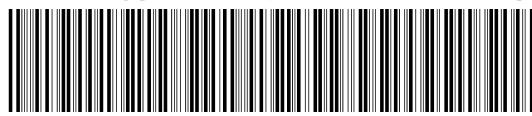


WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

1

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-DJ-53-SWN-RZM001-05-24

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału 1/4 części
w prawie własności nieruchomości
położonej w Sośnicowicach przy ul. Styczyńskiego 8
stanowiącej działkę nr 228/12,
KW nr GL1G/00016674/7.



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecznazawca majątkowy

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



DODAJ
OPINIĘ



Podpis i pieczęć
rzeczoznawcy majątkowego

GLIWICE, 13.05.2024 r.

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

Adres nieruchomości	
miejsowość	Sośnicowice
ulica	Styczyńskiego
nr	8
kod pocztowy	44-153

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość zabudowana
obręb	0007, Sośnicowice
nr działki	228/12
identyfikator działki	240506_4.0007.AR_228/12
powierzchnia działki	707 m ²
powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	81 m ²
powierzchnia użytkowa mieszkalna	110,34 m ² (określona dla potrzeb wyceny na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy majątkowego nie stanowi inwentaryzacji budowlanej)
garaż	w zwartej zabudowie z budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 33 m ²

Nr księgi wieczystej

GL1G/00016674/7

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

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości
 Obszar wyceniany: udział 1/4 części w prawie własności nieruchomości
 Składniki wyceniane: grunt wraz z zabudowaniami

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości dla celu sporządzenia opisu i oszacowania.

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	13.05.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	13.05.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	09.05.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	09.05.2024 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominik Pycha – Kancelaria Komornicza w Gliwicach
4.2. Podstawa formalna wyceny	Postanowienie z dnia 04.04.2024 roku, Sygn. akt Km 1321/23
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
4.4. Źródła danych o nieruchomości	Oględziny nieruchomości Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Portal internetowy: https://sosnicowice.e-mapa.net/ Uproszczony wypis z rejestru gruntów Kopia mapy ewidencyjnej

5. Opis i określenie stanu nieruchomości**5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny****Nr księgi wieczystej**

GL1G/00016674/7

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa Działki ewidencyjne Lp. 1. Numer działki: 228/12 Położenie: Gliwice, Sośnicowice Sposób korzystania: działka budowlana Przyłączenie: /00007167/ Obszar całej nieruchomości: 0,0707 ha
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	3/4 Władysław Klyszcz, Mikołaj, Maria, 46060104159 1/4 Mirosław Edward Klyszcz, Władysław, Maria
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Lp. Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: Wszczęto postępowanie egzekucyjne z należącego do Mirosława Klyszcza udziału wynoszącego 1/4 części w prawie własności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie o sygn. akt Km 1321/23 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dominika Pychę z Kancelarii Komorniczej w Gliwicach Inna osoba prawna: Alior Bank Spółka Akcyjna, Warszawa 141387142, 0000305178
Dział IV Hipoteki	Numer hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna Suma, słownie, waluta: 45 000,00 zł (czterdzieści pięć tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny: Celem zabezpieczenia wierzytelności banku wynikających z umowy kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami mogącymi powstać w wykonaniu umowy kredytu oraz dokonanych w przyszłości zmian jej treści zaakceptowanych przez strony umowy, należności ubocznych w postaci opłat i prowizji, kosztów ubezpieczeń, kosztów zabezpieczeń, kosztów monitów, upomnień, wezwań do zapłaty, kosztów sądowych, kosztów windykacji i postępowania egzekucyjnego, kosztów zastępstwa procesowego, oraz zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku z tytułu niewróconego w części lub w całości kredytu, w przypadku odstąpienia przez kredytobiorcę od umowy kredytu oraz innych należności, w szczególności odsetek, które przysługują bankowi, w związku z odstąpieniem przez kredytobiorcę od umowy kredytu, umowa nr 4509/2021/8455/633585/KG z dnia 31 grudnia 2021 roku Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Gliwicach, Gliwice, 000496521, 0000044343.

5.1.2. Dane ewidencji gruntów**Numer jednostki rejestrowej: G286****Działki ewidencyjne: 1**

Nr działki Identyfikator	Adres	Pow. [ha]	Rodzaj użytku	Pow. użytku [ha]	Nr KW lub inne dokumenty
228/12 ark. 1 240506_4.0007.AR_228/12	Sośnicowice ul. Styczyńskiego 8	0.0707	B	0.0707	GL1G/00016674/7
Razem powierzchnia działek [ha]: 0.0707 ha					
Słownie: siedemset siedem metrów kwadratowych					

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	240506_4.0007.643_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	240506_4.0007.AR_1.228/12	Kondygnacje podziemne: 0



Adres	Sośnicowice, ul. Styczyńskiego 8	Powierzchnia zabudowy: 81
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Identyfikator	240506_4.0007.644_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	240506_4.0007.AR_1.228/12	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy: 33
Rodzaj wg KŚT	Pozostałe budynki niemieszkalne	

5.2. Mapa terenu z zaznaczeniem granic nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego

☒

istnieje Studium uwarunkowań i kierun-
ków zagospodarowania przestrzennego

☒

Dane m.p.z.p

Uchwała Nr XLII/351/2018 Rady Miejskiej W Sośnicowicach z dnia 24 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice.

