



WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

1

Sygnatura operatu szacunkowego



SYGN-BB1B-GUP-S-41-2024

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wysokości 7/48 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w Zabrzu przy ul. Kosmowskiej 53/6, objętego księgą wieczystą nr GL1Z/00043824/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – z określeniem wartości rynkowej udziału oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej udziału



WYCENA.COM.PL

Ryszard Stecura
rzecoznawca majątkowy

tel. 509 141 308

e-mail: r.stecura@wycena.com.pl



Podpis i pieczęć
rzecoznawcy majątkowego

ZABRZE, 08.10.2024 r.

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

Adres nieruchomości	
miejsowość	Zabrze
ulica	Kosmowskiej
nr	53
kod pocztowy	41-808
obręb	Zabrze
działka (działki nr)	3839/65
powierzchnia działki (ek)	306 m ²

Rodzaj lokalu	lokal mieszkalny
kondygnacja	2
nr lokalu	6
powierzchnia lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	41,40 m ²

1.2. Zakres wyceny

Prawo wyceniane: prawo własności do lokalu mieszkalnego
Składniki wyceniane: lokal mieszkalny wraz z przynależnościami i udziałem w nieruchomości wspólnej

2. Cel wyceny

Określenie wartości udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wysokości 7/48 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w Zabrzu przy ul. Kosmowskiej 53/6, objętego księgą wieczystą nr GL1Z/00043824/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – z określeniem wartości rynkowej udziału oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej udziału – w postępowaniu upadłościowym.

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	08.10.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	04.10.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	04.10.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	04.10.2024 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Syndyk masy upadłości Krzysztof Kubica
4.2. Podstawa formalna wyceny	Postanowienie z dn. 04.10.2024r, Sygn. BB1B/GUp-s/41/2024
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 Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze.
4.4. Źródła danych o nieruchomości	Oględziny nieruchomości Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Portal internetowy: http://mapy.geoportal.gov.pl/

	Portal internetowy: https://webewid.miastozabrze.pl/e-uslugi/porta-mapowy
4.5. Podstawy metodologiczne	<p>PKZW PFSRM: <i>Nota Interpretacyjna Nr 1 NI1 Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości</i></p> <p>IVSC: <i>Międzynarodowe Standardy Wyceny</i>, wyd. PFSRM, Warszawa 2005</p> <p>T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i>, Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r.</p> <p>T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i>, Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r.</p> <p>T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości</i>, Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.</p>

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej nieruchomości gruntowej

GL1Z / 00024102 / 2

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Zabrze
VI. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	<p>Nr podstawy wpisu Numer bieżący nieruchomości 1 1</p> <p>Działki ewidencyjne Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu Numer działki 3839/65 1, 19, 22 Identyfikator działki 247801_1.0007.AR_3.3839/65 Obszar ewidencyjny (numer, nazwa) 0007, ROKITNICA Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE Ulica IRENY KOSMOWSKIEJ 53 Sposób korzystania B - TERENY MIESZKANIOWE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00019049 / , 0,0306 HA</p> <p>Nr podstawy wpisu Obszar całej nieruchomości 0,0306 HA 1</p> <p>Budynki Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE 1, 19 Nazwa ulicy numer porządkowy budynku IRENY KOSMOWSKIEJ 53 Przeznaczenie budynku BUDYNEK Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) NIE Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek Lp. 1. / 00019049 / Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej) Lp. 1. 3 / 00035725 / --- Lp. 2. 12 / 00036170 / --- Lp. 3. 5 / 00036186 / --- Lp. 4. 4 / 00036269 / --- Lp. 5. 9 / 00042009 / --- Lp. 6. 11 GL1Z / 00043674 / 1 8 Lp. 7. 6 GL1Z / 00043824 / 8 10 Lp. 8. 1 GL1Z / 00049518 / 2 12</p>
---	--



	<p>Lp. 9. 8 GL1Z / 00054288 / 8 14 Lp. 10. 7 GL1Z / 00055098 / 6 16 Lp. 11. 2 GL1Z / 00060307 / 3 19 Lp. 12. 10 GL1Z / 00069092 / 5 21 Części wspólne po wyodrębnieniu lokali CZĘŚCI BUDYNKU I INNYCH URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI 8</p>
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	<p>Właściciele wyodrębnionych lokali Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 1 3 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 82/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi / 00035725 / Numer lokalu 3 Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 2 4 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 78/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi / 00036170 / Numer lokalu 12 Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 3 5 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 87/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi / 00036186 / Numer lokalu 5 Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 4 6 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 81/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi / 00036269 / Numer lokalu 4 Lp. 5. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 5 7 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 82/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi / 00042009 / Numer lokalu 9 Lp. 6. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 6 9 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 88/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00043674 / 1 Numer lokalu 11 Lp. 7. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 7 11 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz czę- ści budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 78/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00043824 / 8 Numer lokalu 6 Lp. 8. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 8 13 Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części bu- dynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 81/1000 Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00049518 / 2 Numer lokalu 1 Lp. 9. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 9 15</p>

