



WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

1

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-LM-06-SWN-RZM001-01-24

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości lokalowej
położonej w Knurowie przy ul. Wilsona 5/14,
objętej KW nr GL1G/00064346/0.



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecznawca majątkowy

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



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego

GLIWICE, 23.01.2024 r.

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

Adres nieruchomości	
powiat	gliwicki
miejsowość	Knurów
ulica	Wilsona
nr	5
kod pocztowy	44-194
obręb	Knurów
działka (działki nr)	630/4, 627/2
powierzchnia działek	2.323 m ²

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość lokalowa
kondygnacja	3,0 (II piętro)
nr lokalu	14
powierzchnia lokalu	37,73 m ²
pomieszczenia przynależne	piwnica o pow. 3,68 m ²
powierzchnia lokalu razem z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	41,41 m ²
udział związany z własnością lokalu	262/10000

Nr księgi wieczystej

GL1G/00064346/0

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

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości lokalowej

Obszar wyceniany: całość nieruchomości

Składniki wyceniane: lokal mieszkalny wraz z przynależną piwnicą i odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie współwłasności nieruchomości gruntowej

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości dla celu sporządzenia opisu i oszacowania przez Komornika Sądowego

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	23.01.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23.01.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	19.01.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	19.01.2024 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominik Pycha
4.2. Podstawa formalna wyceny	Postanowienie z dnia 20.12.2023 roku, Sygn. akt Km 862/22, Km 100/23
4.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości oraz Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie 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: https://knurow.netgis.pl/geoportal/ Uchwała nr VII/91/2019 Rady Miasta Knurów z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującego obszar ograniczony ulicami: Wilsona, 1-go Maja, Dworcową, Pocztową oraz linią kolejową
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. Kotrański: <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. Kotrański: <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. Kotrański: <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 lokalu**

GL1G/00064346/0

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość Położenie: Knurów Ulica, Numer budynku, Numer lokalu: Wilsona 5, 14 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z wc - 1, przedpokój - 1 Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): piwnica o pow. 3,68 m ² - 1 Kondygnacja: 3,0 Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydzielono lokal): Lp. 1. / 00058779 / Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 41,41 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 prawo użytkownika wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: Lp. 1. 262 / 10000 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: GL1G/00058779/9, 14
Dział II Własność	1/1 Krzysztof Andrzej Dusza, Ryszard, Maria, 73092307511
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Roszczenie Treść wpisu: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego 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 Miasto Knurów, Knurów 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 862/22 prowadzone przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominika Pycha 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 Lp. 3. Numer wpisu: 4 Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: Przyłączenie kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, w sprawie o sygn. akt Km 100/23 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. Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa im. Franciszka Stefczyka, Gdynia, 190408529, 0000080915
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów

Nr księgi wieczystej gruntu

GL1G/00058799/9

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa <u>Działki ewidencyjne</u> Lp. 1. Numer działki: 627/2 Położenie (numer porządkowy / miejscowość): Knurów Sposób korzystania: tereny zabudowane mieszkaniowe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00040679 / , 0,2230 ha Lp. 2. Numer działki: 630/4 Położenie (numer porządkowy / miejscowość): Knurów Sposób korzystania: tereny zabudowane mieszkaniowe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00040682 / , 0,0093 ha Obszar całej nieruchomości: 0,2323 ha <u>Budynki</u> Lp. 1. Położenie: Knurów Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie
---	--



	Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej): 28, m. in.: Lp. 12.14 / 00064346 / ---
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	Właściciele wyodrębnionych lokali, m. in.: Lp. 14. Numer udziału w prawie: 14 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 262/10000 Wyodrębniony lokal, Numer księgi: GL1G / 00064346 / 0 Numer lokalu: 14
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu po działkach nr 630/4 i 627/2 o łącznej powierzchni 0,2323 ha objętych tą księgą wieczystą na rzecz każdorazowych właścicieli działek położonych w Knurowie o numerach 627/1 i 630/1 objętych KW nr 58780, nr 629/3 objętej KW nr 117344, nr 629/4 objętej KW nr 120235, nr 630/2, 630/3, 630/4 objętych KW nr 40682, nr 626 objętej KW nr 42218, nr 625 objętej KW nr 42215, nr 632 objętej KW nr 42217, nr 633 objętej KW nr 42216, nr 634/1 objętej KW nr 113084, nr 634/3 objętej KW nr 79528, zgodnie z par. 3 oświadczenia o ustanowieniu służebności Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Lp. 1. Numer księgi: / 00058780 / Inne informacje: działki nr 627/1, 630/1 Lp. 2. Numer księgi: / 00117344 / Inne informacje: działka nr 629/3 Lp. 3. Numer księgi: / 00120235 / Inne informacje: działka nr 629/4 Lp. 4. Numer księgi: / 00040682 / Inne informacje: działki nr 630/2, 630/3, 630/4 Lp. 5. Numer księgi: / 00042218 / Inne informacje: działka nr 626 Lp. 6. Numer księgi: / 00042215 / Inne informacje: działka nr 625 Lp. 7. Numer księgi: / 00042217 / Inne informacje: działka nr 632 Lp. 8. Numer księgi: / 00042216 / Inne informacje: działka nr 633 Lp. 9. Numer księgi: / 00113084 / Inne informacje: działka nr 634/1 Lp. 10. Numer księgi: / 00079528 / Inne informacje: działka nr 634/3
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów