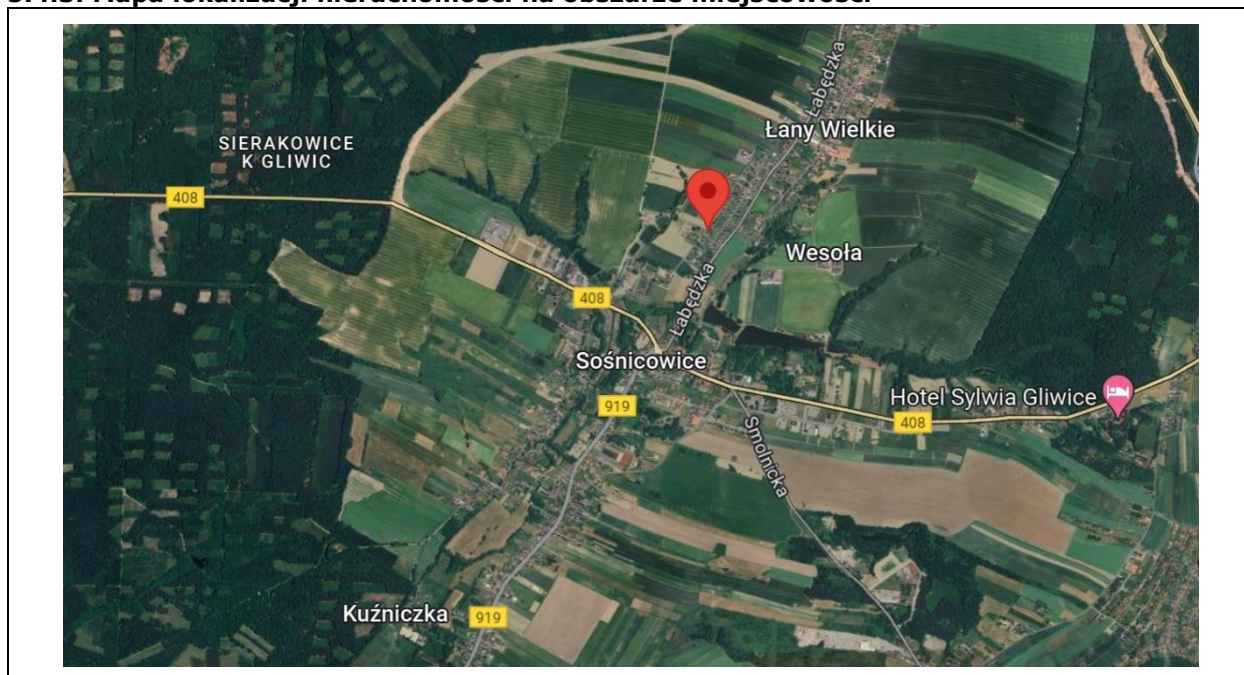
5.3.1. Przeznaczenie dominujące wg ww. dokumentu planistycznego

E5 MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej.



WYCENA.COM.PL

5.4.3. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



5.4.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Klasa drogi	droga gminna klasy dojazdowej
Oznaczenie drogi	ul. Styczyńskiego
Utrudnienia w dojeździe	brak
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni

5.5. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
od strony północnej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
od strony południowej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
od strony wschodniej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
od strony zachodniej	ul. Styczyńskiego

5.6. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Nieruchomość posiada przyłącze do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej. Budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania z rozprowadzeniem z kotłem węglowym w piwnicy.

5.7. Stan zagospodarowania nieruchomości

Rodzaj zabudowy	wolnostojąca
Utworzenia	dojście do budynku, obejście, podjazd do garażu
Ogrodzenie	tak
Zieleń urządzone	pozostała część nieruchomości

5.8. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	mieszkalny
Charakter budynku	budynek jednorodzinny
Liczba kondygnacji	2,0 (budynek piętrowy)
Podpiwniczenie	tak
Technologia budowy	murowana
Lata budowy	70. XX wieku
Stan techniczny budynku	dostateczny – elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) zużyte lub częściowo uszkodzone, występują

	ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy lub kapitalny remont obiektu.
Opis techniczny	murowany budynek jednorodzinny, podpiwniczony, z dachem płaskim krytym papą, otynkowany
Powierzchnia użytkowa	110,34 m ² (określona dla potrzeb wyceny na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy majątkowego, nie stanowi inwentaryzacji budowlanej)
Garaże, budynki gospodarcze, wiaty	➤ murowany budynek garażu o powierzchni zabudowy 33 m ²
Jakość dojazdu	bardzo dobra – droga utwardzona w dobrym stanie
Estetyka zabudowy	przeciętna
Sposób użytkowania	wykorzystywany zgodnie ze swoją funkcją

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

Definicja *wartości rynkowej (WR)* nieruchomości wg art 151 uogn: „**wartość rynkowa** w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Definicja *sposobu optymalnego wykorzystania (SOW)* nieruchomości wg MSW 3.4.: „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 **metodę korygowania ceny średniej**.

6.4. Szczególne uwarunkowania wyceny

6.4.1. Uwarunkowania wyceny wynikające z przepisów prawa

Ustawa Kodeks postępowania cywilnego stanowi:

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

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

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

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości 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. 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 betoniarские, baterie koksoownicze, 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 oddzielnego 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 okres 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_{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:

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

gdzie:

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

C_{sr} – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

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



8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

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

„Rzecznik 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 obrotu domami jednorodzinnymi, murowanymi, piętrowymi o powierzchni użytkowej od 90 do 154 m², posadowionymi na gruncie o powierzchni do 1500 m²;
- ✓ określenie obszaru rynku: obszar powiatu gliwickiego,
- ✓ określenie okresu badania cen: dwa lata poprzedzające datę wyceny.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 12 transakcji domami jednorodzinnymi 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: powierzchnia całkowita, powierzchnia działki, lokalizacja ogólna, otoczenie, jakość dojazdu, stan techniczny budynku, typ zabudowy, ilość kondygnacji.

