



WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-LM-94-SWN-RZM001-10-29

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu mieszkalnego nr 1
położonego w Gliwicach przy ul. Ratowników Górniczych 18.



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecznawca majątkowy

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



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego

GLIWICE, 27.10.2023 r.

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

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Adres nieruchomości | |
| miejsowość | Gliwice |
| ulica | Ratowników Górniczych |
| nr | 18 |
| kod pocztowy | 44-100 |
| obręb | Trynek |
| działka (działki nr) | 1367/2 |
| powierzchnia działki | 2.197 m ² |

| | |
|--|--|
| Rodzaj nieruchomości | spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu |
| kondygnacja | 1,0 (parter) |
| nr lokalu | 1 |
| powierzchnia lokalu | 52,27 m ² |
| pomieszczenia przynależne | piwnica o powierzchni 13,75 m ² |
| udział związany z własnością lokalu | n/d |

Nr księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Brak założonej KW.

Sąd prowadzący KW

-

Nr księgi wieczystej gruntowej

GL1G/00114532/7

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

Prawo wyceniane: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
Składniki wyceniane: lokal mieszkalny wraz z odpowiadającym mu wkładem budowlanym.

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 | 27.10.2023 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 27.10.2022 r. |
| Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 19.10.2023 r. |
| Data dokonania oględzin nieruchomości | 19.10.2023 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 3.10.2023 r. |
| 4.3. Podstawy materialno-prawne | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego 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 |
| 4.4. Źródła danych | Oględziny nieruchomości |



| | |
|---|---|
| o nieruchomości | Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Portal internetowy: http://mapy.geoportal.gov.pl/ Portal internetowy: http://msip-um.gliwice.pl/ |
| 4.5. Wykorzystane standardy zawodowe | PKZW PFSRM: <i>Nota Interpretacyjna Nr 1 NII 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 gruntowej

GL1G/00114532/7

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

| | |
|---|--|
| Dział I-O Oznaczenie nieruchomości | <p>Nieruchomość gruntowa <u>Działki ewidencyjne</u> Lp. 1. Numer działki: 1367/2 Położenie: śląskie, Gliwice M., Gliwice Ulica: Ratowników Górniczych 14-18 Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe Przyłączenie: GL1G / 00042684 / 1, 0,2197 ha Obszar całej nieruchomości: 0,2197 ha</p> <p><u>Budynki</u> Lp. 1. Położenie: śląskie, Gliwice M., Gliwice Nazwa ulicy, numer porządkowy budynku: Ratowników Górniczych 14; Ratowników Górniczych 16; Ratowników Górniczych 18 Liczba samodzielnych lokali: 18 Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny, 3-klatkowy o kubaturze 5.189 m³ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek: Lp. 1. GL1G / 00042684 / 1 Informacja o wyodrębnionych: 3</p> |
|---|--|



| | |
|---|--|
| Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością | Brak wpisów |
| Dział II Własność | W udziale 8406 /10000 Spółdzielnia Mieszkaniowa "Donata", Gliwice, 27335570500000 W pozostałych udziałach właściciele wyodrębnionych lokali |
| Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia | Brak wpisów |
| Dział IV Hipoteki | Brak wpisów |

5.1.2. Inne informacje dotyczące przedmiotu wyceny

Zgodnie z Zaświadczeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Donata” w Gliwicach z dnia 23.10.2023 roku lokal mieszkalny nr 1 położony na I kondygnacji (parterze) budynku przy ul. Ratowników Górniczych 18 składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 52,27 m². Lokal wyposażony jest w instalacje: co, wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową i piwnicę o powierzchni 13,75 m².

Uprawnionym do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest p. Piotr Frączek.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie została założona księga wieczysta.

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 XXXVIII/965/2005 w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta.



5.3.1. Przeznaczenie dominujące wg ww. dokumentu planistycznego

23 MW - tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy.

Podstawowe przeznaczenie terenu:

- ✓ zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Uzupełniające przeznaczenie terenu:

- ✓ zieleń urządzona, w tym urządzenia sportowo-rekreacyjne służące obsłudze mieszkańców,
- ✓ dojazdy i parkingi,
- ✓ urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

Strefy:

- ✓ Złoże węgla kamiennego „Gliwice”.