5.2. Fragment mapy, 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 VII/91/2019 Rady Miasta Knurów z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującego obszar ograniczony ulicami: Wilsona, 1-go Maja, Dworcową, Poczтовую oraz linią kolejową

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

Z21.5MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Przeznaczenie podstawowe:

- ✓ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- ✓ garaże, wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku;
- ✓ parkingi terenowe;
- ✓ komunikację wewnętrzną;
- ✓ obiekty małej architektury;
- ✓ zieleń urządzoną;
- ✓ sieci infrastruktury technicznej.



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 określono jako funkcja mieszkalna.

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Powiat: gliwicki
 Miejscowość: Knurów
 Charakter miejscowości: miasto w województwie śląskim, w powiecie gliwickim.
 Liczba ludności: 38 594
 Gęstość: 1136,8 os./km²
 Powierzchnia: 33,95 km²

5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	Knurów
Długość geograficzna	50.22397377096351
Szerokość geograficzna	18.66971810315458
Lokalizacja ogólna	bardzo dobra – centralne obszary miasta

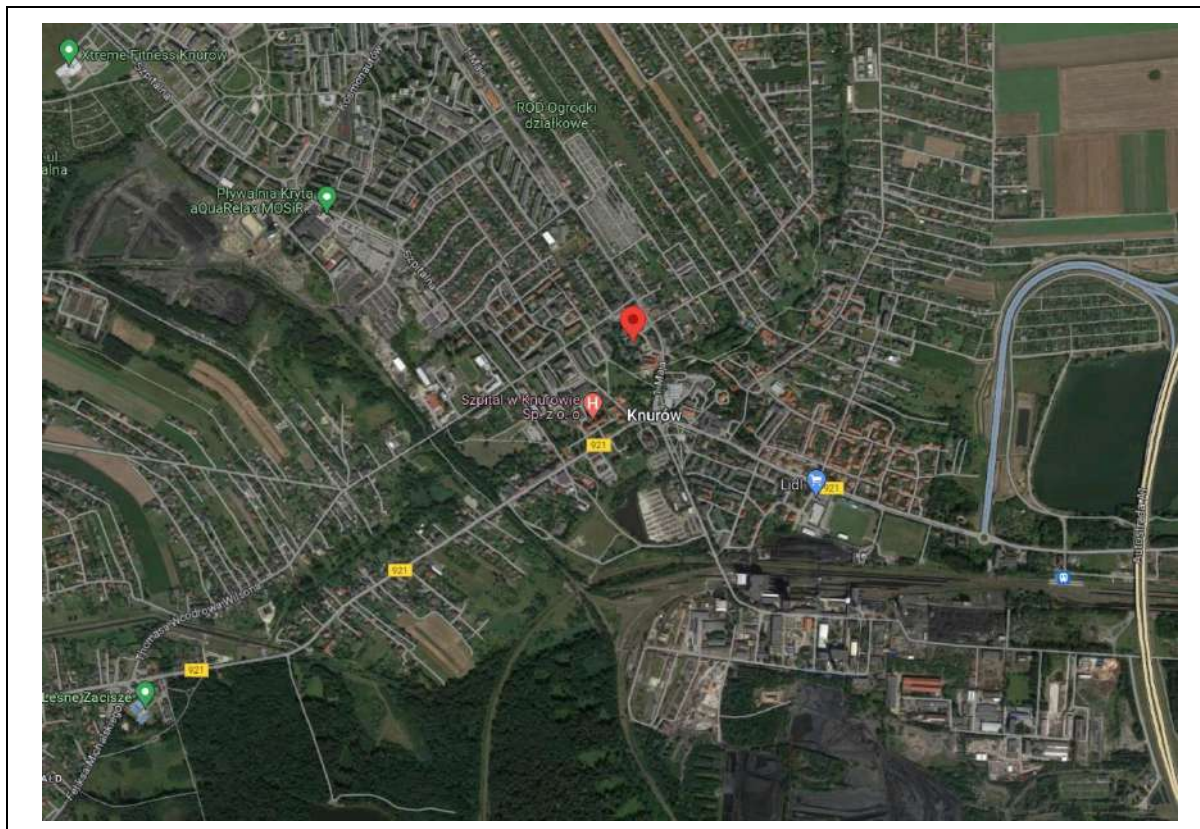
5.4.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Oznaczenie drogi	ul. Thomasa Woodrowa Wilsona
Standard drogi dojazdowej	utwardzona
Dostęp do drogi publicznej	pośredni – służebność przejazdu i przechodu

5.4.4. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi
od strony północnej	usługi
od strony południowej	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
od strony wschodniej	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, energetyczną, gazową, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.

