



WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

1

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-LM-62-SWN-RZM001-08-23

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość spółdzielczego własnościowego prawa do
lokalu nr 20 położonego w Knurowie przy ul. Mieszka I 19/B
objętego KW nr GL1G/00086195/6



Justyna Wielogórska
rzecznawca majątkowy

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



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego

GLIWICE, 08.08.2023 r.

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

Adres nieruchomości	
miejsowość	Knurów
ulica	Mieszka I
nr	19/B
kod pocztowy	44-194
obręb	Knurów
działki nr	695/43
powierzchnia działki	2.456 m ²

Rodzaj nieruchomości	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
kondygnacja	5,0 (IV piętro)
nr lokalu	20
powierzchnia lokalu	42,92 m ²
pomieszczenia przynależne	brak
udział związany z własnością lokalu	n/d

Nr księgi wieczystej (gruntowej)

GL1G/00071673/3

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych**Nr księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

GL1G/00086195/6

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

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

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla celów sporządzenia opisu i oszacowania przez Komornika Sądowego

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	08.08.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08.08.2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	01.08.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	01.08.2023 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 Komornika z dnia 12.07.2023 r., Sygn. akt Km 410/23
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 Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości



4.4. Źródła danych o nieruchomości	Ogłędziny nieruchomości Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Portal internetowy: http://mapy.geoportal.gov.pl/ Uchwała nr LXIII/770/2022 Rady Miasta Knurów z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów, ograniczonego ulicami: Szpitalną, Wilsona, 1 Maja oraz północnymi granicami miasta – Etap II
4.5. Wykorzystane standardy zawodowe	Standard „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” PFSRM PKZW PFSRM: <i>Nota Interpretacyjna Nr 1 NI1 Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości</i> IVSC: <i>Międzynarodowe Standardy Wyceny</i> , wyd. PFSRM, Warszawa 2005
4.6. Podstawy metodologiczne	S. Żróbek: <i>Wycena wartości rynkowej nieruchomości</i> , Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001 R. Cymerman, A. Hopfer.: <i>Wycena nieruchomości. Zasady i procedury</i> , wyd. PFSRM, Warszawa 2005 J. Dydenko: <i>Szacowanie nieruchomości</i> , wyd. Dom Wydawniczy ABC, Kraków 2006 J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński: <i>Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości</i> , PFSRM, Warszawa 2002 Z. Kędzior, K. Karcz <i>Badania marketingowe w praktyce</i> , wyd. PWE, Warszawa 1996. H. Mruk (red.): <i>Analiza rynku</i> , wyd. PWE, Warszawa 2003 M. Roszkiewicz: <i>Metody ilościowe w badaniach marketingowych</i> , wyd. PWN, Warszawa 2002 B. Hopfer: <i>Podejście porównawcze. Konspekt wykładu</i> , b.m.i.d.w. T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r. T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r. T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej gruntu

GL1G/00071673/3

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	<u>Nieruchomość gruntowa</u> Działki ewidencyjne Lp. 1. Numer działki: 695/43 Położenie: śląskie, gliwicki, Knurów, Knurów Ulica: Mieszka I Sposób korzystania: tereny zabudowane mieszkaniowe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00038277 / , 0,2456 ha Obszar całej nieruchomości: 0,2456 ha Budynki Lp. 1. Położenie: śląskie, gliwicki, Knurów, Knurów Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Mieszka I 19 Liczba kondygnacji: 5,0
---	--



WYCENA.COM.PL

	Powierzchnia użytkowa budynku: 2 891,0300 m² Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny wielomieszkaniowy, wykonany z elementów wielkopłytowych o kubaturze 11.853 m³ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie Informacja o wyodrębnionych lokalach: 16
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Spis praw związanych z własnością Lp. 1. Numer prawa: 1 Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Treść prawa: Służebność gruntowa wpisana w księdze wieczystej KW 66673 w dziale III pod nr bieżącym 2, 2 wu, wpisano dnia 30 sierpnia 2001 r. Księga powiązana (nieruchomość obciążona): Lp. 1. Numer księgi wieczystej: / 00066673 / Kolejny numer wpisu: 2 Lp. 2. Numer prawa: 2 Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Treść prawa: Uprawnienie z bezpłatnej służebności drogi polegające na prawie przejazdu i przechodu szlakiem o szerokości 3,5 m przechodzącym po południowej krawędzi działki nr 695/26 objętej KW nr 66674 na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 695/27 wpisanej w tej KW uprawnienie z bezpłatnej służebności gruntowej polegające na prawie wejścia na działkę numer 695/26 objętej KW nr 66674 w celu naprawy, konserwacji i utrzymania infrastruktury technicznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 695/27 wpisanej w tej KW Księga powiązana (nieruchomość obciążona): Lp. 1. Numer księgi wieczystej: / 00066674 /
Dział II Własność	W udziale 7521 /10000 Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, Knurów W pozostałych udziałach właściciele wyodrębnionych lokali.
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Służebność drogi na rzecz właścicieli nieruchomości KW 18455, 18456, 18457, 18458 z księgi wieczystej KW 50234 Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Lp. 1. Numer księgi: / 00018455 / Lp. 2. Numer księgi: / 00018456 / Lp. 3. Numer księgi: / 00018457 / Lp. 4. Numer księgi: / 00018458 / Lp. 2. Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Bezpłatna służebność drogi polegająca na prawie przejazdu, przechodu po działce nr 695/23 objętej tą księgą wieczystą szlakiem o szerokości 4 metry oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego na projekcie podziału nr KERG 635-41/96 (k. 180) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 695/15 objętej KW 64790 Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Lp. 1. Numer księgi / 00064790 / Lp. 3. Numer wpisu: 3 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Bezpłatna służebność drogi polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 1481/6 i 695/23 objętymi tą księgą wieczystą szlakiem o szerokości 4 metry oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego na projekcie podziału nr KERG 635-41 (k. 180) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 1431/1 objętej KW 64790



	Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Lp. 1. Numer księgi / 00064790 / Lp. 4. Numer wpisu: 4 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Bezpłatna służebność drogi polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 695/23 objętej tą księgą wieczystą szlakiem o szerokości 4 metry oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego na projekcie podziału nr 635-44/99 (k. 165a) na rzecz każdego użytkownika wieczystego działki nr 695/21 objętej KW 64790 Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Lp. 1. Numer księgi / 00064790 / Lp. 5. Numer wpisu: 5 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Bezpłatna służebność drogi na rzecz każdego użytkownika wieczystego działek nr 1481/5 i 695/22 zapisanych w KW 66673 polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 695/23 szlakiem oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego na okazanym projekcie podziału z dnia 10 czerwca 1999 r. Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Lp. 1. Numer księgi / 00066673 /
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów

**Nr księgi wieczystej dla spółdzielczego
własnościowego prawa do lokalu**

GL1G/00086195/6

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Gliwicach,
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	<u>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</u> Położenie: śląskie, gliwicki, Knurów, Knurów Ulica, Numer budynku, Numer lokalu: Mieszka I 19/B 20 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z wc - 1, przedpokój - 1 Kondygnacja: 5,0 Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej): Lp. 1. / 00071673/ Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): nie Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 42,92 m²
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	<u>Opis spółdzielni mieszkaniowej</u> Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Siedziba spółdzielni mieszkaniowej: Knurów
Dział II Własność	<u>Uprawnieni</u> 1 /1 Krystian Zalewski, Jan, Danuta, 77121207359
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	<u>Wzmianki</u> (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki): 1. REP.C. / KOMO / 121233 / 23 - 2023-08-07, 10:43:22 1. 1 DZ. KW. / GL1G / 21076 / 23 / 1 - 2023-08-07, 12:29:34 - wpis wszczęcia egzekucji 2. REP.C. / KOMO / 55259 / 23 - 2023-04-04, 15:31:23 2. 1 DZ. KW. / GL1G / 7924 / 23 / 1 - 2023-04-05, 07:03:00 - wpis wszczęcia egzekucji Brak wpisów
Dział IV Hipoteki	Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna Suma (słownie), waluta: 167866,47 (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 47/100) zł



Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. Spłata wierzytelności wraz z narosłymi od tego kredytu odsetkami (zarówno odsetkami od kapitału regulowanymi umownie stopą zmienną, również w przypadku przewidzianego w umowie podwyższenia marży banku, jak i odsetkami za opóźnienie spłaty kapitału), kosztami postępowania, a także roszczeniami z tytułu opłat i prowizji wskazanych bezpośrednio w umowie, jak również wynikających z postanowień wskazanej w tej umowie tabeli opłat i prowizji oraz poniesionych przez bank kosztów ustanowienia zabezpieczenia wraz z odsetkami ustawowymi od tych kosztów., umowa kredytu nr 780003139371320 z dnia 22.10.2014r.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON):

Lp. 1. ING Bank Śląski Spółka Akcyjna Oddział w Knurowie, Katowice, 27151490900000

5.3. Fragment mapy, na której zaznaczone są granice nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajdzie się przedmiotowy lokal



5.4. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

☒

istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

☒

Dane m.p.z.p.

Uchwała nr LXIII/770/2022 Rady Miasta Knurów z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów, ograniczonego ulicami: Szpitalną, Wilsona, 1 Maja oraz północnymi granicami miasta – Etap II

5.4.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

Z.27.10MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dominujące)

