <i>Wycena wartości rynkowej nieruchomości</i> , Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001 R. Cymerman, A. Hopfer.: <i>Wycena nieruchomości. Zasady i procedury</i> , wyd. PFSRM, Warszawa 2005 J. Dydenko: <i>Szacowanie nieruchomości</i> , wyd. Dom Wydawniczy ABC, Kraków 2006 J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński: <i>Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości</i> , PFSRM, Warszawa 2002 Z. Kędzior, K. Karcz <i>Badania marketingowe w praktyce</i> , wyd. PWE, Warszawa 1996. H. Mruk (red.): <i>Analiza rynku</i> , wyd. PWE, Warszawa 2003 M. Roszkiewicz: <i>Metody ilościowe w badaniach marketingowych</i> , wyd. PWN, Warszawa 2002 B. Hopfer: <i>Podejście porównawcze. Konspekt wykładu</i> , b.m.i.d.w. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej lokalowej

GL1G/00122347/2

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość Położenie: śląskie, Gliwice M., Gliwice Ulica, Numer budynku, Numer lokalu: Stefana Okrzei 11, II Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pomieszczenie - 2 Kondygnacja: 1,0 Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydodrębniono lokal): Lp. 1. GL1G / 00024361 / 9 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak
---	---



	Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 39,66 m ²
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Lp. 1. Numer prawa: 1 Rodzaj prawa: Udział związany z własnością lokalu Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: Lp. 1. 26 / 1000 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal : GL1G/00024361/9, 3
Dział II Własność	Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. REP.C. / NOTA / 832160 / 22 - 2022-09-15, 11:28:09 1. 1 DZ. KW. / GL1G / 21187 / 22 / 1 - 2022-09-15, 12:01:59 - wpis własności / współwłasności Właściciele 1/1 Robert Świerk, Władysław, Józefa, 73040504397
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. REP.C. / KOMO / 72347 / 22 - 2022-05-17, 16:12:11 1. 1 DZ. KW. / GL1G / 11660 / 22 / 1 - 2022-05-18, 07:45:12 - wpis wszczęcia egzekucji Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Roszczenie Treść wpisu: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba): Lp. 1. Gmina Gliwice, Gliwice Lp. 2. Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: Wszczęto postępowanie egzekucyjne z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie o sygn. akt Km 3462/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominika Pychę z Kancelarii Komorniczej w Gliwicach. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Lp. 1. GETIN Noble Bank Spółka Akcyjna, Warszawa, 141334039, 0000304735
Dział IV Hipoteki	Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna Suma (słownie), waluta: 85000,00 (osiemdziesiąt pięć tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1. Na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pożyczkodawcy wynikających z umowy tj.: wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki, odsetek umownych wraz z prowizją, ewentualnymi odsetkami za zwłokę, kosztami sądowymi, egzekucyjnymi, windykacyjnymi, oraz innymi kosztami wynikającymi z wykonywania postanowień umowy - na warunkach określonych w umowie., umowa pożyczki z dnia 17 lutego 2021 roku. Wierzyciel hipoteczny: Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Lp. 1. Anna Szarek, Władysław, Józefa, 74072702946

Nr księgi wieczystej gruntowej

GL1G/00024361/9

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII Wydział Ksiąg Wieczystych

<p>Dział I-O Oznaczenie nieruchomości</p>	<p>Nieruchomość gruntowa Działki ewidencyjne Lp. 1. Numer działki: 828 Obręb ewidencyjny (nazwa): Zatorze Położenie: śląskie, Gliwice M., Gliwice Ulica: Okrzei Sposób korzystania: działka zabudowana Przyłączenie (obszar): 0,0931 ha Obszar całej nieruchomości: 0,0931 ha Budynki Lp. 1. Położenie: śląskie, Gliwice M., Gliwice Identyfikator budynku: 246601_1.0060.1653_BUD Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Stefana Okrzei 11 Liczba kondygnacji: 4,0 Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej): 10, m. in.: Lp. 3. II GL1G / 00122347 / 2</p>
<p>Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością</p>	<p>Brak wpisów</p>
<p>Dział II Własność</p>	<p>W udziale 604 /1000 Gmina Gliwice W pozostałych udziałach właściciele wyodrębnionych lokali, im. in.: Lp. 3. Numer udziału w prawie: 3 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 26/1000 Wyodrębniony lokal, Numer księgi: GL1G / 00122347 / 2 Numer lokalu: II</p>
<p>Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia</p>	<p>Brak wpisów</p>
<p>Dział IV Hipoteki</p>	<p>Brak wpisów</p>

5.2. Fragment ortofotomapy, na której zaznaczone są granice nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dane m.p.z.p.

Uchwała nr XXXVII/1089/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

7MWU – tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy – istniejące

Podstawowe przeznaczenie terenu:

- ✓ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- ✓ działalność usługowa i usługi różne.

Uzupełniające przeznaczenie terenu

- ✓ zieleń urządzona, w tym urządzenia sportowo – rekreacyjne służące obsłudze mieszkańców,
- ✓ dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,
- ✓ sieci infrastruktury technicznej;

Strefy:

Obiekt chroniony prawem miejscowym

Obszary ze zmiennym ograniczeniem wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych związanych ze strefą od lotniska

Granice obszaru rewitalizacji

Strefy ograniczające lokalizację obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków

Spis obiektów chronionych prawem miejscowym (...)

Lp.	adres	rodzaj	wiek	styl
236.	Okrzei 11	blok mieszkalny	I. 20 XX	w modernizm (...)

5.3.2. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości gruntowej



5.3.3. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowego lokalu zostaje określony jako **lokal usługowo-handlowy**.