5.6. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	mieszkalny
Charakter budynku	blok
Liczba kondygnacji	6,0
Podpiwniczenie	tak
Technologia budowy	mieszana: fundamenty żelbetowe, ściany murowane z cegły
Lata budowy	80. XX wieku
Stan techniczny budynku	dobry – elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdatne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
Stan użytkowy budynku	budynek aktualnie użytkowany zgodnie ze swoją funkcją

5.7. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Kondygnacja	3,0 (II piętro)
Pow. użytkowa lokalu	37,73 m ²
Pom. przynależne	piwnica o pow. 3,68 m ²
Funkcjonalność lokalu	dobra – piwnica i balkon
Stan techniczny lokalu	dostateczny – uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu, sprawne instalacje. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w akceptowalnym sta-

	nie
Opis pomieszczeń	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc i przedpokoju.
Opis techniczny	<ul style="list-style-type: none"> • w pokojach na ścianach tynk/gładź gipsowa, tapeta dekoracyjna, na podłodze panele pcv; • w przedpokoju na ścianach i suficie panele pcv, na podłodze panele pcv; • w kuchni na ścianach i suficie panele ściennie pcv, miejscowo glazura w pasie roboczym, na podłodze wykładzina pcv; • w łazience na podłodze kafle ceramiczne, na ścianach glazura do wys. ok. 2 m, powyżej panele ściennie pcv, • stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa z przeszkleniem do pokoju i do łazienki oraz drzwi harmojkowe z pcv do pokoju i do kuchni, • instalacja centralnego ogrzewania z rozprorowadzeniem z sieci miejskiej, • instalacja podgrzewania zimnej wody z piecyka gazowego zamontowanego w łazience.
Sposób korzystania	aktualnie wykorzystywany zgodnie ze swoją funkcją

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

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

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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

Podjęcie: 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. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”*

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 §7. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”*

Zgodnie z §8.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„Przy metodzie korygowania*



cenę średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną."

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

§ 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. Opiszem 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 oraz Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości:

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

§ 3. 1. W protokole opisu i oszacowania nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej. 2. Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do budowli i innych urządzeń zgodnie z art. 949 ustawy, w protokole opisu i oszacowania nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, ich stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, a także jakość ich wykonania i sposób użytkowania. 3. W protokole opisu i oszacowania nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4. Protokół opisu i oszacowania 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."

6.4.2. 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 betoniarskie, baterie koksownicze, maszty 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 §3.1. Rozporządzenia: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.”.

Zgodnie z §3.5. Rozporządzenia: „Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.”

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 wyeksponowaniem 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:

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

gdzie:

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



$C_{\text{śr.}}$ - 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 wtórny sprzedaży nieruchomości lokalowych o powierzchni do 50 m²,

✓ określenie obszaru rynku: obszar miasta Knurów, obręb Knurów;

✓ określenie okresu badania cen: rok poprzedzający datę wyceny.

*Celem zbadania trendu czasowego przyjęto do analizy transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych z obszaru miasta Knurów z okresu od stycznia 2023 roku do grudnia 2023 roku – najnowsze posiadane transakcje.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 33 transakcji nieruchomościami lokalowymi 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, otoczenie nieruchomości, stan techniczny budynku, funkcjonalność lokalu, powierzchnia lokalu, lokalizacja na piętrze i 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	15.02.2023	Knurów	Knurów	Ks. A. Kozielka	140 000 zł	36,69	3815,75	4196,06
2	21.02.2023	Knurów	Knurów	Armii Krajowej	240 000 zł	47,90	5010,44	5500,23
3	26.04.2023	Knurów	Knurów	Reymonta	267 000 zł	46,15	5785,48	6235,28
4	09.05.2023	Knurów	Knurów	Spółdzielcza	214 000 zł	46,40	4612,07	4952,31
5	10.05.2023	Knurów	Knurów	Floriana	200 000 zł	46,09	4339,34	4658,13
6	16.05.2023	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	165 000 zł	35,60	4634,83	4966,88
7	19.05.2023	Knurów	Knurów	Lotników	180 000 zł	39,00	4615,38	4941,84
8	29.05.2023	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	147 000 zł	25,96	5662,56	6045,98
9	13.06.2023	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	125 000 zł	26,20	4770,99	5072,57
10	15.06.2023	Knurów	Knurów	Wita Stwosza	240 000 zł	47,00	5106,38	5426,12
11	22.06.2023	Knurów	Knurów	Wilsona	175 000 zł	36,97	4733,57	5020,10
12	06.07.2023	Knurów	Knurów	Jagielly	205 000 zł	37,20	5510,75	5821,48
13	27.07.2023	Knurów	Knurów	Mieszka I	205 000 zł	44,75	4581,01	4811,11