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

Miejscowość: Gliwice

Charakter miejscowości: miasto na prawach powiatu

Liczba mieszkańców: 177.049

Powierzchnia: 133,88 km²

Gęstość zaludnienia: 1.322,4 mieszk./km²



5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

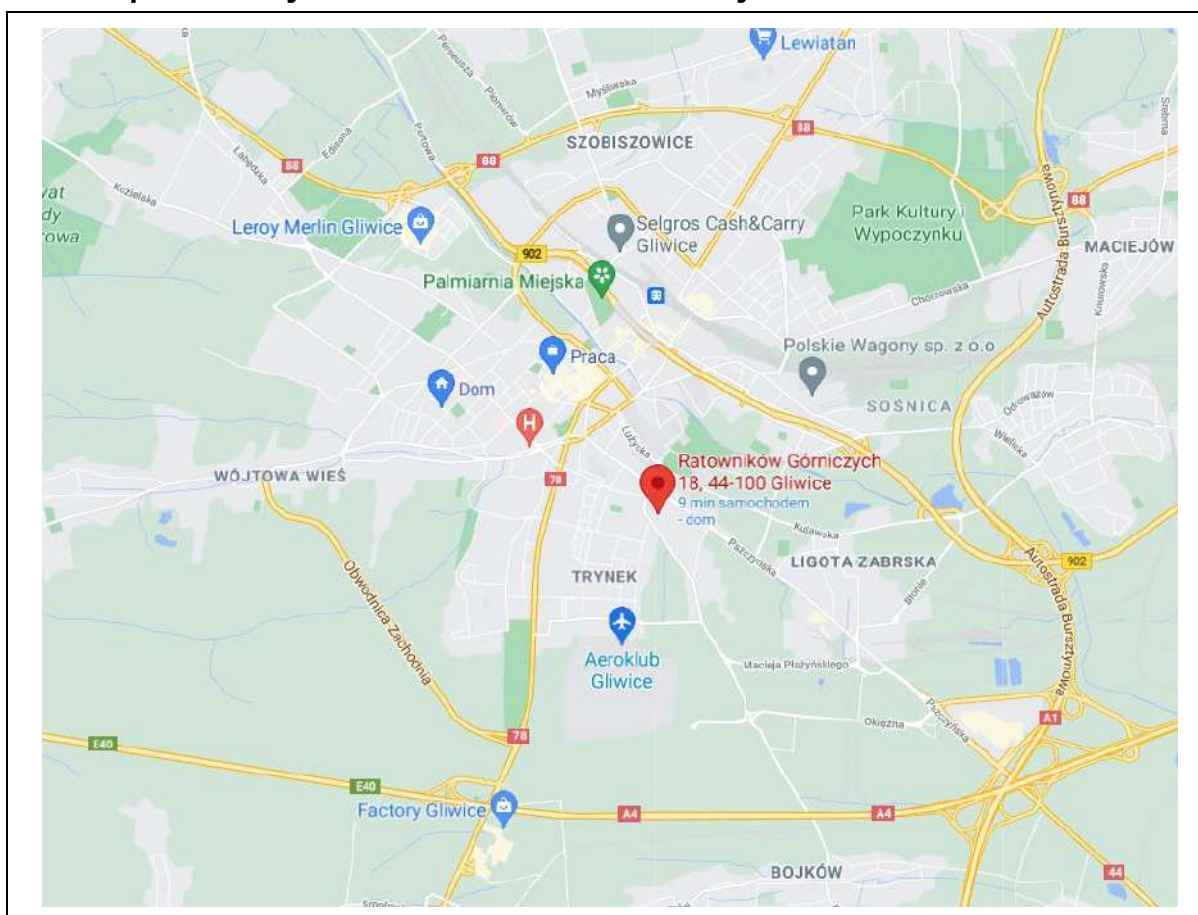
| | |
|-------------------------------|-------------|
| Obręb | Trynek |
| Szerokość geograficzna | 50.28370 N |
| Długość geograficzna | 18.67707 E |
| Odległość od centrum | ok. 2,0 km |
| Strefa miasta | śródmiejska |

5.4.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Oznaczenie drogi | ul. Ratowników Górniczych |
| Standard drogijazdowej | utwardzona |
| Utrudnienia w dojeździe | n/d |
| Dostęp do drogi publicznej | bezpośredni |

5.4.4. Stan otoczenia nieruchomości

| | |
|------------------------------|---|
| Charakter otoczenia | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi |
| od strony północnej | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| od strony południowej | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| od strony wschodniej | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| od strony zachodniej | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |

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: wodociagową, kanalizacyjną, energetyczną, gazową, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.

5.6. Stan techniczno-użytkowy budynku

| | |
|--------------------------------|---|
| Przeznaczenie budynku | mieszkalny |
| Charakter budynku | blok mieszkalny |
| Liczba kondygnacji | 3 kondygnacyjny |
| Podpiwniczenie | jest |
| Technologia budowy | murowana |
| Stan techniczny budynku | dobry |
| Stan użytkowy budynku | budynek użytkowany zgodnie ze swoją funkcją |

5.7. Stan techniczno-użytkowy lokalu

| | |
|----------------------------------|--|
| Kondygnacja | 1 (parter) |
| Pow. użytkowa lokalu | 52,27 m ² |
| Pomieszczenia przynależne | piwnica o powierzchni 13,75 m ² |
| Stan techniczny lokalu | zły - lokal 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 |
| Opis pomieszczeń | lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc |
| Dodatkowo | balkon |
| Sposób korzystania | lokal mieszkalny (lokal aktualnie niezamieszkały) |

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej 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 rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

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

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”.