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Gliwice
 Charakter miejscowości: miasto na prawach powiatu w województwie śląskim
 Liczba mieszkańców: 177.049
 Powierzchnia: 133,88 km²
 Gęstość zaludnienia: 1.322,4 os./km²

5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	Zatorze
Szerokość geograficzna	50.298896480090357 N
Długość geograficzna	18.696405257677014 E
Strefa miasta	pośrednia

5.4.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

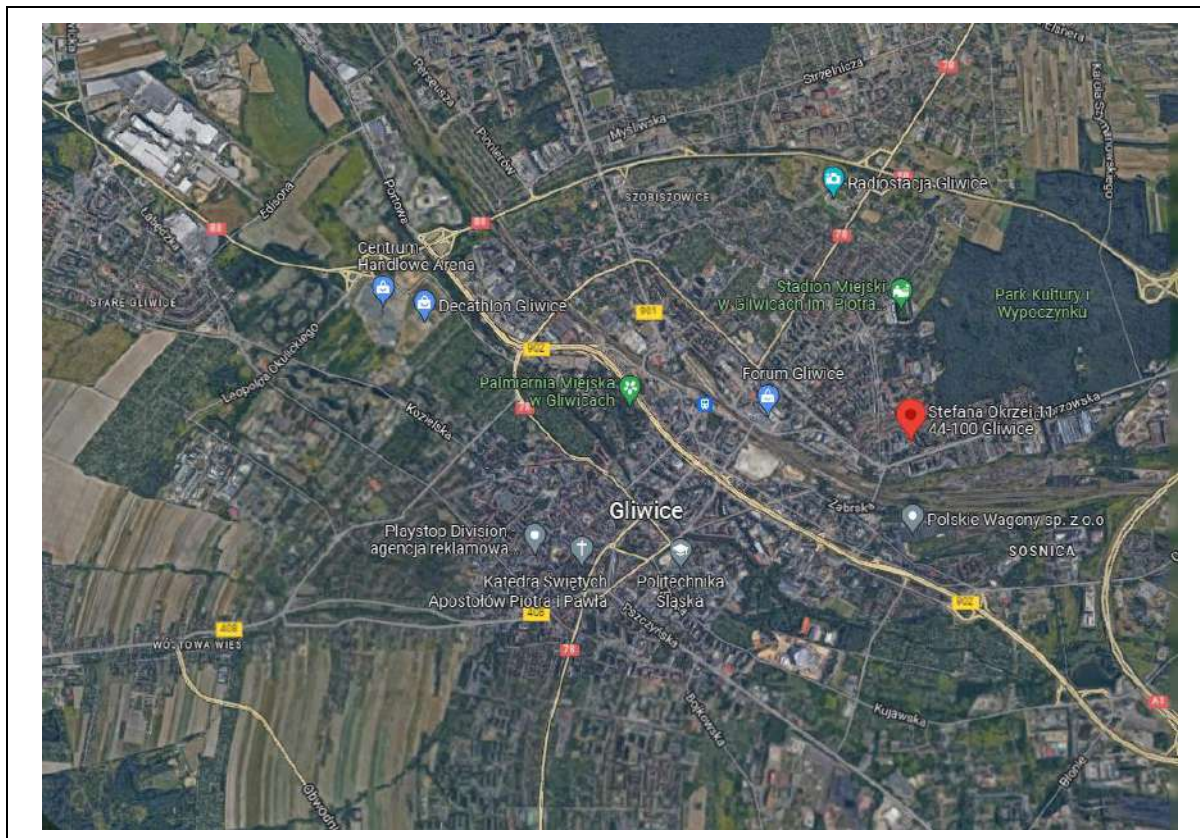
Kategoria drogi	droga publiczna klasy lokalnej
Oznaczenie drogi	ul. Okrzei
Dostęp z drogi do budynku	bezpośredni
Utrudnienia w dojeździe	n/d
Uwagi	lokal położony na parterze z bezpośrednim dostępem/wejściem z ulicy (chodnika)

5.4.4. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
od strony północnej	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
od strony południowej	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
od strony wschodniej	ul. Okrzei, zabudowa mieszkaniowo-usługowa
od strony zachodniej	zabudowa mieszkaniowo-usługowa



5.4.5. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



5.5. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal uzbrojony jest w następujące sieci: wodociągowa, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową. Dodatkowo monitoring. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną (w lokalu nie ma standardowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych a instalacja kanalizacyjna ogranicza się do przyłącza instalacji wodnej pod umywalkę/zlewozmywak oraz rury odpływowej o niewielkim przekroju obsługującej umywalkę/zlewozmywak). Dodatkowo instalacja alarmowa. Brak instalacji centralnego ogrzewania z rozproszaniem.

Uwaga: podczas oględzin nie zbadano instalacji pod kątem ich sprawności.

5.6. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	mieszkalno-usługowy
Liczba kondygnacji	4 (z poddaszem użytkowym)
Rok budowy	lata 20. XX wieku
Konstrukcja	murowana
Stan techniczny budynku	dobry – elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia. Nie występują uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdatne do eksploatacji
Stan użytkowy budynku	budynek aktualnie użytkowany zgodnie ze swoją funkcją

5.7. Stan techniczno-użytkowy przedmiotowego lokalu

Kondygnacja	1,0 (parter)
Pow. użytkowa lokalu	39,66 m ²
Pomieszczenia przynależne	brak
Przeznaczenie lokalu	niemieszkalne – lokal usługowo-handlowy (użytkowy)
Stan techniczny lokalu	dostateczny - uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu.

	Stolarka okienna i drzwiowa, podłóża, okładziny i posadzki, tynki w akceptowalnym stanie
Opis pomieszczeń	2 pomieszczenia – sala sprzedaży i zaplecze
Opis techniczny	- na podłodze posadzka betonowa/lastryko - ściany otynkowane i pomalowane farbą, - w sali sprzedaży sufit podwieszony z oświetleniem (widoczne ubytki i uszkodzenia), - stolarka okienna pcv z okratowaniem, drzwi zewnętrzne pcv, - instalacje: elektryczna i wodna (z odpływem), alarmowa. Brak instalacji centralnego ogrzewania z rozprowadzeniem.
Sposób korzystania	lokal usługowo-handlowy

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW).

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami): „**wartość rynkowa** w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). „Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*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 wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „*W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*”

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*”.

Zgodnie z § 4.4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „*Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości*”.