14	23.08.2023	Knurów	Knurów	Kosmonautów	242 000 zł	45,70	5295,40	5520,03
15	30.08.2023	Knurów	Knurów	Jagielli	135 000 zł	37,00	3648,65	3796,10
16	31.08.2023	Knurów	Knurów	Mieszka I	265 000 zł	42,64	6214,82	6464,20
17	04.09.2023	Knurów	Knurów	Ks. A. Kozielka	265 000 zł	47,41	5589,54	5807,45
18	05.09.2023	Knurów	Knurów	Sokoła	195 000 zł	48,39	4029,76	4185,71
19	14.09.2023	Knurów	Knurów	Piłsudczyków	298 000 zł	48,50	6144,33	6366,39
20	03.10.2023	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	180 000 zł	35,84	5022,32	5176,90
21	12.10.2023	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	125 000 zł	26,07	4794,78	4930,27
22	17.10.2023	Knurów	Knurów	Jagielli	180 000 zł	47,79	3766,48	3867,66
23	19.10.2023	Knurów	Knurów	Jagielli	280 000 zł	45,50	6153,85	6315,73
24	20.10.2023	Knurów	Knurów	Chrobrego Bolesława	118 000 zł	28,90	4083,04	4189,31
25	26.10.2023	Knurów	Knurów	Ułanów	240 000 zł	48,50	4948,45	5069,00
26	27.10.2023	Knurów	Knurów	Batorego	159 000 zł	35,75	4447,55	4554,66
27	02.11.2023	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	142 500 zł	28,93	4925,68	5036,13
28	14.11.2023	Knurów	Knurów	Kosmonautów	260 000 zł	48,56	5354,20	5456,57
29	28.11.2023	Knurów	Knurów	Wita Stwosza	250 000 zł	46,49	5377,50	5459,73
30	01.12.2023	Knurów	Knurów	Batorego	284 000 zł	47,37	5995,36	6082,15
31	05.12.2023	Knurów	Knurów	Jagielli	235 500 zł	45,70	5153,17	5222,17
32	07.12.2023	Knurów	Knurów	Kosmonautów	300 000 zł	48,17	6227,94	6307,95
33	12.12.2023	Knurów	Knurów	Floriana	150 000 zł	30,04	4993,34	5050,73

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 uwzględnienia 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.”

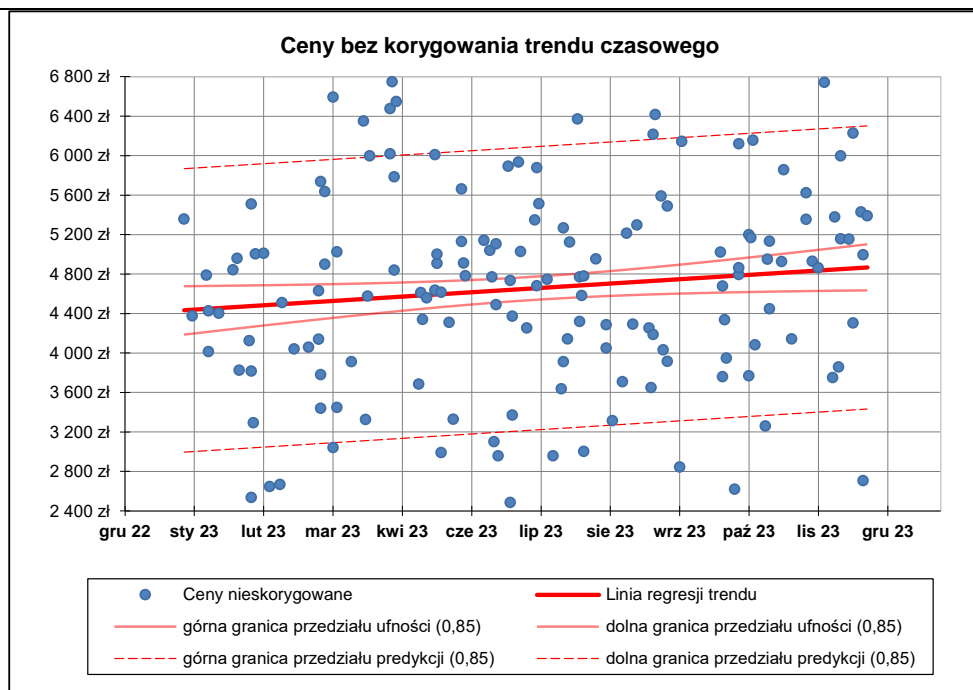
W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