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. działki(ek) [m ²]	Cena	Pow. użytkowa [m ²]	Cena 1 mkw pu [zł]
1	03.06.2022	gliwicki	Pilchowice	Stanica	Wielopolska	154,00	1066	380 000 zł	154,00	2467,53
2	30.01.2023	gliwicki	Pilchowice	Żernica	Olchowa	154,00	1490	365 000 zł	154,00	2370,13
3	15.12.2023	gliwicki	Pilchowice	Pilchowice	Gliwicka	150,00	1275	510 000 zł	150,00	3400,00
4	09.01.2024	gliwicki	Pilchowice	Żernica	Stoneczna	147,01	712	450 000 zł	147,01	3061,02
5	06.09.2023	gliwicki	Pilchowice	Pilchowice	Piaskowa	145,00	731	600 000 zł	145,00	4137,93
6	06.06.2023	gliwicki	Pilchowice	Pilchowice	Wielopole	132,00	925	355 625 zł	132,00	2694,13
7	09.12.2022	gliwicki	Rudziniec	Łącza	Szkolna	125,00	695	380 000 zł	125,00	3040,00
8	07.07.2023	gliwicki	Gieraltowice	Paniówki	Leśna	105,00	803	340 000 zł	105,00	3238,10
9	03.01.2024	gliwicki	Gieraltowice	Paniówki	Leśna	105,00	803	410 000 zł	105,00	3904,76
10	29.09.2023	gliwicki	Pilchowice	Nieborowice	Główna	100,00	687	300 000 zł	100,00	3000,00
11	14.02.2023	gliwicki	Knurów	Knurów	Niepodległości	91,00	1015	400 000 zł	91,00	4395,60
12	22.09.2022	gliwicki	Rudziniec	Rudziniec	Górna	90,00	806	310 000 zł	90,00	3444,44

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

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

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.”

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

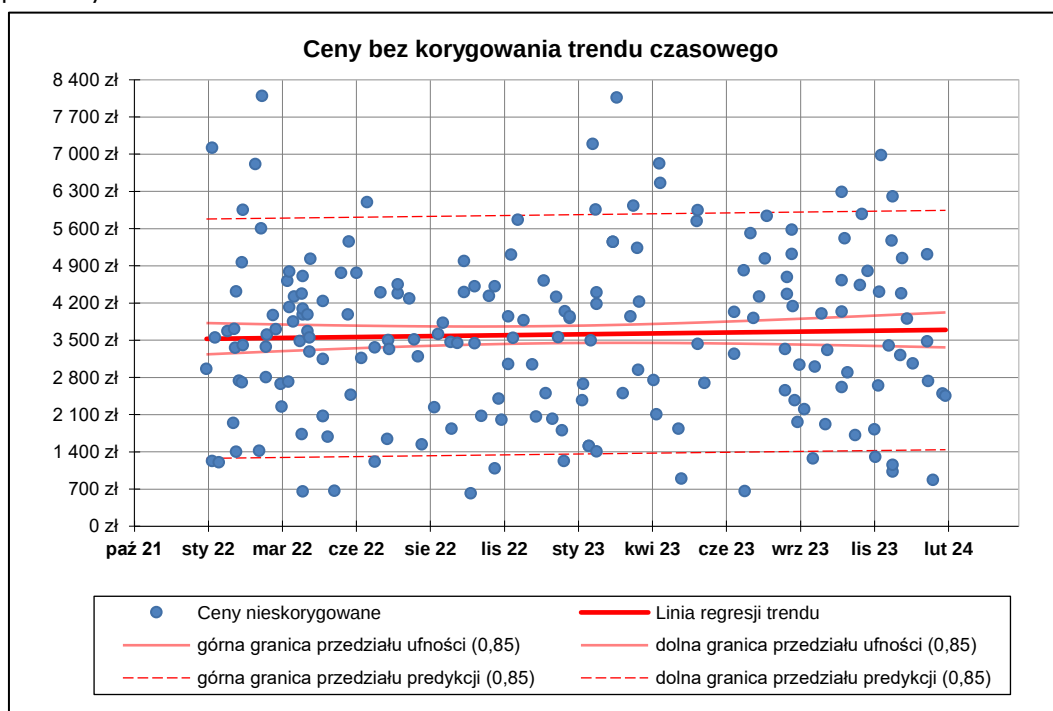
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

Zgodnie z §5.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

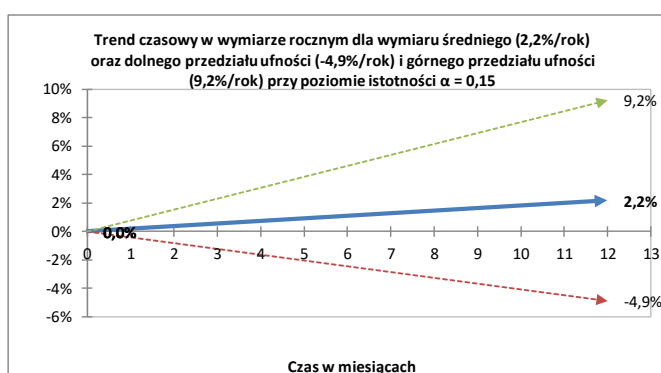
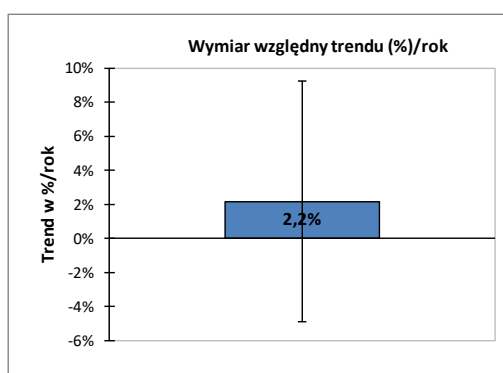
„W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy nieruchomości podobnych obejmującej posiadaną bazę transakcyjną sprzedaży domów jednorodzinnych na rynku lokalnych w badanym okresie, można stwierdzić, że na terenie przyjętego rynku lokalnego nie występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości podobnych.