Z.27 7.KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej



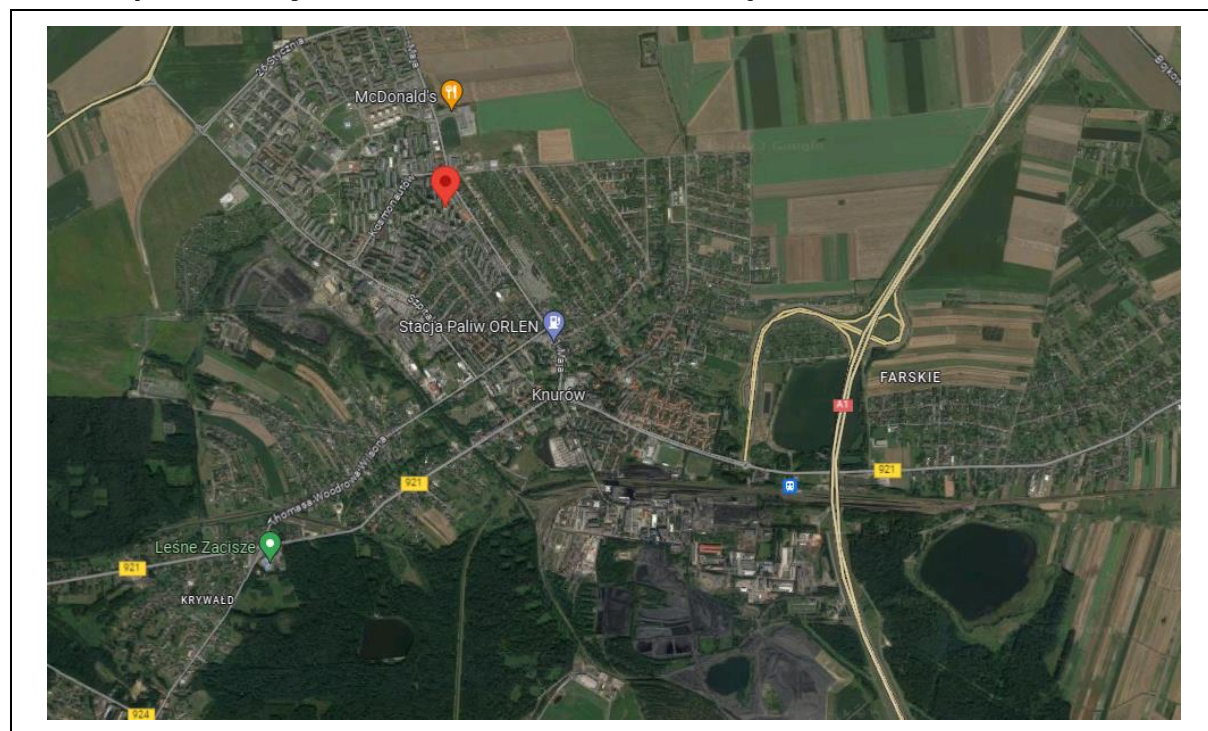
WYCENA.COM.PL

5.5.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Oznaczenie drogi	ul. Mieszka I
Dojazd z drogi na nieruchomość	bezpośredni
Standard drogi dojazdowej	utwardzona
Utrudnienia w dojeździe	n/d

5.5.4. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, garaże
od strony północnej	ul. Mieszka I, dalej garaże
od strony południowej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
od strony wschodniej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
od strony zachodniej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

5.5.5. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze obrębu**5.6. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną**

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal uzbrojony jest w następujące sieci: wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, gazową, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej. Nieruchomość lokalowa wyposażona jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.

5.7. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	mieszkalne
Charakter budynku	budynek wieloklatkowy (blok)
Technologia budowy	murowana
Rok zakończenia budowy	1970
Stan techniczny budynku	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
Stan użytkowy budynku	budynek użytkowany zgodnie ze swoją funkcją

5.8. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Kondygnacja	5,0 (IV piętro)
Pow. użytkowa lokalu	42,92 m ²
Pom. przynależne	brak
Funkcjonalność lokalu	typowa – możliwość korzystania z piwnicy balkon – brak (okno balkonowe z balustradą)
Opis pomieszczeń	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój
Stan techniczny lokalu	przeciętny - przeciętny stan elementów wykończenia i wyposażenia z niewielkim ubytkami, wszystkie elementy sprawne, zdatne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie
Opis techniczny	- w pokojach na ścianach tynk/gładź malowana farbą, na suficie tynk/gładź, na podłodze panele, w jednym pokoju sufit podwieszony z oświetleniem punktowym; - w kuchni na ścianach glazura do wysokości ok. 1,6 m, powyżej tynk/gładź malowana farbą, na podłodze kafle ceramiczne; - w łazience na ścianach glazura, na suficie panele pcv, na podłodze kafle ceramiczne; - w przedpokoju na ścianach płyty dekoracyjne, na suficie kasetony, na podłodze kafle ceramiczne; - stolarka okienna pcv, drzwi do wc płytowe z przeszkleciem; - instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, ciepła woda z bojlera umieszczonego w łazience i z przepływowego podgrzewacza wody w kuchni.
Sposób korzystania	lokal 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).

Definicja **wartości rynkowej (WR)** nieruchomości wg art 151 uogn: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w



planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

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

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

6.4. Szczególne uwarunkowania wyceny

6.4.1. Uwarunkowania wyceny wynikające z przepisów prawa

Ustawa Kodeks postępowania cywilnego stanowi:

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

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

§ 3. 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 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 odrębnego podania ich wartości.

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

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

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

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

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

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Opis procedury szacowania

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

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

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

gdzie:

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

C_{sr} – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,



n - liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość 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 obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu o powierzchni użytkowej od 30 do 50 m², pozostającym w zasobie „Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej” w Knurowie;
- ✓ określenie obszaru rynku: obszar miasta Knurów, obręb Knurów, najbliższa okolica wycenianej nieruchomości;
- ✓ określenie okresu badania cen: od sierpnia 2022 roku do maja 2023 roku – najnowsze posiadane transakcje.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 23 transakcji sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali z zasobu „Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej” w Knurowie.