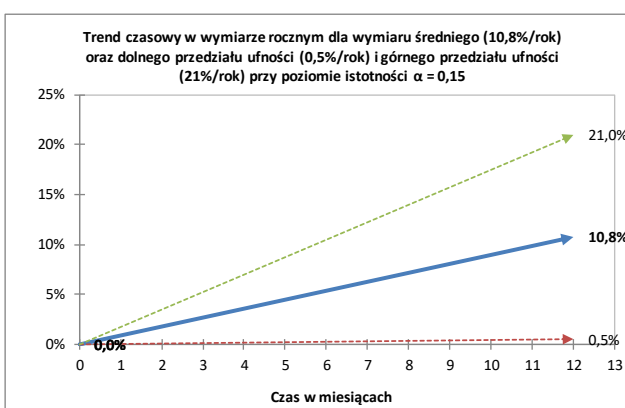
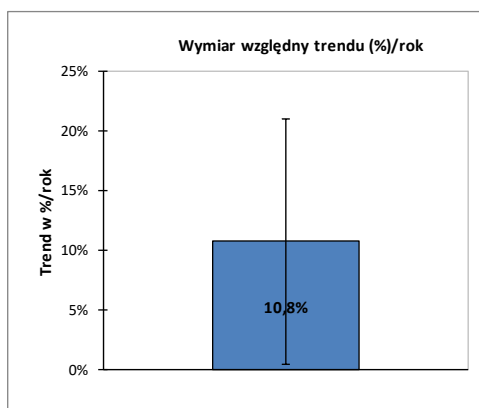
Zgodnie z §5.1. Rozporządzenia: *„Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”*

8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy nieruchomości podobnych obejmującej posiadaną bazę transakcyjną, 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, że 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 **1,515** jest większa niż wartość teoretycznej statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha,n-2$) wynosząca **1,45**.

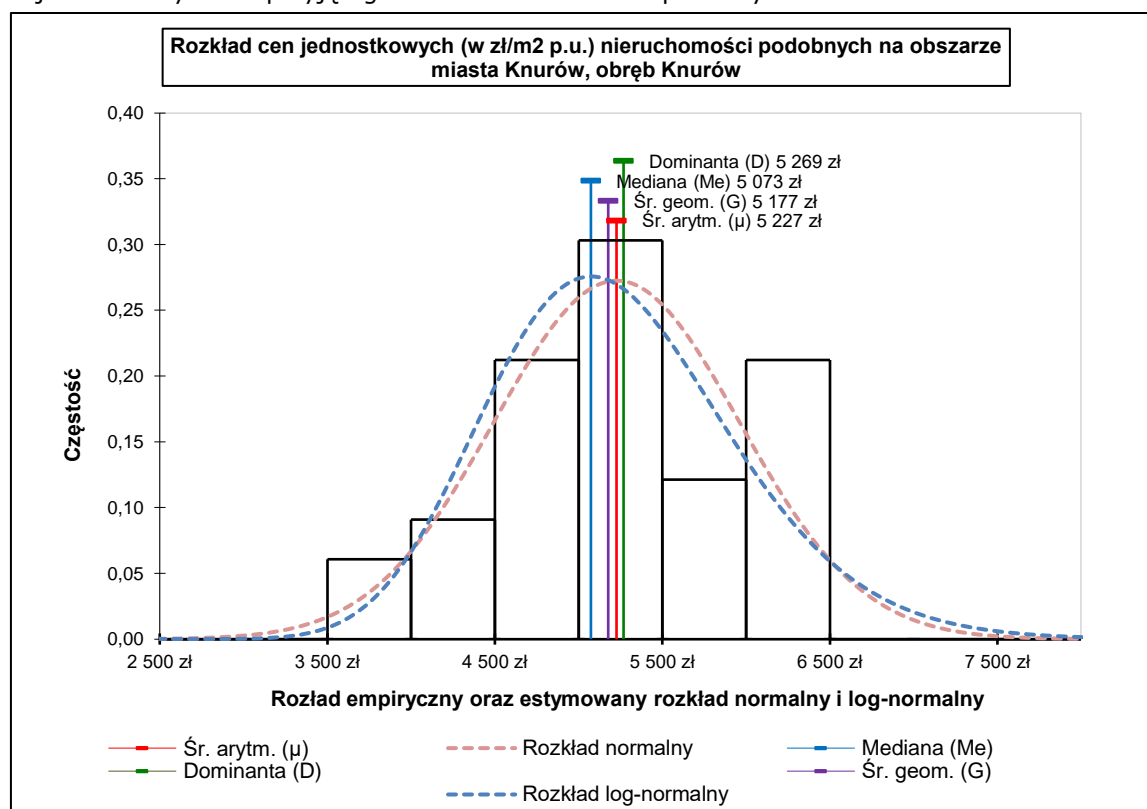
Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. **13,19 %** i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 15%. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia 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