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. § 1. Podstawą oszacowania nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego uprawnionego do określania wartości nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113). Celem sporządzenia operatu szacunkowego, w rozumieniu art. 156 operat szacunkowy ust. 3 tej ustawy, jest dokonanie oszacowania nieruchomości. Oszacowania nieruchomości można również dokonać na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby obrotu rynkowego w okresie roku przed terminem opisu i oszacowania nieruchomości, jeżeli jego treść odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości.

§ 1(1). Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono do tego samego komornika w terminie trzech lat od daty umorzenia egzekucji, w toku której dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, nowego oszacowania dokonuje się 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. W toku nowej egzekucji od sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości można odstąpić wyłącznie w przypadku, jeżeli od dnia przeprowadzenia poprzedniego opisu i oszacowania minął mniej niż rok, a w okresie tym nie zaszły zmiany w stanie nieruchomości.

§ 2. W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomości, 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.”

6.4.2. 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 nietwale 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 § 4. Rozporządzenia: „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.”

§ 5. Rozporządzenia: „1. 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 okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.”

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 ($C_{\text{śr}}$) 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 [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] 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:

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

gdzie:

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

$C_{\text{śr}}$ – 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i nieruchomości lokalowych o powierzchni użytkowej od 40 m² do 60 m², położonych w budynkach wielorodzinnych;
- ✓ określenie obszaru rynku: obszar miasta Gliwice, obręb Trynek,
- ✓ określenie okresu badania cen: od lipca 2022 roku do daty wyceny – ostatecznie po przyjęciu kryteriów zawężających przyjęto transakcje do lipca 2023 roku.

**Dla określenia trendu czasowego przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych w obszarze miasta Gliwice w badanym okresie.*

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 33 transakcji spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz nieruchomości 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 | 04.07.2022 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 250 000 zł | 48,05 | 5202,91 | 5439,32 |
| 2 | 08.07.2022 | Gliwice | Trynek | Młodych Patriotów | 240 000 zł | 52,00 | 4615,38 | 4823,26 |
| 3 | 14.07.2022 | Gliwice | Trynek | Kusocińskiego | 314 000 zł | 50,21 | 6253,73 | 6531,67 |
| 4 | 03.08.2022 | Gliwice | Trynek | Czernego | 245 000 zł | 47,60 | 5147,06 | 5365,60 |
| 5 | 04.08.2022 | Gliwice | Trynek | Czernego | 285 000 zł | 46,97 | 6067,70 | 6324,73 |
| 6 | 04.08.2022 | Gliwice | Trynek | Pszczczyńska | 280 000 zł | 50,25 | 5572,14 | 5808,18 |
| 7 | 19.08.2022 | Gliwice | Trynek | Lotników | 300 000 zł | 49,15 | 6103,76 | 6353,27 |
| 8 | 25.08.2022 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 225 000 zł | 40,20 | 5597,01 | 5822,49 |
| 9 | 30.09.2022 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 267 000 zł | 48,00 | 5562,50 | 5766,91 |
| 10 | 07.11.2022 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 260 000 zł | 51,01 | 5097,04 | 5265,44 |
| 11 | 14.11.2022 | Gliwice | Trynek | Kusocińskiego | 270 000 zł | 50,46 | 5350,77 | 5523,92 |
| 12 | 14.11.2022 | Gliwice | Trynek | Lotników | 305 000 zł | 53,01 | 5753,63 | 5939,81 |
| 13 | 12.12.2022 | Gliwice | Trynek | Pszczczyńska | 230 000 zł | 41,65 | 5522,21 | 5685,93 |
| 14 | 14.12.2022 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 293 000 zł | 52,00 | 5634,62 | 5800,58 |
| 15 | 09.01.2023 | Gliwice | Trynek | Młodych Patriotów | 200 000 zł | 48,30 | 4140,79 | 4252,38 |
| 16 | 18.01.2023 | Gliwice | Trynek | Kilińskiego | 255 000 zł | 48,52 | 5255,56 | 5392,65 |
| 17 | 03.02.2023 | Gliwice | Trynek | Szybowcowa | 245 000 zł | 51,00 | 4803,92 | 4921,87 |
| 18 | 02.03.2023 | Gliwice | Trynek | Ratowników Gómiczych | 347 000 zł | 52,65 | 6590,69 | 6735,53 |
| 19 | 15.03.2023 | Gliwice | Trynek | Młodych Patriotów | 240 000 zł | 48,30 | 4968,94 | 5072,00 |
| 20 | 28.03.2023 | Gliwice | Trynek | Kilińskiego | 200 000 zł | 52,50 | 3809,52 | 3883,84 |
| 21 | 30.03.2023 | Gliwice | Trynek | Kusocińskiego | 254 000 zł | 50,46 | 5033,69 | 5130,94 |
| 22 | 31.03.2023 | Gliwice | Trynek | Rydygiera | 220 000 zł | 49,00 | 4489,80 | 4576,11 |
| 23 | 03.04.2023 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 290 000 zł | 52,00 | 5576,92 | 5682,55 |
| 24 | 04.04.2023 | Gliwice | Trynek | Piastowska | 225 000 zł | 47,96 | 4691,41 | 4779,82 |
| 25 | 04.04.2023 | Gliwice | Trynek | Szarych Szeregów | 280 000 zł | 52,00 | 5384,62 | 5486,10 |
| 26 | 07.04.2023 | Gliwice | Trynek | Kochanowskiego | 270 000 zł | 48,60 | 5555,56 | 5658,68 |
| 27 | 19.04.2023 | Gliwice | Trynek | Asnyka | 310 000 zł | 51,73 | 5992,65 | 6097,10 |
| 28 | 24.04.2023 | Gliwice | Trynek | Kunickiego | 305 000 zł | 46,85 | 6510,14 | 6620,54 |
| 29 | 25.05.2023 | Gliwice | Trynek | Ratowników Gómiczych | 325 000 zł | 53,68 | 6054,40 | 6139,43 |
| 30 | 27.06.2023 | Gliwice | Trynek | Pszczczyńska | 320 000 zł | 48,03 | 6662,50 | 6735,53 |
| 31 | 03.07.2023 | Gliwice | Trynek | Kochanowskiego | 300 000 zł | 51,90 | 5780,35 | 5840,49 |
| 32 | 03.07.2023 | Gliwice | Trynek | Cichociemnych | 320 000 zł | 52,00 | 6153,85 | 6217,87 |
| 33 | 07.07.2023 | Gliwice | Trynek | Młodych Patriotów | 357 000 zł | 52,00 | 6865,38 | 6934,25 |