	<p>Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 90/1000</p> <p>Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00054288 / 8 Numer lokalu 8 Lp. 10. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 10 17</p> <p>Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 89/1000</p> <p>Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00055098 / 6 Numer lokalu 7 Lp. 11. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 11 18</p> <p>Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 87/1000</p> <p>Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00060307 / 3 Numer lokalu 2 Lp. 12. --- Nr podstawy wpisu Numer udziału w prawie 12 20</p> <p>Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 77/1000</p> <p>Wyodrębniony lokal Numer księgi GL1Z / 00069092 / 5 Numer lokalu 10</p>
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	<p>Komentarz do migracji Nr podstawy wpisu Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej W ŁAMIE 3 WIDNIEJE PROJEKT WPISU O TREŚCI: - WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIAŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI.</p>
Dział IV Hipoteki	<p>Komentarz do migracji Nr podstawy wpisu Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej W ŁAMIE 4 WIDNIEJE PROJEKT WPISU O TREŚCI: - WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIAŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI.</p>

Nr księgi wieczystej lokalu

GL1Z/00043824/8

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Zabrzu
VI. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	<p>Numer bieżący nieruchomości 1 1</p> <p>Lokal Nr podstawy wpisu Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE 1 Ulica Numer budynku Numer lokalu KOSMOWSKIEJ 53 6 Przeznaczenie lokalu LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba) PIWNICA - 1 Kondygnacja 2,0 Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) Lp. 1. GL1Z / 00024102 / 2 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) TAK</p>
---	--



	Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 45,6300 M2
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	<p>Spis praw związanych z własnością Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu Numer prawa 1 2 Rodzaj prawa UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Lp. 1. 78 / 1000 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal GL1Z / 00024102 / 2</p>
Dział II Własność	<p>Właściciele</p> <p>Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 2 6 /48 --- 4, 5 Lp. 2. 3 10 /48 --- Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) MAREK JERZY GAJDZIK, ROBERT, HILDEGARDA, 70022813616 Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 4 6 /48 --- 6, 7 Lp. 2. 5 10 /48 --- Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) EWA BARBARA SOBALA, ROBERT, HILDEGARDA, 73110614229 Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 6 2 /48 --- 8 Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) KATARZYNA GAJDZIK, JAN, STEFANIA, 64030902505 Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 7 2 /48 --- 9, 10, 11 Lp. 2. 8 5 /48 --- Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL) KLAUDIA GAJDZIK PROCNER, KRYSZTIAN, KATARZYNA, 89090608745 Lp. 5. --- Nr podstawy wpisu Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 9 2 /48 --- 12, 13, 14 Lp. 2. 10 5 /48 --- Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL) KAROLINA MAGDALENA GAJDZIK HLADKY, KRYSZTIAN, KATARZYNA, 91010513703</p>
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów

5.2. Fragment mapy ewidencyjnej, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Dane m.p.z.p.

Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze.

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej i średniej intensywności zabudowy, istniejące