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)	5 227,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	250,00 zł
4	Przedział ufności średniej \pm %	4,8%
5	Przedział średniej od... do...	4 977,00 zł 5 477,00 zł
6	Mediana (Me)	5 073,00 zł
7	Dominanta (D)	5 269,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	5 177,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **5.227 zł/m²**, mediana cen wynosi **5.073 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **5.177 m²** a dominanta wynosi **5.269 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)	732,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ) %	14,0%
11	Wartość minimalna	3 796,00 zł
12	Wartość maksymalna	6 464,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	2 668,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 14%, co pozwala określić stan zróżnico-

wania rynku nieruchomości podobnych jako „mało zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 3.796 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 6.464 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 2.668 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	-0,074
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	2,9%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	0,8%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	1,0%
18	Semiodychylenie standardowe dolne	431,00 zł
19	Semiodychylenie standardowe górne	423,00 zł
20	Semiodychylenie standardowe górne / dolne	0,981

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. -0,074 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **2,9%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **0,8%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **1,0%**.

Semiodychylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **431 zł/m²** a górnej **423 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: 0,981. Oznacza to, że mamy do czynienia z **lewoskośnym** 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.

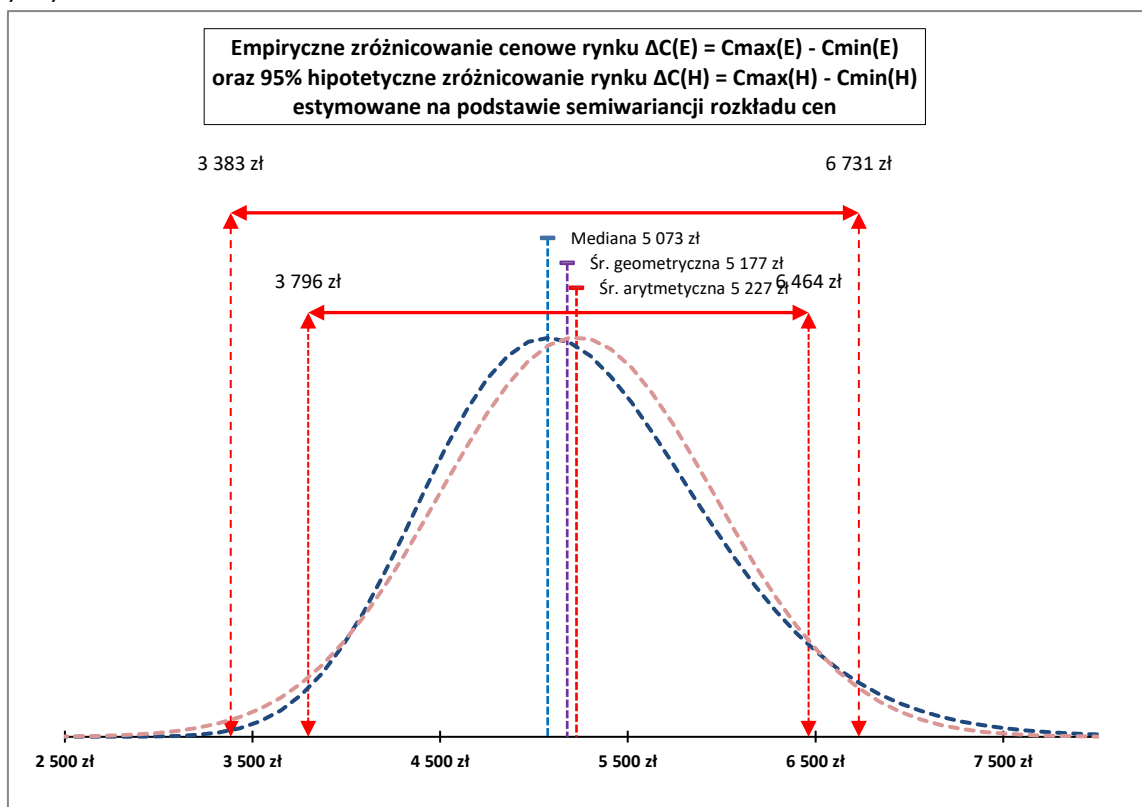
6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.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