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 §5.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

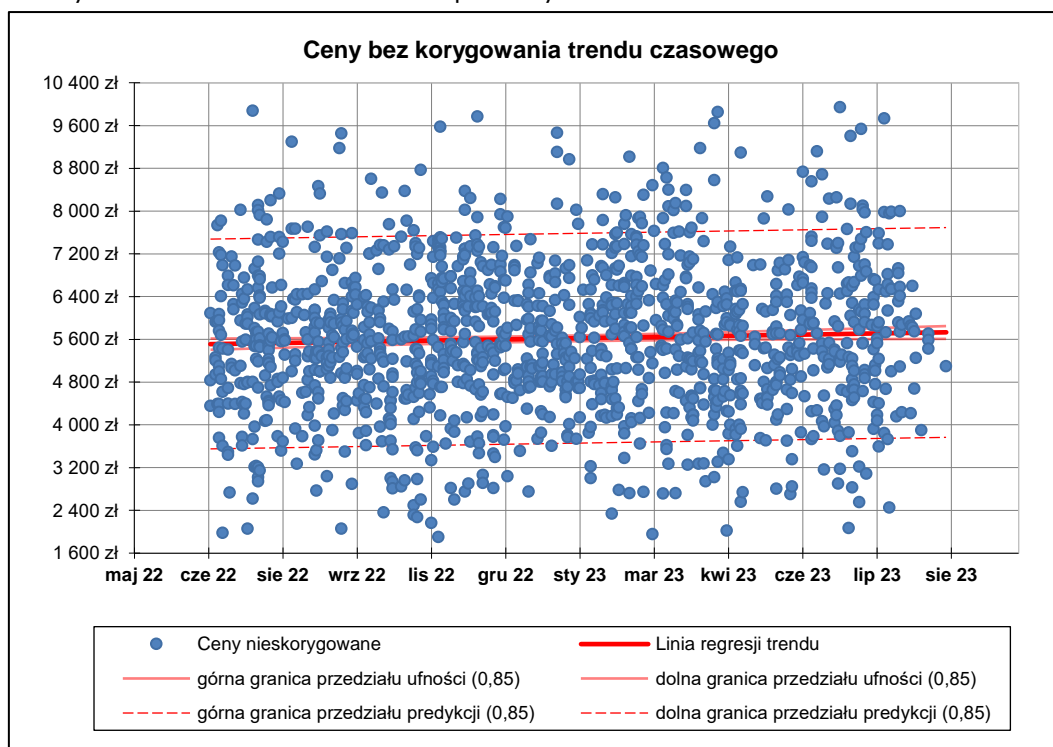
„W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości,