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



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 0,445 jest mniejsza niż wartość teoretycznej statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynosząca 1,445.

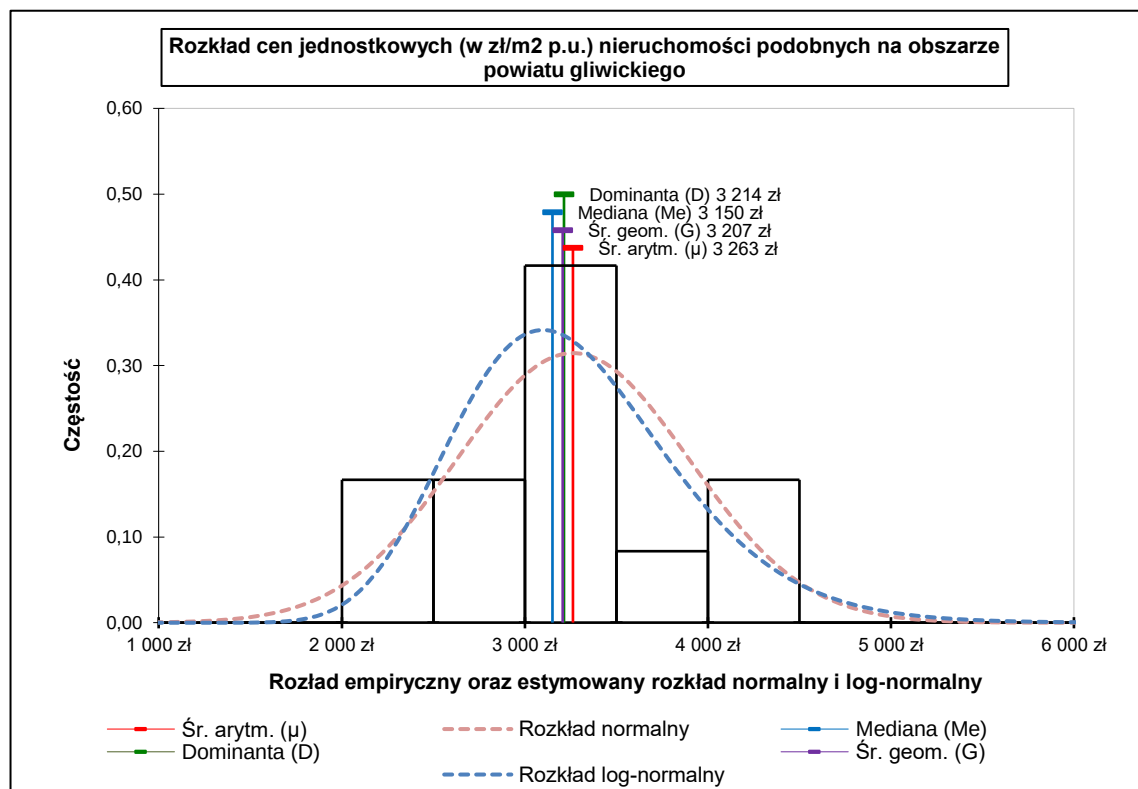
Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. **65,66%** i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 15%. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu.

W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego zostały przyjęte bez potrzeby aktualizacji.

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)	3 263,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	359,00 zł
4	Przedział ufności średniej $\pm$ %	11,0%
5	Przedział średniej od... do...	2 904,00 zł 3 622,00 zł
6	Mediana (Me)	3 150,00 zł
7	Dominanta (D)	3 214,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	3 207,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **3.263 zł/m²**, mediana cen wynosi **3.150 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **3.207 zł/m²** a dominanta wynosi **3.214 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)	634,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	19,4%
11	Wartość minimalna	2 370,00 zł
12	Wartość maksymalna	4 396,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	2 026,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. **19,4%**, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „mało zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 2.370 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 4.396 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 2.026 zł/m².

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	0,411
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	3,5%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	1,5%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	1,7%
18	Semiodychlenie standardowe dolne	279,00 zł
19	Semiodychlenie standardowe górne	422,00 zł
20	Semiodychlenie standardowe górne / dolne	1,513

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. 0,411 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą wynoszącą ok. **3,5%**, średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą **1,5%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **1,7%**.

Semiodychlenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **279 zł/m²** a górnej **422 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: 1,513. Oznacza to, że mamy do czynienia z **prawoskośnym** rozkładem cen nieruchomości podobnych.