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 wieczystościowe) 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/m2]
1	25.08.2022	Knurów	Knurów	Kosmonautów	200 000 zł	45,62	4384,04
2	09.09.2022	Knurów	Knurów	Mieszka I	200 000 zł	43,10	4640,37
3	10.10.2022	Knurów	Knurów	Batorego	250 000 zł	47,32	5283,18
4	24.10.2022	Knurów	Knurów	Mieszka I	195 001 zł	44,66	4366,35
5	24.10.2022	Knurów	Knurów	Kapelanów Wojskowych	227 000 zł	43,00	5279,07
6	27.10.2022	Knurów	Knurów	Łokietka	150 000 zł	38,68	3877,97
7	08.11.2022	Knurów	Knurów	Armii Krajowej	155 000 zł	42,80	3621,50
8	10.11.2022	Knurów	Knurów	Sobieskiego	240 000 zł	47,80	5020,92
9	14.11.2022	Knurów	Knurów	Łokietka	202 000 zł	49,03	4119,93
10	22.11.2022	Knurów	Knurów	Sobieskiego	170 000 zł	35,75	4755,24
11	29.11.2022	Knurów	Knurów	Kosmonautów	185 000 zł	35,75	5174,83
12	19.12.2022	Knurów	Knurów	Sobieskiego	180 000 zł	47,34	3802,28
13	20.12.2022	Knurów	Knurów	Kazimierza Wielkiego	210 000 zł	39,13	5366,73
14	21.12.2022	Knurów	Knurów	Kosmonautów	148 000 zł	35,75	4139,86
15	22.12.2022	Knurów	Knurów	Sobieskiego	260 000 zł	47,18	5510,81
16	25.01.2023	Knurów	Knurów	Sobieskiego	190 000 zł	47,34	4013,52
17	06.02.2023	Knurów	Knurów	Mieszka I	215 000 zł	44,42	4840,16
18	09.02.2023	Knurów	Knurów	Łokietka	150 000 zł	39,23	3823,60
19	15.03.2023	Knurów	Knurów	Łokietka	199 000 zł	49,03	4058,74
20	20.03.2023	Knurów	Knurów	Jedności Narodowej	199 000 zł	43,00	4627,91
21	23.03.2023	Knurów	Knurów	Batorego	257 000 zł	45,62	5633,49
22	24.04.2023	Knurów	Knurów	Jedności Narodowej	260 000 zł	43,20	6018,52
23	17.05.2023	Knurów	Knurów	Szpitalna	208 000 zł	42,39	4906,82

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

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

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

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

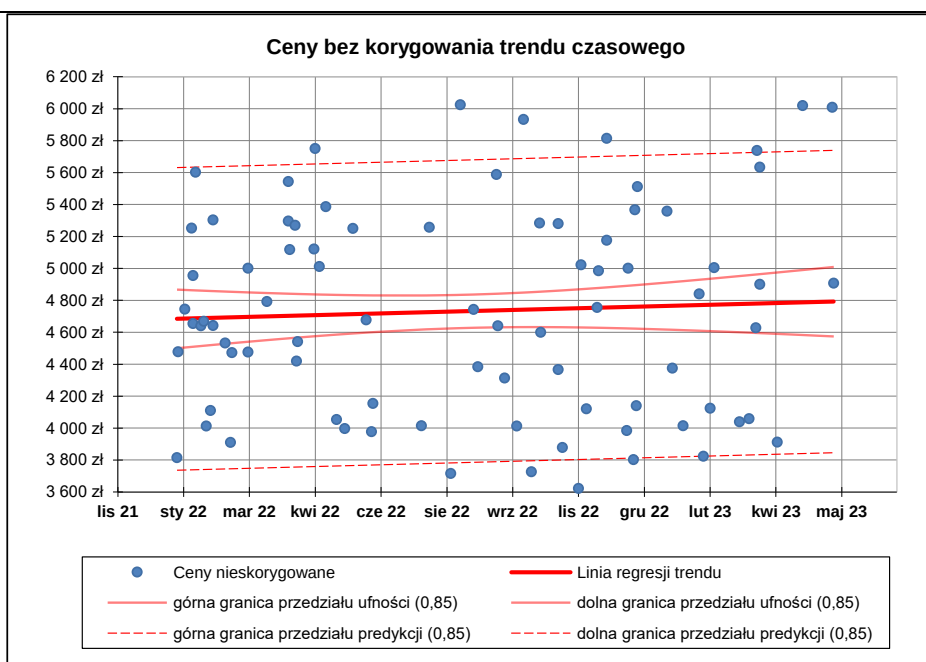
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

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

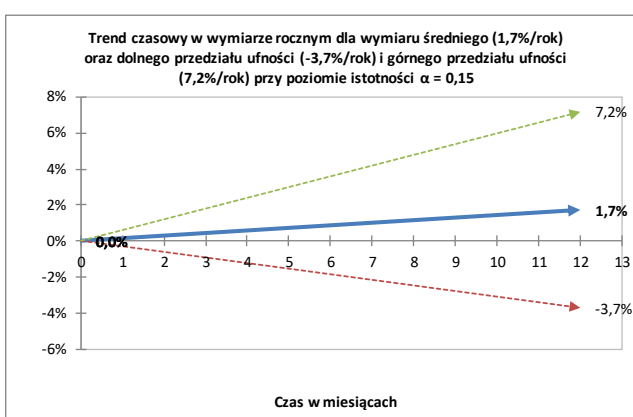
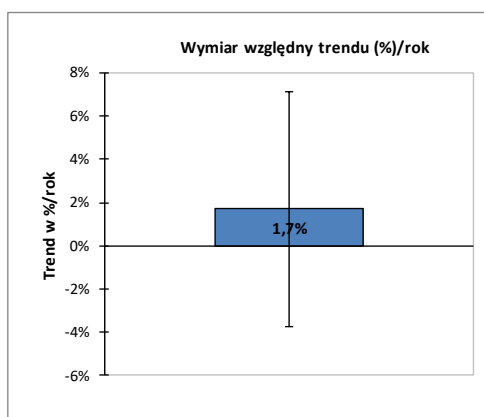
„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

8.3.2. Analiza trendu czasowego

Na podstawie analizy posiadanej bazy transakcyjnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w obszarze miasta Knurów w analizowanym 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.