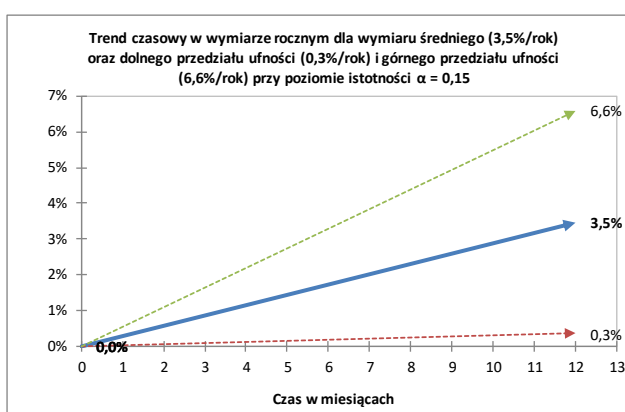
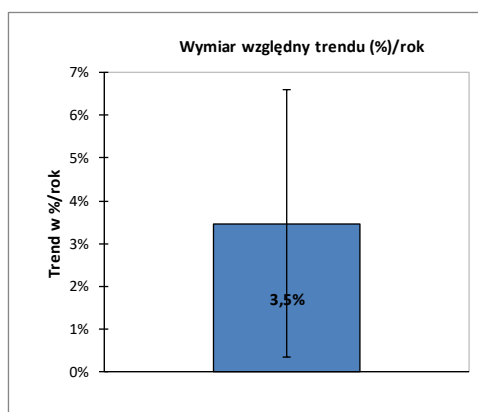
ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”.

8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy nieruchomości podobnych obejmującej posiadaną bazę transakcyjną sprzedaży nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym w obszarze miasta Gliwice w badanym okresie, 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 **1,601** jest większa niż wartość teoretyczna statystyki t-Studenta(teoret., α ,n-2) wynosząca **1,44**.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. **10,97%** i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wyno-

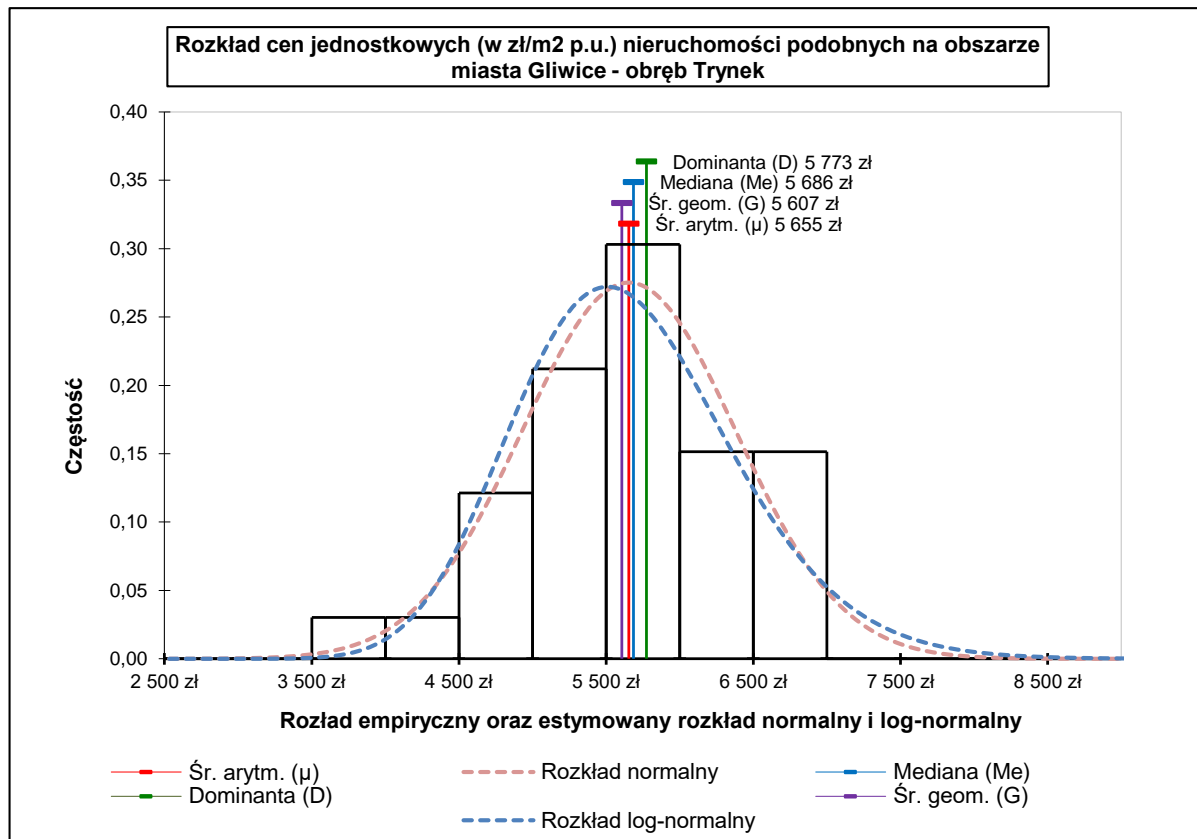
szący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury 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) | 5 655,00 zł |
| 2 | Poziom istotności dla średniej [α] | 5% |
| 3 | Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm | 247,00 zł |
| 4 | Przedział ufności średniej \pm % | 4,4% |
| 5 | Przedział średniej od... do... | 5 408,00 zł 5 902,00 zł |
| 6 | Mediana (Me) | 5 686,00 zł |
| 7 | Dominanta (D) | 5 773,00 zł |
| 8 | Średnia geometryczna (G) | 5 607,00 zł |