8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

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

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

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

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

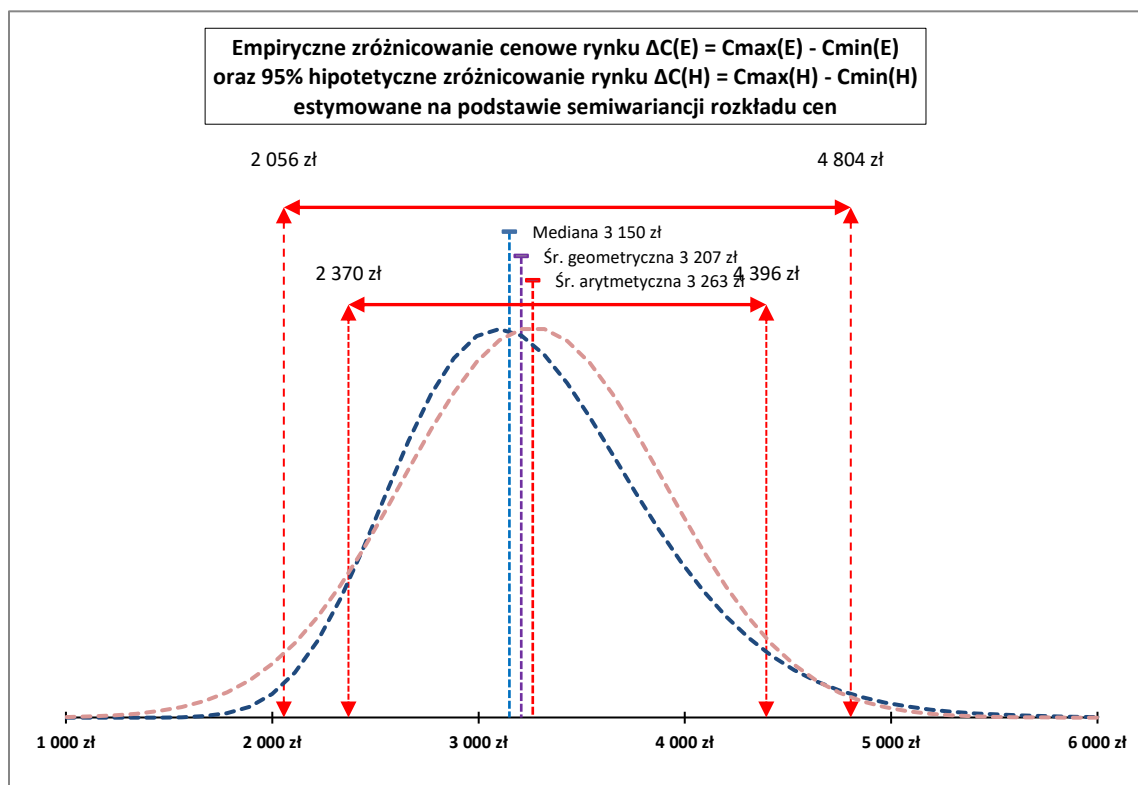
Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC .

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodychleń 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 semiodchyli standardowych $\pm$	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	2 056,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	4 804,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	2 748,00 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 Kosińskiego, 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 następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. Powierzchnia użytkowa

Stopień	Opis
8 - najmniejsza	Powierzchnia użytkowa zabudowań poniżej 60 m ²
7 - bardzo mała	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 60 do 80 m ²
6 - mała	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 80 do 95 m ²
5 - pon. średniej	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 95 do 110 m ²
4 - średnia	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 110 do 125 m ²
3 - pow. średniej	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 125 do 150 m ²
2 - duża	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 150 do 175 m ²
1 - bardzo duża	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 175 do 200 m ²
0 - największa	Powierzchnia użytkowa zabudowań powyżej 200 m ²

2. Powierzchnia działki

Stopień	Opis
8 - największa	Powierzchnia gruntu powyżej 5000 m ²
7 - bardzo duża	Powierzchnia gruntu w przedziale od 5000 do 3500 m ²
6 - duża	Powierzchnia gruntu w przedziale od 3500 do 2500 m ²
5 - pow. średniej	Powierzchnia gruntu w przedziale od 2500 do 1500 m ²
4 - średnia	Powierzchnia gruntu w przedziale od 1500 do 1000 m ²
3 - pon. średniej	Powierzchnia gruntu w przedziale od 1000 do 750 m ²
2 - mała	Powierzchnia gruntu w przedziale od 750 do 500 m ²
1 - bardzo mała	Powierzchnia gruntu w przedziale od 500 do 250 m ²
0 - najmniejsza	Powierzchnia gruntu poniżej 250 m ²

3. Lokalizacja ogólna

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	W obrębie miasta powiatowego (siedziby powiatu)
3 - dobra	W obrębie miasta
2 - przeciętna	We wsi bliskiej miastu/wsi gminnej
1 - dostateczna	We wsi graniczącej z wsią gminną
0 - słaba	We wsi oddalonej od miasta/ wsi gminnej

4. Lokalizacja szczegółowa

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	Otoczenie zieleni, cisza, czystość ulic i chodników, brak hałasu, uciążliwej produkcji, uciążliwego sąsiedztwa społecznego, sąsiedztwo bezpośrednie parku, lasu, zbiorników wodnych itp., niska sąsiednia zabudowa
3 - dobra	Otoczenie zieleni, czystość ulic i chodników, brak hałasu, uciążliwej produkcji, uciążliwego sąsiedztwa społecznego, bliska odległość parku, lasu itp., niska sąsiednia zabudowa
2 - przeciętna	Otoczenie nieuciążliwe, zabudowa sąsiednia w zadowalającym stanie, mieszana, ewentualne elementy zieleni urządzonej
1 - zła	Istniejąca zieleń słaba (nieliczna) lub nie urządzona, bliskość źródeł hałasu, zakładów produkcyjnych, dróg o podwyższonym natężeniu ruchu
0 - bardzo zła	Sąsiedztwo źródeł hałasu, produkcji, wysoka/blokowa zabudowa mieszkaniowa, słaba nieliczna zieleń, uciążliwe sąsiedztwo społeczne, bliskość dróg o wysokim natężeniu ruchu, lokalizacja w strefach przemysłowych lub po przemysłowych