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 **0,459** jest mniejsza niż wartość teoretyczna statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynosząca **1,453**.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. **64,74%** i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu.

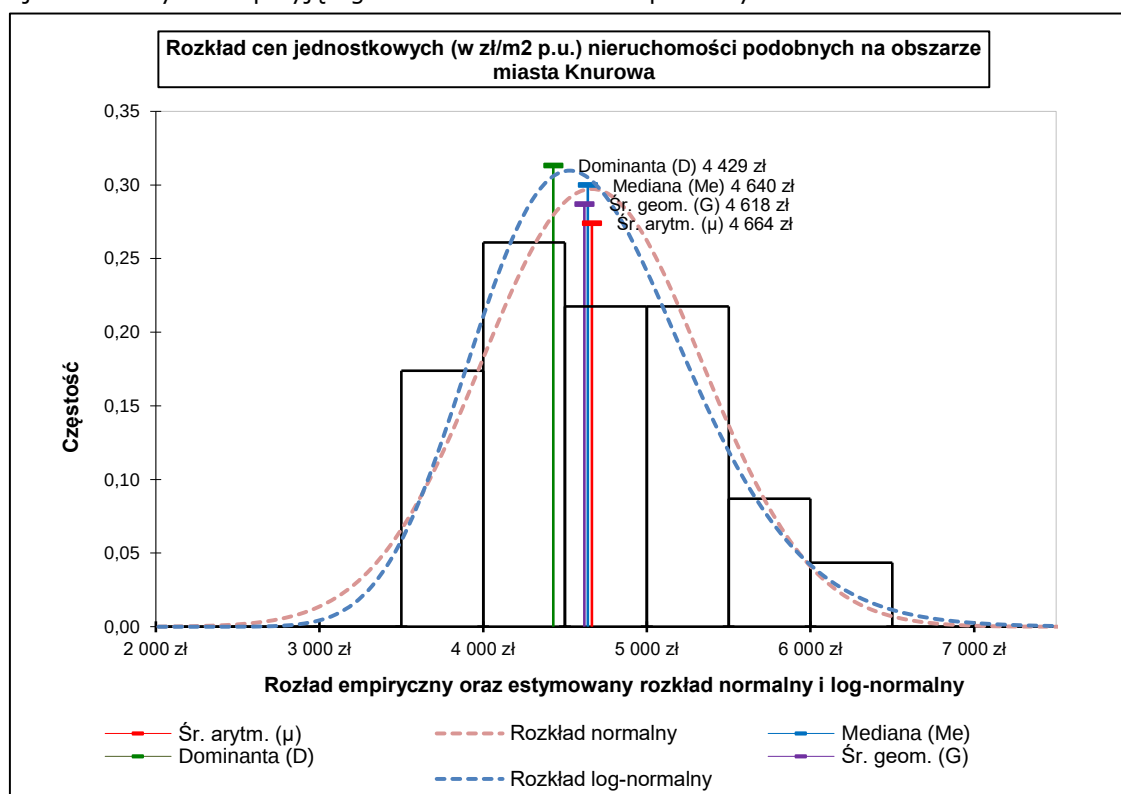
W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego zostały przyjęte bez potrzeby aktualizacji.

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

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

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



8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

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

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	4 664,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	274,00 zł
4	Przedział ufności średniej $\pm$ %	5,9%
5	Przedział średniej od... do...	4 390,00 zł 4 938,00 zł
6	Mediana (Me)	4 640,00 zł
7	Dominanta (D)	4 429,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	4 618,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **4.664 zł/m²**, mediana cen wynosi **4.640 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **4.618 zł/m²** a dominanta wynosi **4.429 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)	671,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	14,4%
11	Wartość minimalna	3 622,00 zł
12	Wartość maksymalna	6 019,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	2 397,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 14,4%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „mało zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 3.622 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 6019 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 2.397 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	0,218
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	0,5%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	5,0%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	1,0%
18	Semiodchylenie standardowe dolne	312,00 zł
19	Semiodchylenie standardowe górne	358,00 zł
20	Semiodchylenie standardowe górne / dolne	1,147

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. 0,218 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,5%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **5,0%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **1,0%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **312 zł/m²** a górnej **358 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **1,147**. 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.(...)”