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **5.655 zł/m²**, mediana cen wynosi **5.686 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **5.607 m²** a dominanta wynosi **5.773 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) | 725,00 zł |
| 10 | Współczynnik zmienności (σ/μ)% | 12,8% |
| 11 | Wartość minimalna | 3 884,00 zł |
| 12 | Wartość maksymalna | 6 934,00 zł |
| 13 | Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$ | 3 050,00 zł |

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 12,8%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „mało zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 3.884\text{zł/m}^2$ i $C_{\max} = 6.934\text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 3.050 zł/m^2 .

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednododalnym, 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 | -0,385 |
| 15 | Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %) | 0,5% |
| 16 | Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %) | 2,1% |
| 17 | Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %) | 0,8% |
| 18 | Semi odchYLENIE standardowe dolne | 503,00 zł |
| 19 | Semi odchYLENIE standardowe górne | 377,00 zł |
| 20 | Semi odchYLENIE standardowe górne / dolne | 0,750 |

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. -0,385 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,5%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **2,1%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,8%**.

Semi odchYLENIE standardowe dolnej połowy cen wynosi **503 zł/m²** a górnej **377 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchYLENIE standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: 0,750. 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. (...)”

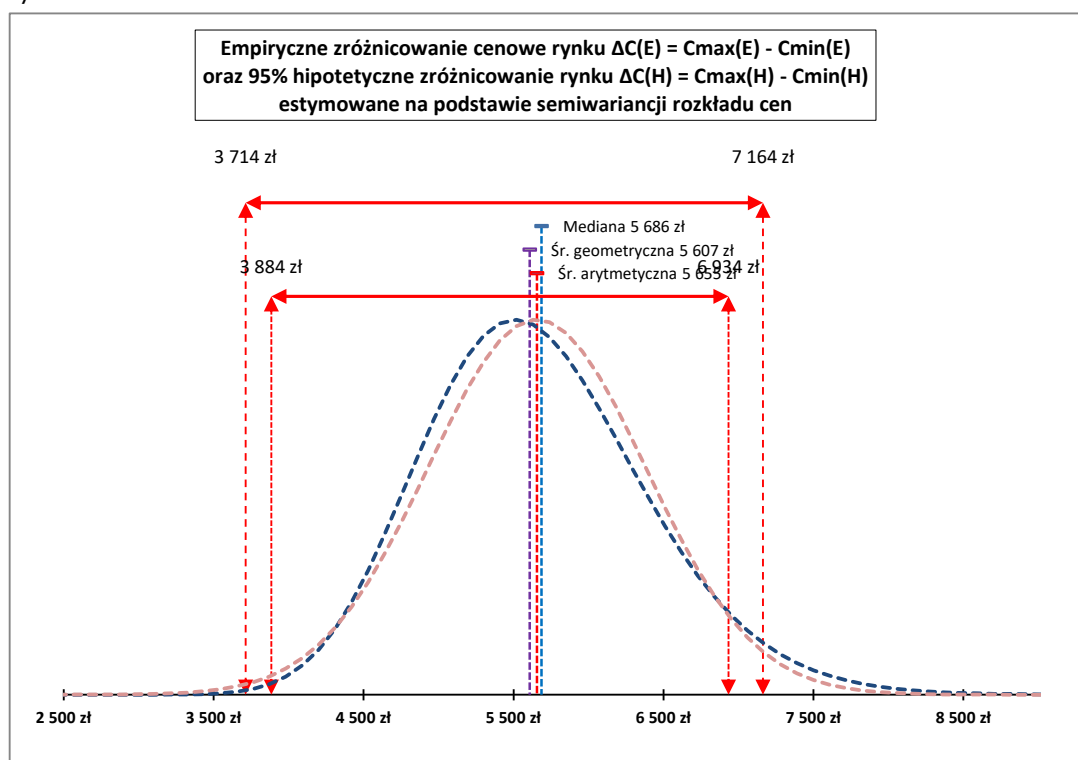
Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie*