5. Jakość dojazdu

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w bardzo dobrym stanie
3 - dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w dobrym stanie
2 - średnia	Drogi dojazdowe utwardzone w średnim stanie
1 - dostateczna	Drogi dojazdowe utwardzone w gorszym stanie
0 - słaba	Drogi dojazdowe gruntowe

6. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
6 - wybitny	Cechy jak dla stanu "bardzo dobry" plus dodatkowo istotne walory architektoniczne lub zabudowa o charakterze rezydencjonalnym.
5 - bardzo dobry	Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są bardzo dobrze utrzymane, konserwowane na bieżąco, nie wykazują zauważalnego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wybudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
4 - dobry	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) 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).
3 - przeciętny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są zadowalająco utrzymane. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Może wystąpić konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie.
2 - dostateczny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) zużyte lub częściowo uszkodzone, występują ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont obiektu.
1 - do remontu	W elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest kapitalny remont kapitalny lub budynek w stanie deweloperskim wymagający wykończenia.
0 - do rozbiórki	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są na tyle uszkodzone, że nie nadają się do remontu lub remont jest z ekonomicznego punktu widzenia nieopłacalny. Obiekt przeznaczony do rozbiórki.

7. Typ zabudowy

Stopień	Opis
2 - najlepszy	Wolnostojąca
1 - lepszy	Bliźniacza lub szeregowa (skrajny segment)
0 - gorszy	Szeregowa

8. Kondygnacje

Stopień	Opis
2 - najlepszy	parterowy
1 - lepszy	1,5-kondygnacyjny
0 - gorszy	2-kondygnacyjny i wyższy

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

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

„Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.”

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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.	Powierzchnia użytkowa	9,3%	0 - największa	8 - najmniejsza	9	8
2.	Powierzchnia działki	12,8%	0 - najmniejsza	8 - największa	9	8
3.	Lokalizacja ogólna	18,5%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	5	4
4.	Lokalizacja szczegółowa	6,5%	0 - bardzo zła	4 - dobra	5	4
5.	Jakość dojazdu	13,0%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	5	4
6.	Stan techniczny budynku	23,4%	0 - do rozbiórki	6 - wybitny	7	6
7.	Typ zabudowy	7,9%	0 - gorszy	2 - najlepszy	3	2
8.	Kondygnacje	8,6%	0 - gorszy	2 - najlepszy	3	2
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.	Powierzchnia użytkowa	9,3%	1,16%	2 - duża	6 - mała	5	4 / 8
2.	Powierzchnia działki	12,8%	1,60%	2 - mała	4 - średnia	3	2 / 8
3.	Lokalizacja ogólna	18,5%	4,63%	0 - słaba	3 - dobra	4	3 / 4
4.	Lokalizacja szczegółowa	6,5%	1,63%	2 - przeciętna	4 - bardzo dobra	3	2 / 4
5.	Jakość dojazdu	13,0%	3,25%	3 - dobra	4 - bardzo dobra	2	1 / 4
6.	Stan techniczny budynku	23,4%	3,90%	1 - do remontu	4 - dobry	4	3 / 6
7.	Typ zabudowy	7,9%	3,95%	1 - lepszy	2 - najlepszy	2	1 / 2
8.	Kondygnacje	8,6%	4,30%	0 - gorszy	0 - gorszy	1	0 / 2
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.	Powierzchnia użytkowa	9,3%	1,16%	5	4 / 8	0,500	0,047	10,6%	2,65%
2.	Powierzchnia działki	12,8%	1,60%	3	2 / 8	0,250	0,032	7,3%	3,65%
3.	Lokalizacja ogólna	18,5%	4,63%	4	3 / 4	0,750	0,139	31,6%	10,54%
4.	Lokalizacja szczegółowa	6,5%	1,63%	3	2 / 4	0,500	0,033	7,4%	3,70%
5.	Jakość dojazdu	13,0%	3,25%	2	1 / 4	0,250	0,033	7,4%	7,41%
6.	Stan techniczny budynku	23,4%	3,90%	4	3 / 6	0,500	0,117	26,7%	8,89%
7.	Typ zabudowy	7,9%	3,95%	2	1 / 2	0,500	0,040	9,0%	9,00%
8.	Kondygnacje	8,6%	4,30%	1	0 / 2	0,000	0,000	0,0%	0,00%
Suma:		100,0%					0,439	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 przedstawieniem 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	Powierzchnia użytkowa	4 - średnia	Powierzchnia użytkowa zabudowań w przedziale od 110 do 125 m ²
2	Powierzchnia działki	2 - mała	Powierzchnia gruntu w przedziale od 750 do 500 m ²
3	Lokalizacja ogólna	3 - dobra	W obrębie miasta
4	Lokalizacja szczegółowa	2 - przeciętna	Otoczenie nieuciążliwe, zabudowa sąsiednia w zadowalającym stanie, mieszana, ewentualne elementy zieleni urządzonej
5	Jakość dojazdu	4 - bardzo dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w dobrym stanie
6	Stan techniczny budynku	2 - dostateczny	Elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) zużyte lub częściowo uszkodzone, występują ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy lub kapitalny remont obiektu.
7	Typ zabudowy	2 - najlepszy	Wolnostojąca
8	Kondygnacje	0 - gorszy	2-kondygnacyjny i wyższy