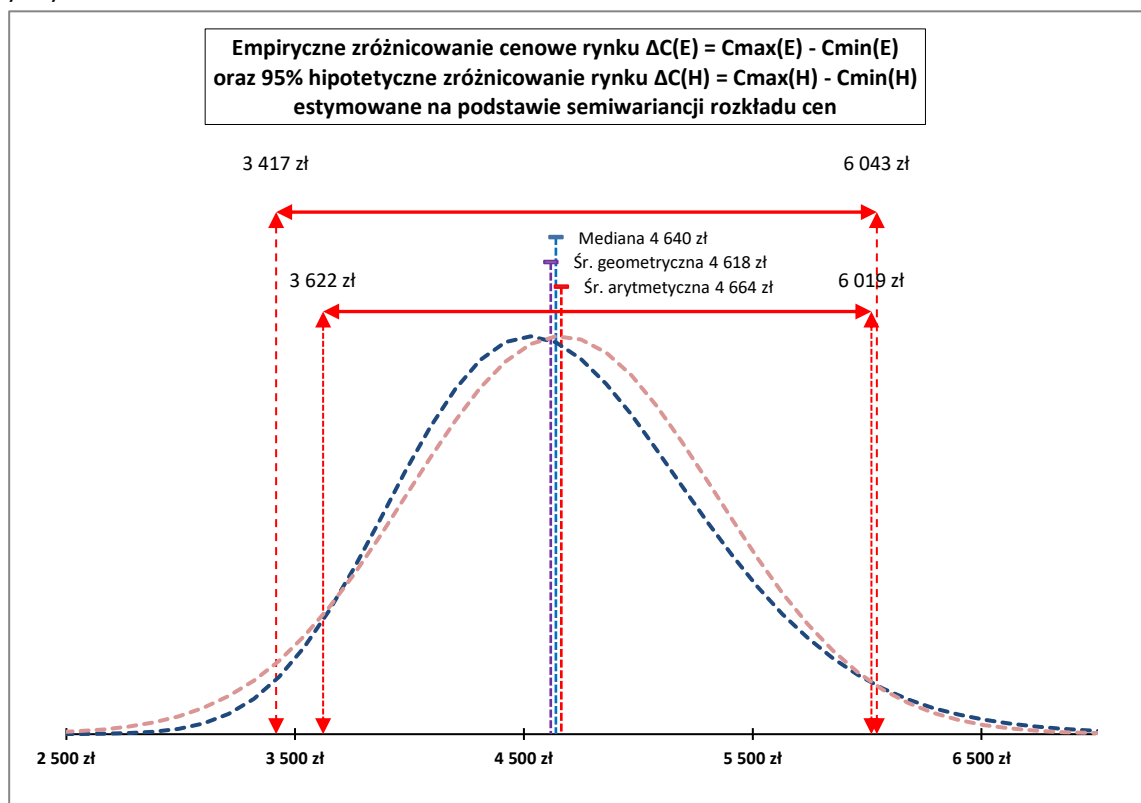
Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla po-

trzeb 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 $C_{min}(H)$	3 417,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	6 043,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	2 626,00 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 różnicowanie 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, zieleni urządzona w pobliżu
0 - gorsze	możliwość występowania hałasu intensywnego i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w gorszym stanie, nie występuje zieleni 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 deweloperskim, do wykończenia lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury i podłóg wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia

5. Funkcjonalność lokalu

Stopień	Opis
4 - wybitna	dodatkowe funkcjonalności: 2 miejsca postojowe
3 - bardzo dobra	dodatkowe funkcjonalności: piwnica/balkon i 1 miejsce postojowe
2 - dobra	dodatkowe funkcjonalności: piwnica i balkon
1 - typowa	dodatkowe funkcjonalności: piwnica
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 (70-80 m ² >)
0 - zła	(60-70 > m ²)

7. Lokalizacja na piętrze

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	piętra wysokie (z windą)
3 - dobra	I. 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 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 różnicowaniu 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 rynkowych	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	4	4
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	0 - gorsze	2 - lepsze	2	2
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	4
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	4
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	0 - podstawowa	4 - wybitna	4	4
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0 - zła	6 - bardzo dobra	6	6
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	0 - zła	4 - bardzo dobra	4	4
8.	Typ prawa	4,2%	0 - swpdl	1 - własność	1	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%	3 - dobra	3 - dobra	3	1 / 4
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	1 - przeciętne	1 - przeciętne	1	0 / 2
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	2 - dostateczny	3 - dobry	3	2 / 4
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	5 / 4
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	1 - typowa	2 - dobra	2	2 / 4
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	2 - pon. średniej	3 - średnia	3	2 / 6
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	4 - bardzo dobra	4	5 / 4
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	0 - swpdl	0 - swpdl	0	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 rynkowych	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%	1	0 / 2	0,000	0,000	0,0%	0,00%
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	2	1 / 4	0,250	0,032	9,4%	9,42%
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	5	4 / 4	1,000	0,221	65,0%	16,26%
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	2	1 / 4	0,250	0,012	3,4%	3,38%
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	2	1 / 6	0,167	0,008	2,5%	2,45%
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	5	4 / 4	1,000	0,067	19,7%	4,93%
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	1	0 / 1	0,000	0,000	0,0%	0,00%
Suma:		100,0%					0,340	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	3 - dobra	lokalizacje otaczające centrum miejscowości
2	Otoczenie nieruchomości	1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwości sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleni urządzona w pobliżu
3	Stan techniczny budynku	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
4	Stan techniczny lokalu	2 - przeciętny	przeciętny stan elementów wykończenia i wyposażenia z niewielkim ubytkami, wszystkie elementy sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie
5	Funkcjonalność lokalu	1 - typowa	dodatkowe funkcjonalności: piwnica
6	Powierzchnia lokalu	2 - pon. średniej	(40-50 > m ² lub (80-100 m ² >
7	Lokalizacja na piętrze	1 - dostateczna	ostatnie piętro
8	Typ prawa	0 - swpdl	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