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

6.4. Szczególne uwarunkowania wyceny

6.4.1. Uwarunkowania wyceny wynikające z przepisów prawa

Ustawa Kodeks postępowania cywilnego stanowi:

„Art. 948. § 1. Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się.

§ 1¹ Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono w terminie trzech lat od daty umorzenia postępowania, w którym dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, komornik dokona nowego opisu i oszacowania tylko na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Dłużnik może złożyć taki wniosek w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty, o czym należy go pouczyć przy doręczeniu wezwania.

§ 2. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

§ 3. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna.”

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości:

„§ 7.1. Biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika.

§ 3. 1. W opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej. 2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania. 3. W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4. Opis nieruchomości rolnych w sposób przejrzysty wskazuje w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw.

§ 5. Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości.

§ 6. Jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości nie odpowiadają stanowi rzeczywistości, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywiście z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.”

6.4.2. Uwarunkowania wyceny dotyczące określonej wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 948. § 2. k.p.c.:

W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. (...).

Należy zwrócić uwagę, że przedmiot oszacowania w postępowaniu egzekucyjnym nie jest tożsamy z nieruchomością, mogą w jego skład wchodzić różne składniki a budowle mogą stanowić zarówno część składową nieruchomości (jeśli są trwale fizycznie lub funkcjonalnie z nią związane) albo nie stanowić jej części składowej (jeśli są związane nietrwale lub nie są z nią związane funkcjonalnie). Artykuł mówi o podaniu osobno wartości nieruchomości a osobno wartości budowli w związku z tym dotyczy jedynie takich budowli, które nie stanowią części składowych gruntu (nieruchomości) czyli nie dotyczy sieci i budowli infrastrukturalnych, utwardzeń, ogrodzeń, kominów itp. które stanowią składnik nieruchomości i są szacowane razem z nią.

Podanie oddzielnej wartości budowli dotyczy jedynie budowli nie stanowiących jej części składowej, zlokalizowanych na nieruchomości ale nie związanych z nią w sposób trwały, które mogą być

bez utraty swojej funkcjonalności oraz utraty funkcjonalności nieruchomości zdemontowane, przeniesione i zamontowane gdzie indziej, tzn. budowli, które pełnią samodzielną, nie związaną bezpośrednio z infrastrukturalną obsługą nieruchomości.

Dotyczy to takich budowli stanowiących układy techniczne jak: chłodnie, cementownie, węzły betoniarские, baterie koksownicze, maszyny nadawcze itp., które mogą być przeniesione w inne miejsce i tam pełnić swoją funkcję nie związaną bezpośrednio z nieruchomością, na której się aktualnie znajdują.

W związku z tym budowle takie mogą być przedmiotem oddzielnej od reszty nieruchomości sprzedaży i dlatego art. 948. § 2. k.p.c. wymaga odrębnego podania ich wartości.

W wypadku nieruchomości szacowanej nie występują na jej obszarze budowle nie stanowiące części składowej nieruchomości, które mogą być bez utraty swojej funkcjonalności oraz utraty funkcjonalności nieruchomości zdemontowane, przeniesione i zamontowane gdzie indziej. Nie istnieje w związku z tym konieczność osobnego podania ich wartości.

7. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: „Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCS) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyekspozowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W(\text{zł}/\text{m}^2) = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W(\text{zł}/\text{m}^2)$ – wartość jednostkowa w zł/m²,

C_{sr} – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.



8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.4.:

„Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);”

Uwzględniając powyższe określa się rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek sprzedaży lokali usługowo-handlowych stanowiących przedmiot prawa własności, o powierzchni od 20 do 80 m², położonych na 1 kondygnacji budynku (parterze);
- ✓ określenie obszaru rynku: obszar miasta Gliwice, z wyłączeniem obrębów centralnych,
- ✓ określenie okresu badania cen: trzy lata poprzedzające datę wyceny - od października 2019 r. do daty wyceny (ostatecznie po zawężeniu do nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny przyjęto transakcje do kwietnia 2022 r. – najnowsze posiadane transakcje).

**Dla określenia trendu czasowego przyjęto transakcje sprzedaży lokali użytkowych w obszarze miasta Gliwice od października 2019 roku do czerwca 2022 roku.*

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 22 transakcji lokalami użytkowymi na zdefiniowanym rynku lokalnym.

W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, stan techniczny budynku, stan techniczny lokalu, typ lokalu/powierzchni, powierzchnia lokalu, lokalizacja na piętrze, typ prawa;

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Miasto	Obręb	Ulica	Cena	Pu lokalu	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena zaktualizowana
1	17.10.2019	Gliwice	Politechnika	Pszczyńska	92 500 zł	27,50	3363,64	5188,32
2	22.10.2019	Gliwice	Żorek	Kapliczna	200 000 zł	41,22	4852,01	7465,25
3	29.10.2019	Gliwice	Trynek	Asnyka	210 690 zł	57,36	3673,12	5631,58
4	28.11.2019	Gliwice	Kłodnica	Kozielska	106 000 zł	25,07	4228,16	6386,46
5	30.12.2019	Gliwice	Zatorze	Tarnogórska	185 000 zł	62,10	2979,07	4429,72
6	10.02.2020	Gliwice	Kłodnica	Jana Śliwki	85 000 zł	40,98	2074,18	3022,44
7	28.02.2020	Gliwice	Sikornik	Czajki	205 000 zł	67,40	3041,54	4394,35
8	03.03.2020	Gliwice	Politechnika	Arkońska	94 340 zł	22,48	4196,62	6051,74
9	06.03.2020	Gliwice	Trynek	Rybnicka	130 000 zł	65,68	1979,29	2850,20
10	09.03.2020	Gliwice	Nowe Miasto	Ligonia	258 000 zł	59,88	4308,62	6195,71
11	13.08.2020	Gliwice	Zatorze	Dziewanny	69 500 zł	24,26	2864,80	3836,19
12	07.09.2020	Gliwice	Centrum	Piwna	120 000 zł	34,00	3529,41	4674,95
13	09.10.2020	Gliwice	Kolej	Chorzowska	155 200 zł	57,40	2703,83	3532,43
14	26.11.2020	Gliwice	Kłodnica	Kozielska	240 000 zł	48,00	5000,00	6400,95
15	09.02.2021	Gliwice	Kolej	Zabraska	105 150 zł	36,34	2893,51	3591,43
16	09.04.2021	Gliwice	Centrum	Dubois	200 000 zł	55,06	3632,40	4403,05
17	08.12.2021	Gliwice	Kolej	Św. Elżbiety	210 000 zł	47,10	4458,60	4929,51
18	20.12.2021	Gliwice	Trynek	Piastowska	440 000 zł	66,76	6590,77	7255,38
19	12.02.2022	Gliwice	Kolej	Chorzowska	146 000 zł	27,74	5263,16	5683,37
20	02.03.2022	Gliwice	Sikornik	Czajki	145 000 zł	32,79	4422,08	4744,96
21	31.03.2022	Gliwice	Sośnica	Reymonta	385 000 zł	77,40	4974,16	5283,57
22	06.04.2022	Gliwice	Sośnica	Odrowążów	120 000 zł	40,00	3000,00	3179,98