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

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) 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.)	3 263 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	2 056 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	4 804 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	2 748 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	0,6301
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$	1,4723

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

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

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}			
			Stany cech dla C_{hmin}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	Stany cech dla C_{hmax}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$
1.	Powierzchnia użytkowa	10,6%	2 - duża	2 / 6 = 0,0668	6 - mała	6 / 6 = 0,1560
2.	Powierzchnia działki	7,3%	2 - mała	2 / 4 = 0,0460	4 - średnia	4 / 4 = 0,1074
3.	Lokalizacja ogólna	31,6%	0 - słaba	0 / 3 = 0,1993	3 - dobra	3 / 3 = 0,4656
4.	Lokalizacja szczegółowa	7,4%	2 - przeciętna	2 / 4 = 0,0467	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,1091
5.	Jakość dojazdu	7,4%	3 - dobra	3 / 4 = 0,0467	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,1091
6.	Stan techniczny budynku	26,7%	1 - do remontu	1 / 4 = 0,1680	4 - dobry	4 / 4 = 0,3926
7.	Typ zabudowy	9,0%	1 - lepszy	1 / 2 = 0,0567	2 - najlepszy	2 / 2 = 0,1325
8.	Kondygnacje	0,0%	0 - gorszy	0 / 0 = 0,0000	0 - gorszy	0 / 0 = 0,0000
Suma:		100,0%		0,6301		1,4723

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

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.	Powierzchnia użytkowa	10,6%	2 / 6 = 0,0668	6 / 6 = 0,1560	4 - średnia	4 / 6 = 0,1114
2.	Powierzchnia działki	7,3%	2 / 4 = 0,0460	4 / 4 = 0,1074	2 - mała	2 / 4 = 0,0460
3.	Lokalizacja ogólna	31,6%	0 / 3 = 0,1993	3 / 3 = 0,4656	3 - dobra	3 / 3 = 0,4656
4.	Lokalizacja szczegółowa	7,4%	2 / 4 = 0,0467	4 / 4 = 0,1091	2 - przeciętna	2 / 4 = 0,0467
5.	Jakość dojazdu	7,4%	3 / 4 = 0,0467	4 / 4 = 0,1091	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,1091
6.	Stan techniczny budynku	26,7%	1 / 4 = 0,1680	4 / 4 = 0,3926	2 - dostateczny	2 / 4 = 0,2429
7.	Typ zabudowy	9,0%	1 / 2 = 0,0567	2 / 2 = 0,1325	2 - najlepszy	2 / 2 = 0,1325
8.	Kondygnacje	0,0%	0 / 0 = 0,0000	0 / 0 = 0,0000	0 - gorszy	0 / 0 = 0,0000
Suma:		100,0%	0,6301	1,4723		1,1541

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.)	3 263 zł
2.	Suma współczynników korygujących	1,1541
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	3 766 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **3.766 zł/m² p.u.**

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

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

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	3 766 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	110,34
3.	Wartość nieruchomości	415 540 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **415.540 zł.**

W zaokrągleniu do 1000 zł wartość rynkowa nieruchomości wynosi: **416.000 zł.**

9. Określenie wartości udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości

Wartość rynkowa udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości wynosi:

$$\text{WRU} = 1/4 \times 415.540 \text{ zł} = 103.885 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości w zaokrągleniu do 1000 zł wynosi: **104.000 zł.**

10. Wynik końcowy wyceny

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) nieruchomości położonej w Sośnicowicach przy ul. Styczyńskiego 8 objętej KW nr GL1G/00016674/7 wynosi:

WR = 416 000 zł

słownie:

czterysta szesnaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału (WRU) 1/4 części w prawie własności nieruchomości położonej w Sośnicowicach przy ul. Styczyńskiego 8 objętej KW nr GL1G/00016674/7 wynosi:

WRU = 104 000 zł

słownie:

sto cztery tysiące złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych nieruchomości 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
rzeczoznawca majątkowy

tel. 507 365 796

e-mail: j.wielogorska@wycena.com.pl



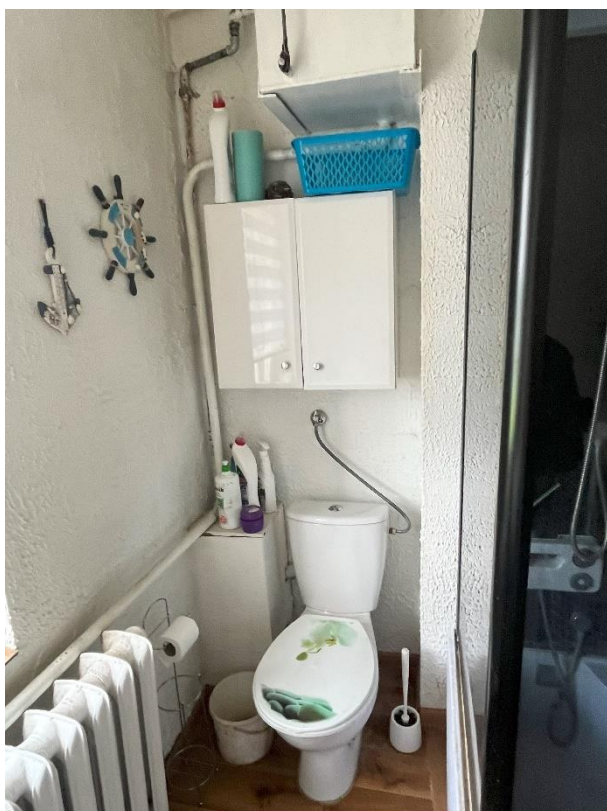
**Podpis i pieczęć
rzeczoznawcy majątkowego**