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 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 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 semiodchyleń standardowych \pm | 1,960 |
| 23 | Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$ | 3 714,00 zł |
| 24 | Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$ | 7 164,00 zł |
| 25 | Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$ | 3 450,00 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

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 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 nastę-

pujące 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, 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 ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie |
| 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 |
| 0 - zły | lokal w stanie 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: 1 miejsce postojowe |
| 1 - typowa | dotatkowe funkcjonalności: piwnica/balkon |
| 0 - podstawowa | brak dodatkowych funkcjonalności i pomieszczeń przynależnych |

6. Powierzchnia lokalu

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

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**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 | 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% | 0 - słaba | 4 - bardzo dobra | 5 | 4 |
| 2. | Otoczenie nieruchomości | 20,7% | 0 - gorsze | 2 - lepsze | 3 | 2 |
| 3. | Stan techniczny budynku | 12,8% | 0 - zły | 4 - bardzo dobry | 5 | 4 |
| 4. | Stan techniczny lokalu | 22,1% | 0 - zły | 4 - bardzo dobry | 5 | 4 |
| 5. | Funkcjonalność lokalu | 4,6% | 0 - podstawowa | 4 - wybitna | 5 | 4 |
| 6. | Powierzchnia lokalu | 5,0% | 0 - zła | 6 - bardzo dobra | 7 | 6 |
| 7. | Lokalizacja na piętrze | 6,7% | 0 - zła | 4 - bardzo dobra | 5 | 4 |
| 8. | Typ prawa | 4,2% | 0 - swpdl | 1 - własność | 2 | 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 | 23,9% | 5,98% | 2 - przeciętna | 2 | 2 - przeciętna | 2 | 1 | 0 / 4 |
| 2. | Otoczenie nieruchomości | 20,7% | 10,35% | 1 - przeciętne | 1 | 2 - lepsze | 2 | 2 | 1 / 2 |
| 3. | Stan techniczny budynku | 12,8% | 3,20% | 2 - dostateczny | 2 | 3 - dobry | 3 | 2 | 1 / 4 |
| 4. | Stan techniczny lokalu | 22,1% | 5,53% | 0 - zły | 0 | 4 - bardzo dobry | 4 | 5 | 4 / 4 |
| 5. | Funkcjonalność lokalu | 4,6% | 1,15% | 1 - typowa | 1 | 1 - typowa | 1 | 1 | 0 / 4 |
| 6. | Powierzchnia lokalu | 5,0% | 0,83% | 1 - lepsza | 1 | 2 - pow. średniej | 2 | 2 | 1 / 6 |
| 7. | Lokalizacja na piętrze | 6,7% | 1,68% | 0 - zła | 0 | 4 - bardzo dobra | 4 | 5 | 4 / 4 |
| 8. | Typ prawa | 4,2% | 4,20% | 0 - swpdl | 0 | 1 - własność | 1 | 2 | 1 / 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 | 23,9% | 5,98% | 1 | 0 / 4 | 0,000 | 0,000 | 0,0% | 0,00% |
| 2. | Otoczenie nieruchomości | 20,7% | 10,35% | 2 | 1 / 2 | 0,500 | 0,104 | 21,8% | 21,84% |
| 3. | Stan techniczny budynku | 12,8% | 3,20% | 2 | 1 / 4 | 0,250 | 0,032 | 6,8% | 6,75% |
| 4. | Stan techniczny lokalu | 22,1% | 5,53% | 5 | 4 / 4 | 1,000 | 0,221 | 46,6% | 11,66% |
| 5. | Funkcjonalność lokalu | 4,6% | 1,15% | 1 | 0 / 4 | 0,000 | 0,000 | 0,0% | 0,00% |
| 6. | Powierzchnia lokalu | 5,0% | 0,83% | 2 | 1 / 6 | 0,167 | 0,008 | 1,8% | 1,76% |
| 7. | Lokalizacja na piętrze | 6,7% | 1,68% | 5 | 4 / 4 | 1,000 | 0,067 | 14,1% | 3,54% |
| 8. | Typ prawa | 4,2% | 4,20% | 2 | 1 / 1 | 1,000 | 0,042 | 8,9% | 8,86% |
| Suma: | | 100,0% | | | | | 0,474 | 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 | lokalizacje o pośredniej lokalizacji |
| 2 | Otoczenie nieruchomości | 2 - lepsze | brak hałasu i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, bezpośrednie sąsiedztwo zieleni urządzonej (parku, lasu) |
| 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, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie) |
| 4 | Stan techniczny lokalu | 0 - zły | lokal 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 | 1 - typowa | dotatkowe funkcjonalności: piwnica i/lub balkon |
| 6 | Powierzchnia lokalu | 1 - lepsza | (50-60> m2 lub (70-80 m2> |
| 7 | Lokalizacja na piętrze | 0 - zła | parter |
| 8 | Typ prawa | 0 - swpdl | spółdzielcze własnościowe prawo do 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 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.) | 5 655 zł |
| 2 | C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.) | 3 714 zł |
| 3 | C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.) | 7 164 zł |
| 4 | Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$ | 3 450 zł |
| 5 | $C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$ | 0,6568 |
| 6 | $C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$ | 1,2668 |