8.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

„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 wskutek upływu czasu.”

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

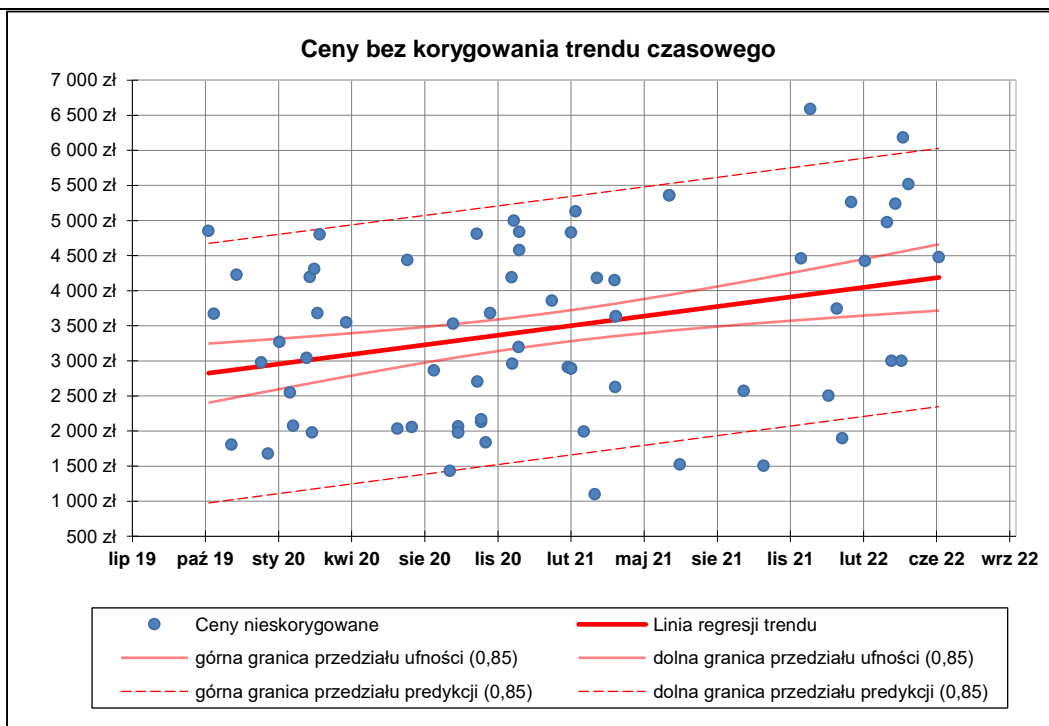
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

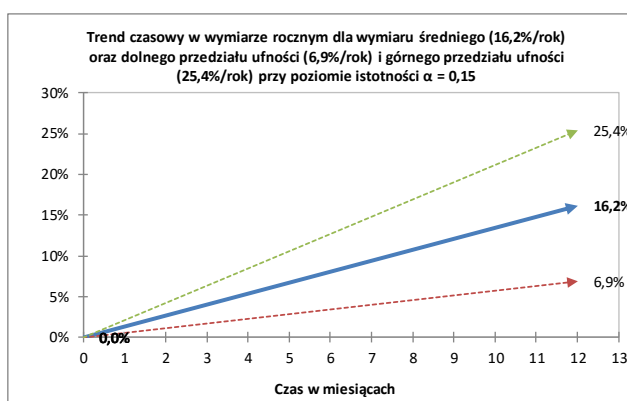
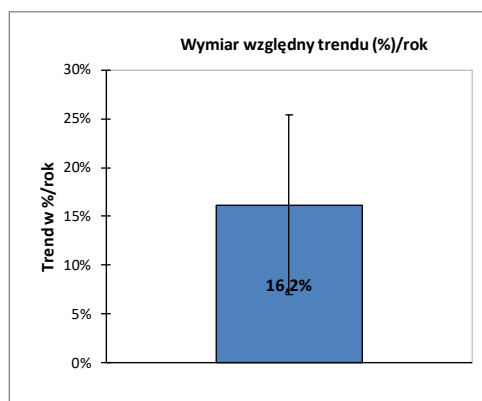
„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy nieruchomości podobnych obejmującej posiadaną bazę transakcyjną sprzedaży lokali użytkowych w Gliwicach w okresie od października 2019 do czerwca 2022 roku, można stwierdzić, że na terenie przyjętego rynku lokalnego występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości podobnych.



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend jest istotny, to znaczy wykazany jako pewny na zadanym poziomie istotności ($\alpha=0,15$), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu.



Powyższe oznacza, zarówno liczba danych użytych do analizy trendu zmiany cen w czasie, z uwzględnieniem także obserwowanego zróżnicowania danych, są wystarczające do przeprowadzenia analizy kształtowania się, kierunku i siły trendu zmiany cen na rynku lokalnym.