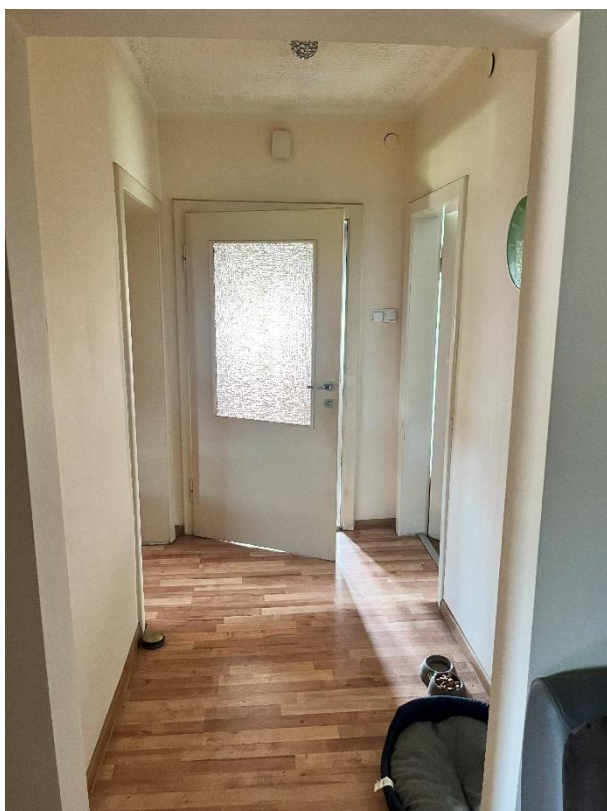
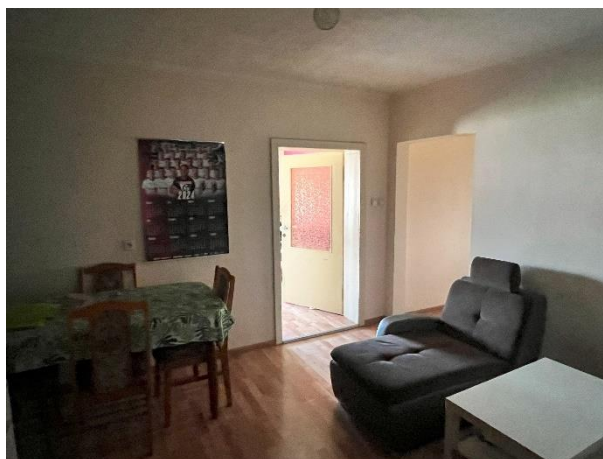
I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

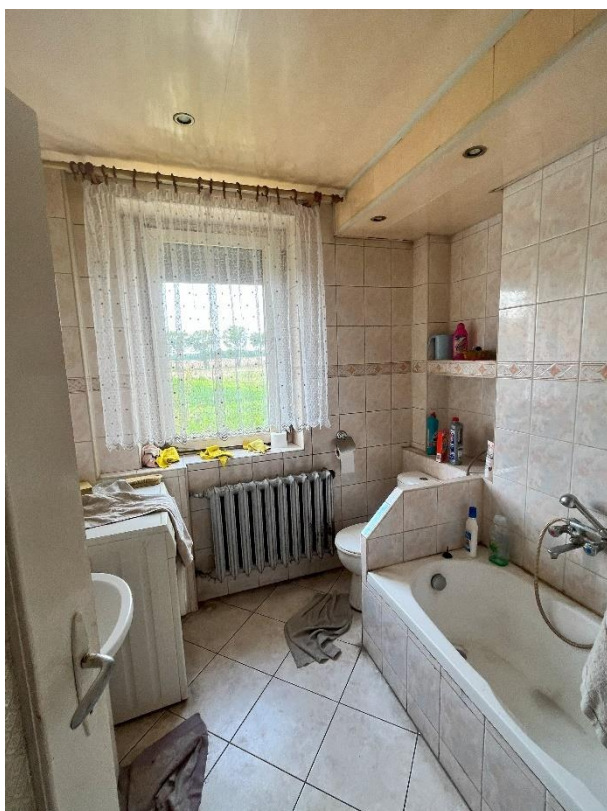
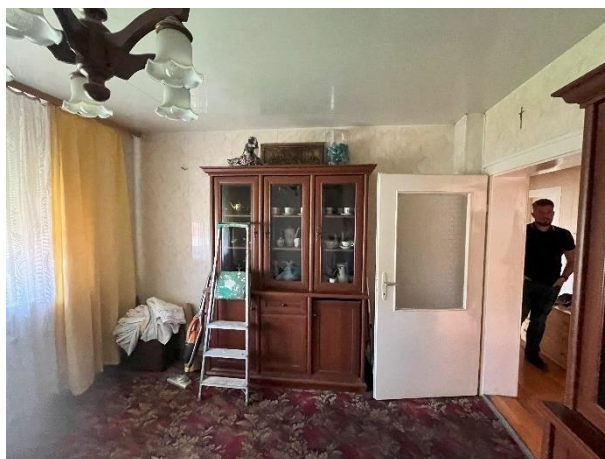
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości oraz innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej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

II. Dokumentacja zdjęciowa









III. Załączniki

1. Księga wieczysta dla nieruchomości.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.