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

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć 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.)	4 664 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	3 417 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	6 043 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	2 626 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr.}}$	0,7326
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr.}}$	1,2957

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

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

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}			
			Stany cech dla C_{hmin}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr.}}$	Stany cech dla C_{hmax}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr.}}$
1.	Lokalizacja ogólna	0,0%	3 - dobra	$3 / 3 = 0,0000$	3 - dobra	$3 / 3 = 0,0000$
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	1 - przeciętne	$1 / 1 = 0,0000$	1 - przeciętne	$1 / 1 = 0,0000$
3.	Stan techniczny budynku	9,4%	2 - dostateczny	$2 / 3 = 0,0690$	3 - dobry	$3 / 3 = 0,1220$
4.	Stan techniczny lokalu	65,0%	0 - zły	$0 / 4 = 0,4764$	4 - bardzo dobry	$4 / 4 = 0,8426$
5.	Funkcjonalność lokalu	3,4%	1 - typowa	$1 / 2 = 0,0248$	2 - dobra	$2 / 2 = 0,0438$
6.	Powierzchnia lokalu	2,5%	2 - pon. średniej	$2 / 3 = 0,0180$	3 - średnia	$3 / 3 = 0,0318$
7.	Lokalizacja na piętrze	19,7%	0 - zła	$0 / 4 = 0,1444$	4 - bardzo dobra	$4 / 4 = 0,2554$
8.	Typ prawa	0,0%	0 - swpdl	$0 / 0 = 0,0000$	0 - swpdl	$0 / 0 = 0,0000$
Suma:		100,0%		0,7326		1,2957

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%	$3 / 3 = 0,0000$	$3 / 3 = 0,0000$	3 - dobra	$3 / 3 = 0,0000$
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	$1 / 1 = 0,0000$	$1 / 1 = 0,0000$	1 - przeciętne	$1 / 1 = 0,0000$
3.	Stan techniczny budynku	9,4%	$2 / 3 = 0,0690$	$3 / 3 = 0,1220$	2 - dostateczny	$2 / 3 = 0,0690$
4.	Stan techniczny lokalu	65,0%	$0 / 4 = 0,4764$	$4 / 4 = 0,8426$	2 - przeciętny	$2 / 4 = 0,6595$
5.	Funkcjonalność lokalu	3,4%	$1 / 2 = 0,0248$	$2 / 2 = 0,0438$	1 - typowa	$1 / 2 = 0,0248$
6.	Powierzchnia lokalu	2,5%	$2 / 3 = 0,0180$	$3 / 3 = 0,0318$	2 - pon. średniej	$2 / 3 = 0,0180$
7.	Lokalizacja na piętrze	19,7%	$0 / 4 = 0,1444$	$4 / 4 = 0,2554$	1 - dostateczna	$1 / 4 = 0,1722$
8.	Typ prawa	0,0%	$0 / 0 = 0,0000$	$0 / 0 = 0,0000$	0 - swpdl	$0 / 0 = 0,0000$
Suma:		100,0%	0,7326	1,2957		0,9435

8.10.2. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

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

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{\text{śr.}}$] (zł/m ² p.u.)	4 664 zł
2.	Suma współczynników korygujących	0,9435
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	4 400 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **4 400 zł/m² pow. użytkowej**

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

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

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	4 400 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	42,92
3.	Wartość nieruchomości	188 848 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **188 848 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **189 000 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 = 189 000 zł

słownie:

sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

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

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



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzeczoznawca majątkowy

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



**Podpis i pieczęć
rzeczoznawcy majątkowego**

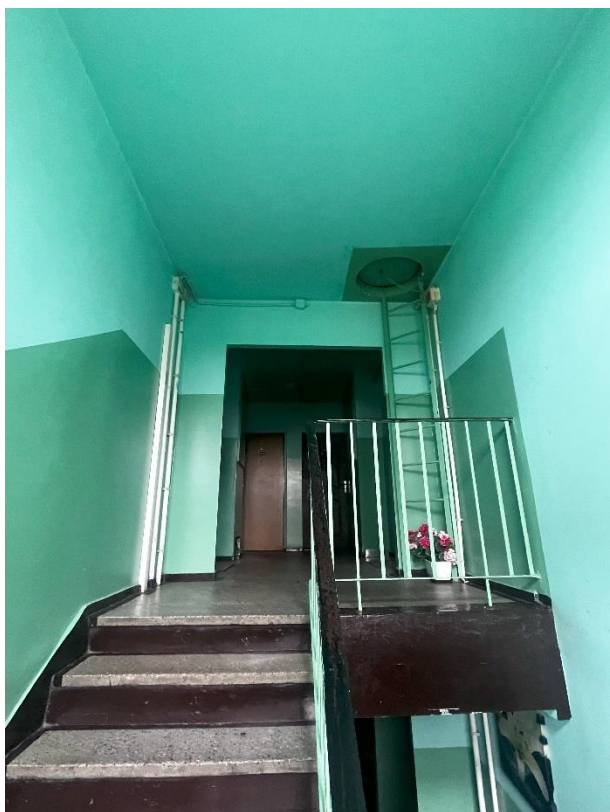
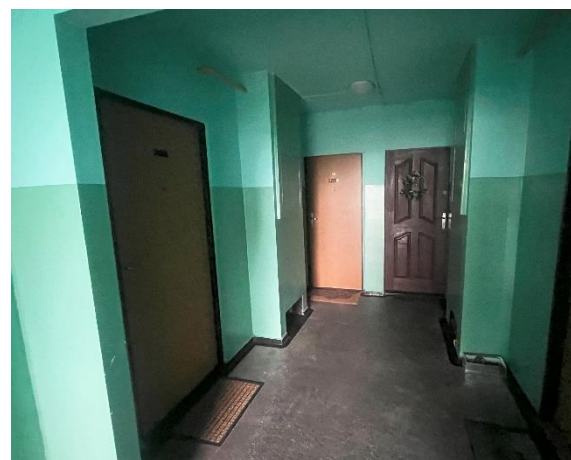