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_{min} | $C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$ | Stany cech dla C_{max} | $C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$ |
| 1. | Lokalizacja ogólna | 0,0% | 2 - przeciętna | 2 / 2 = 0,0000 | 2 - przeciętna | 2 / 2 = 0,0000 |
| 2. | Otoczenie nieruchomości | 21,8% | 1 - przeciętne | 1 / 2 = 0,1435 | 2 - lepsze | 2 / 2 = 0,2767 |
| 3. | Stan techniczny budynku | 6,8% | 2 - dostateczny | 2 / 3 = 0,0444 | 3 - dobry | 3 / 3 = 0,0856 |
| 4. | Stan techniczny lokalu | 46,6% | 0 - zły | 0 / 4 = 0,3063 | 4 - bardzo dobry | 4 / 4 = 0,5909 |
| 5. | Funkcjonalność lokalu | 0,0% | 1 - typowa | 1 / 1 = 0,0000 | 1 - typowa | 1 / 1 = 0,0000 |
| 6. | Powierzchnia lokalu | 1,8% | 1 - lepsza | 1 / 2 = 0,0116 | 2 - pow. średniej | 2 / 2 = 0,0223 |
| 7. | Lokalizacja na piętrze | 14,1% | 0 - zła | 0 / 4 = 0,0929 | 4 - bardzo dobra | 4 / 4 = 0,1791 |
| 8. | Typ prawa | 8,9% | 0 - swpdl | 0 / 1 = 0,0582 | 1 - własność | 1 / 1 = 0,1123 |
| Suma: | | 100,0% | | 0,6568 | | 1,2668 |

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_{hmin} i C_{hmax} | | 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 | 0,0% | 2 / 2 = 0,0000 | 2 / 2 = 0,0000 | 2 - przeciętna | 2 / 2 = 0,0000 |
| 2. | Otoczenie nieruchomości | 21,8% | 1 / 2 = 0,1435 | 2 / 2 = 0,2767 | 2 - lepsze | 2 / 2 = 0,2767 |
| 3. | Stan techniczny budynku | 6,8% | 2 / 3 = 0,0444 | 3 / 3 = 0,0856 | 3 - dobry | 3 / 3 = 0,0856 |
| 4. | Stan techniczny lokalu | 46,6% | 0 / 4 = 0,3063 | 4 / 4 = 0,5909 | 0 - zły | 0 / 4 = 0,3063 |
| 5. | Funkcjonalność lokalu | 0,0% | 1 / 1 = 0,0000 | 1 / 1 = 0,0000 | 1 - typowa | 1 / 1 = 0,0000 |
| 6. | Powierzchnia lokalu | 1,8% | 1 / 2 = 0,0116 | 2 / 2 = 0,0223 | 1 - lepsza | 1 / 2 = 0,0116 |
| 7. | Lokalizacja na piętrze | 14,1% | 0 / 4 = 0,0929 | 4 / 4 = 0,1791 | 0 - zła | 0 / 4 = 0,0929 |
| 8. | Typ prawa | 8,9% | 0 / 1 = 0,0582 | 1 / 1 = 0,1123 | 0 - swpdl | 0 / 1 = 0,0582 |
| Suma: | | 100,0% | 0,6568 | 1,2668 | | 0,8312 |

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 _{sr.}] (zł/m ² p.u.) | 5 655 zł |
| 2. | Suma współczynników korygujących | 0,8312 |
| 3. | Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.) | 4 701 zł |

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **4 701 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.) | 4 701 zł |
| 2. | Powierzchnia użytkowa (m ²) | 52,27 |
| 3. | Wartość nieruchomości | 245 721 zł |

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **245 721 zł.**

W zaokrągleniu do 100 zł wartość nieruchomości wynosi: **246 000 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) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosi:

WR = 246 000 zł

słownie:

dwieście czterdzieści sześć tysięcy złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.



Justyna Wielogórska
rzecznikowa majątkowa

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



**Podpis i pieczęć
rzecznikowej majątkowej**



I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Oszacowana wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości oraz 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. Złączniki

1. Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.
2. Zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Donata” z dnia 23.10.2023 roku.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.