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca **2,549** jest większa niż wartość teoretycznej statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynosząca **1,456**.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. **1,31%** i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

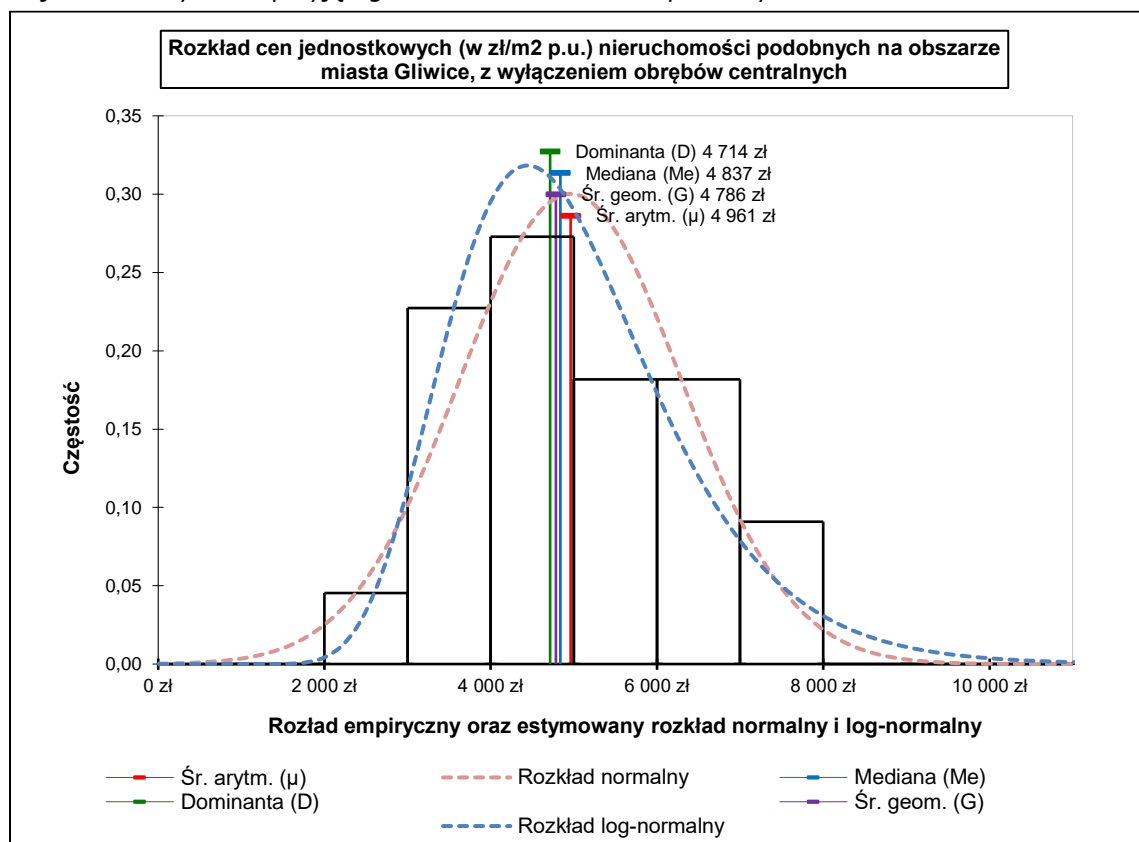
W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określania wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego zostały zaktualizowane na datę wyceny.

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_trend v. 1.0.4*

8.4. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen(...)”.

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	4 961,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	555,00 zł
4	Przedział ufności średniej \pm %	11,2%
5	Przedział średniej od... do...	4 406,00 zł 5 516,00 zł
6	Mediana (Me)	4 837,00 zł
7	Dominanta (D)	4 714,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	4 786,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **4.961 zł/m²**, mediana cen wynosi **4.837 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **4.786 zł/m²** a dominanta wynosi **4.714 zł/m²**.

8.4.2. Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	1 329,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	26,8%
11	Wartość minimalna	2 850,00 zł
12	Wartość maksymalna	7 465,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	4 615,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 26,9%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „średnio zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 2.850 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 7.465 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 4.615 zł/m^2 .

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subrynki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

8.4.3. Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	0,175
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	2,5%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	5,0%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	3,5%
18	Semiodchylenie standarowe dolne	655,00 zł
19	Semiodchylenie standarowe górne	775,00 zł
20	Semiodchylenie standarowe górne / dolne	1,183

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. **0,175** oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **2,5%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **5,0%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **3,5%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **655 zł/m²** a górnej **775 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyień standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **1,183**. Oznacza to, że mamy do czynienia z **prawoskośnym** rozkładem cen nieruchomości podobnych.

8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku ΔC jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.(...)”