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 semiodychyłeń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej $C_{h\min}$ dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej $C_{h\max}$ dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania 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 semiodchyłeń standardowych \pm	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	3 383,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	6 731,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	3 348,00 zł

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



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania 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

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 zróżnicowanie 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
4 - bardzo dobra	centralne lokalizacje miejscowości
3 - dobra	lokalizacje otaczające centrum miejscowości
2 - przeciętna	lokalizacje o pośredniej lokalizacji
1 - dostateczna	lokalizacje oddalone od centrum miejscowości
0 - słaba	lokalizacje peryferyjne i przylegające do granic miejscowości

2. Otoczenie nieruchomości

Stopień	Opis
2 - lepsze	brak hałasu i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, sąsiedztwo zieleni urządzonej
1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwość sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleń urządzona w pobliżu
0 - gorsze	możliwość występowania hałasu intensywnego i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w gorszym stanie, nie występuje zieleń urządzona

3. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	obiekt nowopowstały lub po kapitalnym remoncie połączonym z modernizacją, wybudowany z wykorzystaniem materiałów o podwyższonej jakości. Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są w stanie nienaruszonym
3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
2 - 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
1 - słaby	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są utrzymane słabo. Celowy jest remont polegający na większych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Występuje 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, podłóża, 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 ww. elementów, sprawne instalacje, stolarka okienna i drzwiowa, okładziny i posadzki, tynki w przeciętnym stanie
1 - dostateczny	elementy stanu wykończeniowego kwalifikujące się częściowo do wymiany lub remontu, sprawne instalacje. Stolarka okienna i drzwiowa, podłóża, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w akceptowalnym stanie
0 - zły	lokal w stanie deweloperskim, do wykończenia lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury i podłóg wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia

5. Funkcjonalność lokalu

Stopień	Opis
4 - wybitna	dotatkowe funkcjonalności: 2 miejsca postojowe
3 - bardzo dobra	dotatkowe funkcjonalności: piwnica/balkon i 1 miejsce postojowe
2 - dobra	dotatkowe funkcjonalności: balkon
1 - typowa	dotatkowe funkcjonalności: piwnica
0 - podstawowa	brak dodatkowych funkcjonalności i pomieszczeń przynależnych

6. Powierzchnia lokalu

Stopień	Opis
6 - bardzo dobra	powyżej 160 m2
5 - dobra	poniżej 20 m2 lub (140-160> m2
4 - pow. średniej	(20-30> m2 lub (120-140 m2>
3 - średnia	(30-40> m2 lub (100-120 m2>
2 - pon. średniej	(40-50> m2 lub (80-100 m2>
1 - lepsza	(50-60> m2 lub (70-80 m2>
0 - zła	(60-70> m2

7. Lokalizacja na piętrze

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	piętra wysokie (z windą)
3 - dobra	I. lub II. piętro
2 - przeciętna	pośrednie piętra
1 - dostateczna	ostatnie piętro
0 - zła	parter

8. Typ prawa

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

8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych/czynszów**8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie 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 ceny.”

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	23,9%	5,98%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	0 - gorsze	0	2 - lepsze	2
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	0 - zły	0	4 - bardzo dobry	4
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	0 - zły	0	4 - bardzo dobry	4
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	0 - słaba	0	4 - wybitna	4
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	0 - zła	0	6 - bardzo dobra	6
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	0	4 - bardzo dobra	4
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	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 pełnej zmienności stanów cechy na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	2 - przeciętna	4 - bardzo dobra	4	2 / 4
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	1 - przeciętne	1 - przeciętne	1	0 / 2
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	2 - dostateczny	3 - dobry	3	1 / 4
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	4 / 4
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	1 - typowa	2 - dobra	2	1 / 4
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	2 - pon. średniej	4 - pow. średniej	4	2 / 6
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	3 - dobra	3	3 / 4
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	1 - własność	1 - własność	1	0 / 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 cechy 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	23,9%	5,98%	3	2 / 4	0,500	0,120	26,5%	13,25%
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	1	0 / 2	0,000	0,000	0,0%	0,00%
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	2	1 / 4	0,250	0,032	7,1%	7,10%
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	5	4 / 4	1,000	0,221	49,0%	12,25%
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	2	1 / 4	0,250	0,012	2,6%	2,55%
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	3	2 / 6	0,333	0,017	3,7%	1,85%
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	4	3 / 4	0,750	0,050	11,1%	3,71%
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	1	0 / 1	0,000	0,000	0,0%	0,00%
Suma:		100,0%					0,451	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	4 - bardzo dobra	centralne lokalizacje miejscowości
2	Otoczenie nieruchomości	1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwości sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleń urządzona w pobliżu
3	Stan techniczny budynku	3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
4	Stan techniczny lokalu	1 - dostateczny	uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu, sprawne instalacje. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w akceptowalnym stanie
5	Funkcjonalność lokalu	2 - dobra	dotychczasowe funkcjonalności: balkon
6	Powierzchnia lokalu	3 - średnia	(30-40> m2 lub (100-120 m2>
7	Lokalizacja na piętrze	3 - dobra	I. lub II. piętro
8	Typ prawa	1 - własność	własność lokalu