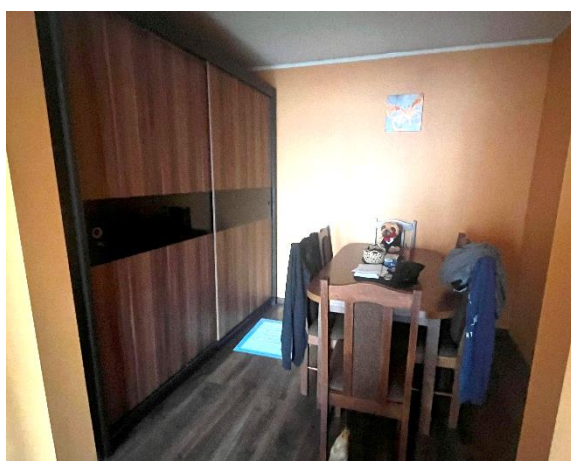
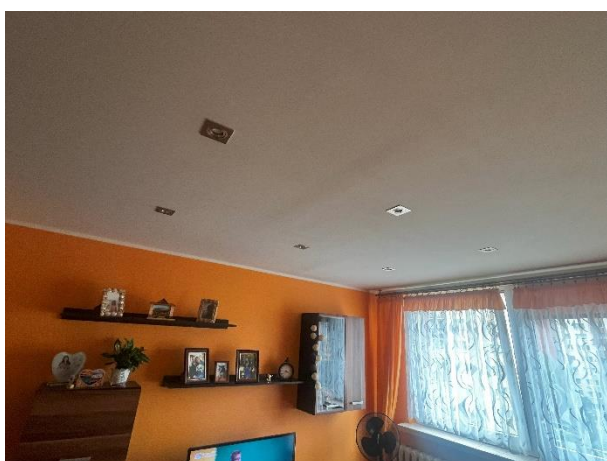
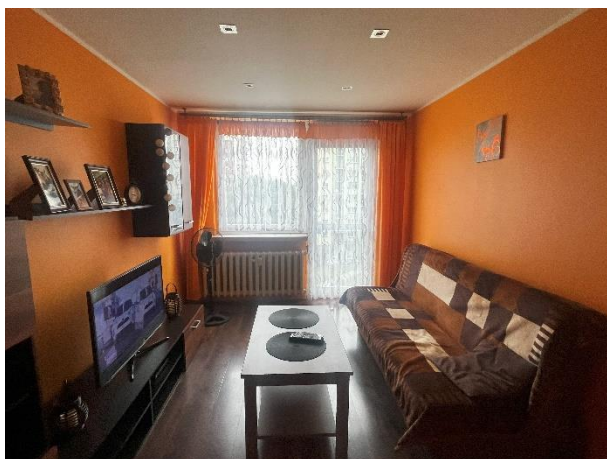
WYCENA.COM.PL

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

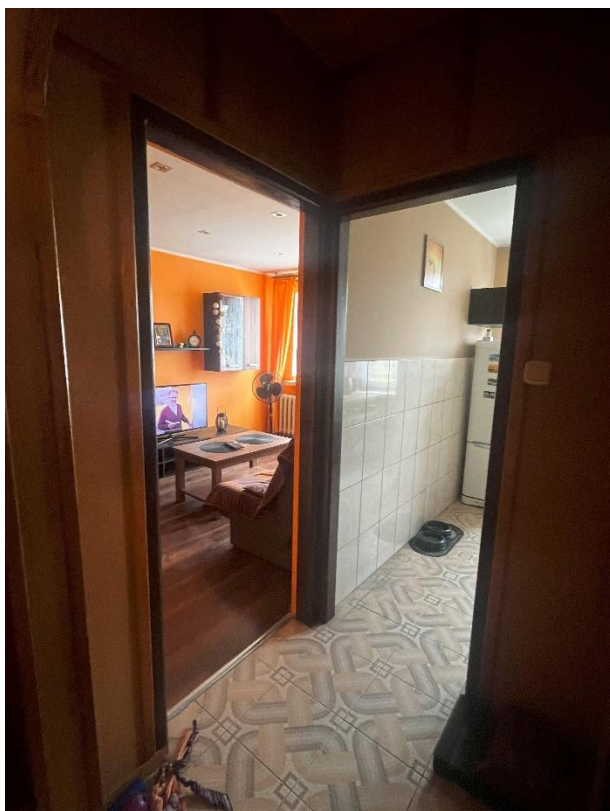
- ✓ Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości lokalowej nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciężących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość prawa własności nieruchomości lokalowej 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. 3. 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 gruntowej.
2. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.