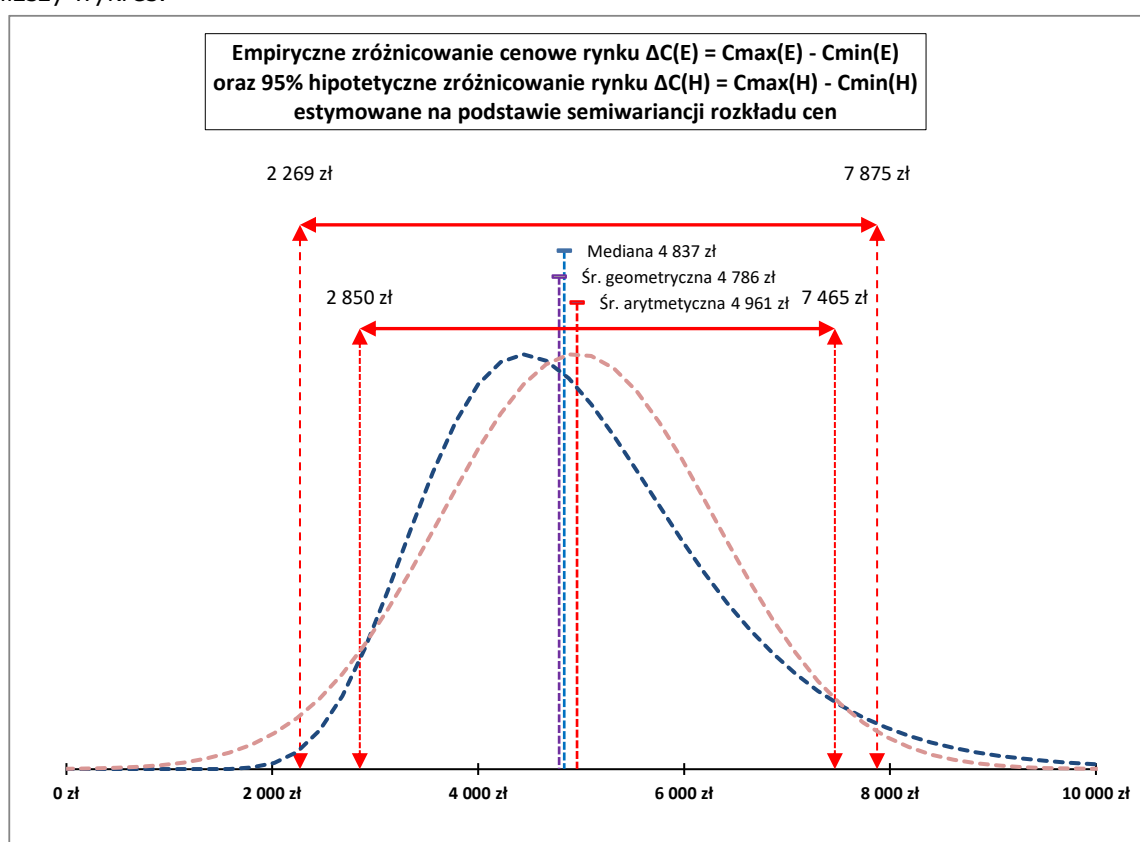
Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie

Nieruchomości w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC .

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyleń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej C_{hmin} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej C_{hmax} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego różnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	Wartość
21	Uwzględniona rozpiętość rynku	95,0%
22	Liczba semiodchyleń standardowych \pm	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	2 269,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	7 875,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	5 606,00 zł

Obliczone relacje empirycznej C_{emin}/C_{emax} i hipotetycznej C_{hmin}/C_{hmax} ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego $\Delta C(E)$ i hipotetycznego $\Delta C(H)$ różnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego różnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_histogram v. 2.0*.

8.5. Ustalenie cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych nieruchomości

Z Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.6.

„Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to itd. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen.”

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku lokalnego.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. Lokalizacja ogólna

Stopień	Opis
5 - wybitna	ścisłe centrum miasta
4 - bardzo dobra	centralne dzielnice miasta
3 - dobra	dzielnice otaczające centrum miasta
2 - przeciętna	dzielnice o pośredniej lokalizacji
1 - dostateczna	dzielnice oddalone od centrum miasta
0 - słaba	dzielnice peryferyjne i przylegające do granic miasta

2. Lokalizacja szczegółowa

Stopień	Opis
6 - unikalna	Lokalizacja w samym centrum miasta, w najruchliwszych i najatrakcyjniejszych dla handlu i usług punktach
5 - wybitna	Przy głównych ulicach lub w obrębie starówki, dobry dojazd, z dojściem bezpośrednim. Bliskość innych obiektów handlowo-usługowych.
4 - bardzo dobra	Przy głównych ulicach lub w obrębie starówki, dobry dojazd, z dojściem od tyłu lub przez podwórko. Bliskość innych obiektów handlowo-usługowych.
3 - dobra	Przy ulicach o mniejszym natężeniu ruchu pieszego, z dojściem bezpośrednim, w odległości do 300 m od skupisk ruchu pieszego.
2 - przeciętna	Przy ulicach o mniejszym natężeniu ruchu pieszego, z dojściem od tyłu lub przez podwórko, w odległości do 300 m od dużych skupisk ruchu pieszego.
1 - dostateczna	Przy ulicach o mniejszym ruchu pieszym – w dalszym oddaleniu (ponad 300 m) od skupisk ruchu pieszego, z dojściem bezpośrednim.
0 - słaba	Przy ulicach o mniejszym ruchu pieszym – w dalszym oddaleniu (ponad 300 m) od skupisk ruchu pieszego, z dojściem od tyłu lub przez podwórko.

3. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	Obiekt nowy lub po kapitalnym remoncie połączonym z modernizacją. Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są w stanie nienaruszonym
3 - dobry	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia. Nie występują uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdadne do eksploatacji bez odświeżania.
2 - przeciętny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należyście utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez większych ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie).
1 - dostateczny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są zadowalająco utrzymane. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Może wystąpić konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie.
0 - zły	W elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest remont kapitalny.

4. Stan techniczny lokalu

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	Po kapitalnym remoncie lub nowy. Elementy stanu wykończeniowego podwyższonej jakości. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w bardzo dobrym stanie
3 - dobry	Dobry stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
2 - przeciętny	Przeciętny stan elementów wykończenia i wyposażenia, lokal zdolny do eksploatacji
1 - dostateczny	Uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki w akceptowalnym stanie
0 - zły	Lokal w stanie deweloperskim lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury, podłóg i instalacji wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia

5. Typ lokalu / powierzchni

Stopień	Opis
3 - bardzo dobra	Powierzchnie handlowo-usługowe
2 - dobra	Powierzchnie biurowe
1 - dostateczna	Powierzchnie socjalne
0 - zła	Powierzchnie pomocnicze, magazynowe

6. Powierzchnia lokalu

Stopień	Opis
14 - do 20 m²	do 20 m ²
13 - (20-25> m²	(20-25> m ²
12 - (25-30> m²	(25-30> m ²
11 - (30-35> m²	(30-35> m ²
10 - (35-40> m²	(35-40> m ²
9 - (40-60> m²	(40-60> m ²
8 - (60-80> m²	(60-80> m ²
7 - (80-120> m²	(80-120> m ²
6 - (120-140> m²	(120-140> m ²
5 - (140-160> m²	(140-160> m ²
4 - (160-180> m²	(160-180> m ²
3 - (180-200> m²	(180-200> m ²
2 - (200-225> m²	(200-225> m ²
1 - (225-250> m²	(225-250> m ²
0 - pow. 250 m²	pow. 250 m ²

7. Lokalizacja na piętrze

Stopień	Opis
2 - bardzo dobra	parter
1 - dobra	środkowe piętra
0 - zła	suterena i piwnice

8. Typ prawa

Stopień	Opis
1 - własność	własność lokalu
0 - swpdl	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych**8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych**

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości pkt. 3.8.:*

„Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących

podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na cenę."