8.8. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}) oraz dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] 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 cenę średnią (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górną granicę [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [$C_{\text{śr.}}$] (zł/m ² p.u.)	5 227 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	3 383 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	6 731 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	3 348 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr.}}$	0,6472
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr.}}$	1,2877

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_{min} i C_{max}			
			Stany cech dla C_{min}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr.}}$	Stany cech dla C_{max}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr.}}$
1.	Lokalizacja ogólna	26,5%	2 - przeciętne	2 / 4 = 0,1715	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,3413
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000
3.	Stan techniczny budynku	7,1%	2 - dostateczny	2 / 3 = 0,0459	3 - dobry	3 / 3 = 0,0914
4.	Stan techniczny lokalu	49,0%	0 - zły	0 / 4 = 0,3172	4 - bardzo dobry	4 / 4 = 0,6311
5.	Funkcjonalność lokalu	2,6%	1 - typowa	1 / 2 = 0,0165	2 - dobra	2 / 2 = 0,0328
6.	Powierzchnia lokalu	3,7%	2 - pon. średniej	2 / 4 = 0,0239	4 - pow. średniej	4 / 4 = 0,0476
7.	Lokalizacja na piętrze	11,1%	0 - zła	0 / 3 = 0,0721	3 - dobra	3 / 3 = 0,1435
8.	Typ prawa	0,0%	1 - własność	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%		0,6472		1,2877

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.

L.p.	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	
			$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr.}}$	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr.}}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	26,5%	2 / 4 = 0,1715	4 / 4 = 0,3413	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,3413
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000
3.	Stan techniczny budynku	7,1%	2 / 3 = 0,0459	3 / 3 = 0,0914	3 - dobry	3 / 3 = 0,0914
4.	Stan techniczny lokalu	49,0%	0 / 4 = 0,3172	4 / 4 = 0,6311	1 - dostateczny	1 / 4 = 0,3957
5.	Funkcjonalność lokalu	2,6%	1 / 2 = 0,0165	2 / 2 = 0,0328	2 - dobra	2 / 2 = 0,0328
6.	Powierzchnia lokalu	3,7%	2 / 4 = 0,0239	4 / 4 = 0,0476	3 - średnia	3 / 4 = 0,0358
7.	Lokalizacja na piętrze	11,1%	0 / 3 = 0,0721	3 / 3 = 0,1435	3 - dobra	3 / 3 = 0,1435
8.	Typ prawa	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%	0,6472	1,2877		1,0405

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 $C_{\text{śr.}}$ można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{\text{śr.}}$] (zł/m ² p.u.)	5 227 zł
2.	Suma współczynników korygujących	1,0405
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	5 438 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **5 438 zł/m² pow. uż.**

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

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

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	5 438 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	37,73
3.	Wartość nieruchomości	205 176 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **205 176 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **205 000 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 (WR) przedmiotu oszacowania dla sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi:

WR = 205 000 zł

słownie:

dwieście pięć 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
rzecoznawca majątkowy

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



**Podpis i pieczęć
rzecoznawcy majątkowego**



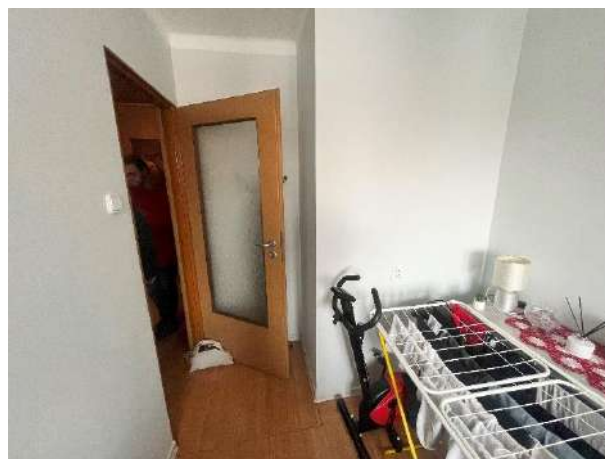
WYCENA.COM.PL

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciężących 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. Złączniki

1. Księga wieczysta dla nieruchomości lokalowej.
2. Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.