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości. Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{max}(H) - C_{min}(H)$ przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanów cech)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cech rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	19,8%	3,96%	0 - słaba	0	5 - wybitna	5
2.	Lokalizacja szczegółowa	14,8%	2,47%	0 - słaba	0	6 - unikalna	6
3.	Stan techniczny budynku	9,9%	2,48%	0 - zły	0	4 - bardzo dobry	4
4.	Stan techniczny lokalu	17,9%	4,48%	0 - zły	0	4 - bardzo dobry	4
5.	Typ lokalu / powierzchni	14,8%	4,94%	0 - zła	0	3 - bardzo dobra	3
6.	Powierzchnia lokalu	5,1%	0,37%	0 - pow. 250 m2	0	14 - do 20 m2	14
7.	Lokalizacja na piętrze	12,5%	6,26%	0 - zła	0	2 - bardzo dobra	2
8.	Typ prawa	5,1%	5,12%	0 - swpdl	0	1 - własność	1
Suma:		100,0%					

8.6.2. Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{max}(H) - C_{min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	19,8%	3,96%	1 - dostateczna	1	3 - dobra	3
2.	Lokalizacja szczegółowa	14,8%	2,47%	1 - dostateczna	1	5 - wybitna	5
3.	Stan techniczny budynku	9,9%	2,48%	1 - dostateczny	1	3 - dobry	3
4.	Stan techniczny lokalu	17,9%	4,48%	0 - zły	0	4 - bardzo dobry	4
5.	Typ lokalu / powierzchni	14,8%	4,94%	3 - bardzo dobra	3	3 - bardzo dobra	3
6.	Powierzchnia lokalu	5,1%	0,37%	8 - (60-80> m2	8	13 - (20-25> m2	13
7.	Lokalizacja na piętrze	12,5%	6,26%	2 - bardzo dobra	2	2 - bardzo dobra	2
8.	Typ prawa	5,1%	5,12%	1 - własność	1	1 - własność	1
Suma:		100,0%					

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na zróżnicowanie cen transakcyjnych, co przedstawia poniższa tabela:

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{max}(H) - C_{min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy	Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	19,8%	3,96%	3	2 / 5	0,400	0,079	18,6%	9,32%
2.	Lokalizacja szczegółowa	14,8%	2,47%	5	4 / 6	0,667	0,099	23,2%	5,81%
3.	Stan techniczny budynku	9,9%	2,48%	3	2 / 4	0,500	0,050	11,7%	5,83%
4.	Stan techniczny lokalu	17,9%	4,48%	5	4 / 4	1,000	0,179	42,2%	10,54%
5.	Typ lokalu / powierzchni	14,8%	4,94%	1	0 / 3	0,000	0,000	0,0%	0,00%
6.	Powierzchnia lokalu	5,1%	0,37%	6	5 / 14	0,357	0,018	4,3%	0,86%
7.	Lokalizacja na piętrze	12,5%	6,26%	1	0 / 2	0,000	0,000	0,0%	0,00%
8.	Typ prawa	5,1%	5,12%	1	0 / 1	0,000	0,000	0,0%	0,00%
Suma:		100,0%					0,425	100,0%	

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku (ΔC) i wyceny nieruchomości.

8.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawienie ocen stanów cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Na podstawie źródeł informacji o szacowanej nieruchomości stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

L.p.	Cecha rynkowa	Stopień cechy	Opis stanu cechy rynkowej
1	Lokalizacja ogólna	2 - przeciętna	dzielnice o pośredniej lokalizacji
2	Lokalizacja szczegółowa	3 - dobra	Przy ulicach o mniejszym natężeniu ruchu pieszego, z dojściem bezpośrednim, w odległości do 300 m od skupisk ruchu pieszego.
3	Stan techniczny budynku	3 - dobry	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia. Nie występują uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdatne do eksploatacji
4	Stan techniczny lokalu	1 - dostateczny	Uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki w akceptowalnym stanie
5	Typ lokalu / powierzchni	3 - bardzo dobra	Powierzchnie handlowo-usługowe
6	Powierzchnia lokalu	10 - (35-40> m2	(35-40> m2
7	Lokalizacja na piętrze	2 - bardzo dobra	parter
8	Typ prawa	1 - własność	własność lokalu

8.8. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}) oraz dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [$C_{\text{śr}}$] (zł/m ² p.u.)	4 961 zł
2	C_{hmin} (zł/m ² p.u.)	2 269 zł
3	C_{hmax} (zł/m ² p.u.)	7 875 zł
4	Przedział cenowy $\Delta C(H)$	5 606 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	0,4574
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$	1,5874

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynkowych, można obliczyć dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}			
			Stany cech dla C_{hmin}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	Stany cech dla C_{hmax}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$
1.	Lokalizacja ogólna	18,6%	1 - dostateczna	1 / 3 = 0,0853	3 - dobra	3 / 3 = 0,2960
2.	Lokalizacja szczegółowa	23,2%	1 - dostateczna	1 / 5 = 0,1063	5 - wybitna	5 / 5 = 0,3688
3.	Stan techniczny budynku	11,7%	1 - dostateczny	1 / 3 = 0,0533	3 - dobry	3 / 3 = 0,1851
4.	Stan techniczny lokalu	42,2%	0 - zły	0 / 4 = 0,1928	4 - bardzo dobry	4 / 4 = 0,6691
5.	Typ lokalu / powierzchni	0,0%	3 - bardzo dobra	3 / 3 = 0,0000	3 - bardzo dobra	3 / 3 = 0,0000
6.	Powierzchnia lokalu	4,3%	8 - (60-80> m2	8 / 13 = 0,0197	13 - (20-25> m2	13 / 13 = 0,0683
7.	Lokalizacja na piętrze	0,0%	2 - bardzo dobra	2 / 2 = 0,0000	2 - bardzo dobra	2 / 2 = 0,0000
8.	Typ prawa	0,0%	1 - własność	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%		0,4574		1,5874

8.10.1. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych nieruchomości szacowanej oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{\min} i C_{\max}		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			C_{\min} / C_{sr}	C_{\max} / C_{sr}	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	18,6%	1 / 3 = 0,0853	3 / 3 = 0,2960	2 - przeciętna	2 / 3 = 0,1907
2.	Lokalizacja szczegółowa	23,2%	1 / 5 = 0,1063	5 / 5 = 0,3688	3 - dobra	3 / 5 = 0,2376
3.	Stan techniczny budynku	11,7%	1 / 3 = 0,0533	3 / 3 = 0,1851	3 - dobry	3 / 3 = 0,1851
4.	Stan techniczny lokalu	42,2%	0 / 4 = 0,1928	4 / 4 = 0,6691	1 - dostateczny	1 / 4 = 0,3119
5.	Typ lokalu / powierzchni	0,0%	3 / 3 = 0,0000	3 / 3 = 0,0000	3 - bardzo dobra	3 / 3 = 0,0000
6.	Powierzchnia lokalu	4,3%	8 / 13 = 0,0197	13 / 13 = 0,0683	10 - (35-40> m2	10 / 13 = 0,0391
7.	Lokalizacja na piętrze	0,0%	2 / 2 = 0,0000	2 / 2 = 0,0000	2 - bardzo dobra	2 / 2 = 0,0000
8.	Typ prawa	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%	0,4574	1,5874		0,9643

8.10.2. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią C_{sr} można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości.

Lp.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [C_{sr}] (zł/m ² p.u.)	4 961 zł
2.	Suma współczynników korygujących	0,9643
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	4 784 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **4 784 zł/m²**

8.10.3. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianej nieruchomości oraz jej powierzchnię użytkową można określić wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu:

Lp.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	4 784 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	39,66
3.	Wartość nieruchomości	189 733 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **189 733 zł.**

Wartość nieruchomości w zaokrągleniu do 1.000 zł wynosi: **190 000 zł.**

9. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych nieruchomości, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa udziału (WRU) w nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania dla sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości lokalowej wynosi:

WR = 190 000 zł

słownie:

sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych nieruchomości lokalowej w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej, na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania.

Cechy nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecznawca majątkowy

tel. 507 365 796
e-mail: j.wielogorska@wycena.com.pl



**Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego**

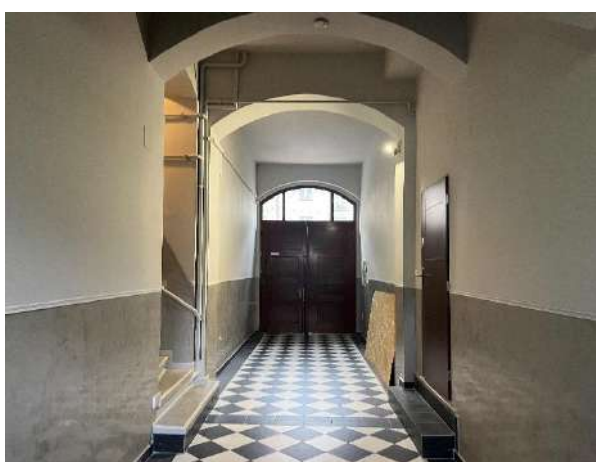


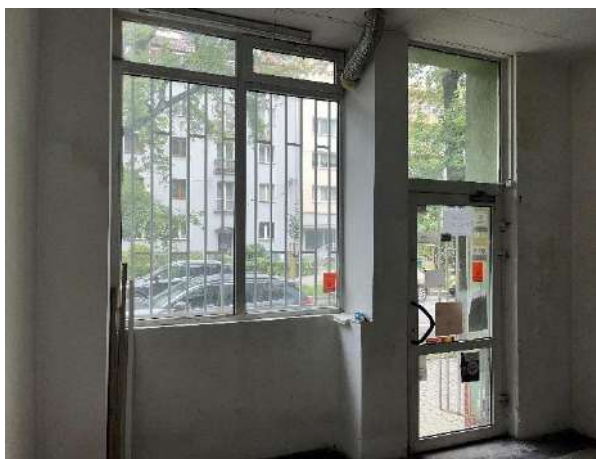
WYCENA.COM.PL

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

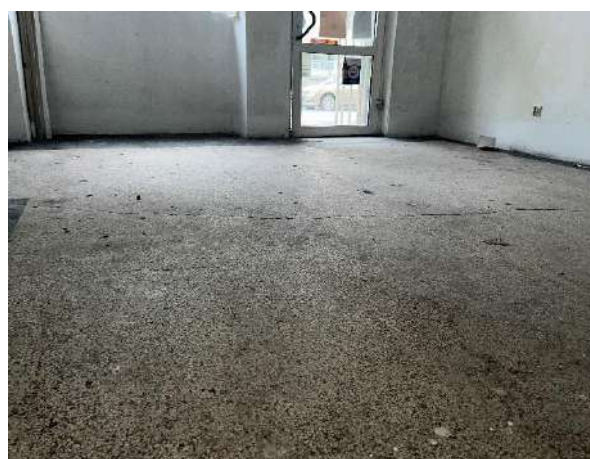
- ✓ Oszacowana wartość nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna - sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość szacowanego prawa do lokalu dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości albo stanu zagospodarowania, technicznego i prawnego lokalu lub jego otoczenia.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 4. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Autor operatu zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

II. Dokumentacja zdjęciowa









III. Załączniki

1. Księga wieczysta dla nieruchomości lokalowej.
2. Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.
3. Aktualna polisa OC rzeczoznawcy.