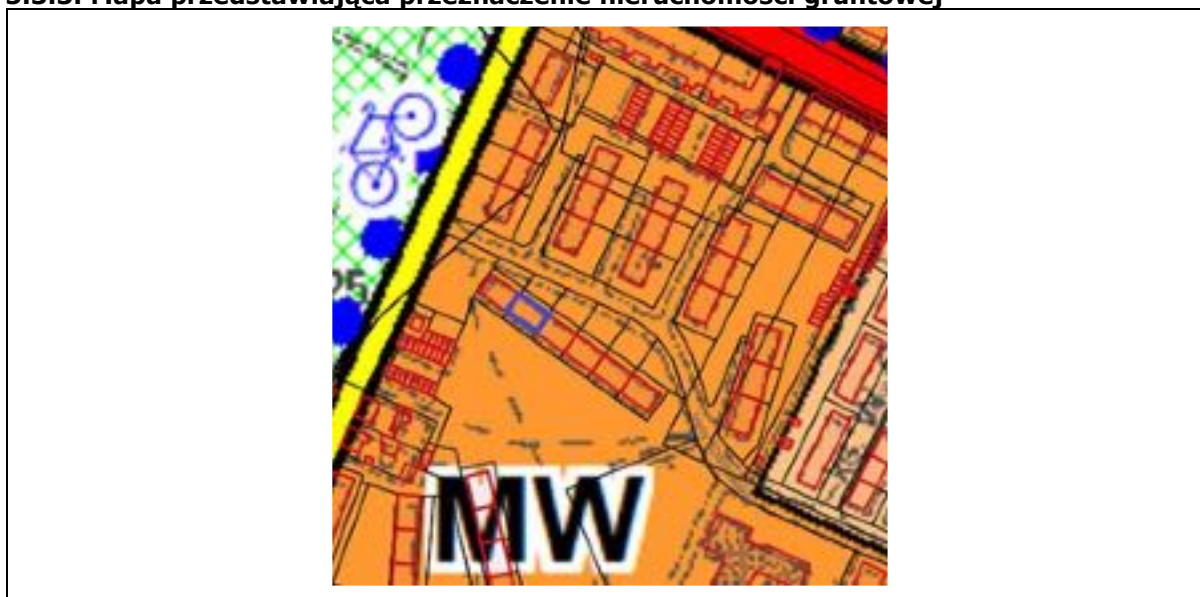
5.3.2. Opis przeznaczenia

Tabela 1 - Oznaczenia i kierunki zmian w przeznaczeniu, parametry i wskaźniki oraz warunki zagospodarowania terenu w obszarze zurbanizowanym i wskazanym do urbanizacji (OZ)

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI

Jednostki funkcjonalnej	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenu	Parametry, wskaźniki oraz warunki zagospodarowania i użytkowania terenu
MW istniejące MWp projektowane	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako wiodący kierunek zmian w przeznaczeniu terenu; - obiekty zamieszkania zbiorowego, zakłady karne itp.; - dopuszczalne (uzupełniające) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako uzupełnienie istniejących enklaw zabudowy jednorodzinnej; - zabudowa gospodarcza; - usługi sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, kultu religijnego, handlu, administracji itp., w tym jako usługi towarzyszące osiedlom mieszkaniowym; - usługi lub centra usługowe dla obsługi zabudowy mieszkaniowej; - rzemiosło i drobna wytwórczość na wydzielonych działkach lub w odrębnych budynkach; - strefy garażowo-parkingowe w tym przeznaczone dla obsługi zabudowy mieszkaniowej, nieuciążliwe obiekty obsługi samochodów; - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym komunikacji; - zieleń, w tym zieleń izolacyjna jako bariera od obiektów uciążliwych 	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budynki z większą ilością kondygnacji nadziemnych wyłącznie w nawiązaniu kompozycyjnym do istniejącej wysokiej zabudowy. Realizacja zabudowy wysokiej w sposób nie powodujący powstania nowych dominant przestrzennych; - maksymalna wysokość zabudowy usługowej 5 kondygnacji; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 600 m²; - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji; - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji; - dla terenu ustala się przewagę funkcjonalną jak i powierzchnią funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej; - możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane); - w dalszych przesądzeniach i postępowaniach lokalizacyjnych (w tym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) strefy i zasady dopuszczenia obiektów rzemiosła, drobnej wytwórczości oraz usług wymagają ustaleń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na funkcję mieszkaniową; - konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych; - dopuszcza się adaptację istniejących terenów przemysłowych; - zakaz realizacji baz i składów oraz zakaz lokalizacji nowych funkcji i obiektów przemysłowych.

5.3.3. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości gruntowej



5.3.4. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości

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

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Zabrze
 Charakter miejscowości: miasto na prawach powiatu
 Liczba mieszkańców: 155.430
 Powierzchnia: 80,4 km²
 Gęstość zaludnienia: 1933 mieszk./km²

5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	Rokitnica
Szerokość geograficzna	50.367916 N
Długość geograficzna	18.785047 E
Odległość od centrum	ok. 6,6 km
Strefa miasta	peryferyjna/przylegająca do granic

5.4.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Kategoria drogi	gminna/dojazdowa
Oznaczenie drogi	ul. Kosmowskiej
Dojazd z drogi na nieruchomość	bezpośredni
Standard drogi dojazdowej	asfalt
Utrudnienia w dojeździe	n/d

5.4.4. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, placówka oświatowa, ulice: Kosmowskiej, Grzybowska, kompleks garaży, plac zabaw, ogródki działkowe
od strony północnej	ul. Kosmowskiej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kompleks garaży
od strony południowej	plac zabaw, kompleks garaży, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
od strony wschodniej	placówka oświatowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ul. Kosmowskiej, kompleks garaży
od strony zachodniej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ulica Grzybowska, kompleks garaży, ogródki działkowe

5.4.5. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



5.5. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Budynek w którym zlokalizowany jest lokal uzbrojony jest w następujące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, telekomunikacyjna .



5.6. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	mieszkalny
Charakter budynku	blok mieszkalny wielorodzinny
Liczba kondygnacji	5 kondygnacji (4 nadziemne)
Powierzchnia użytkowa lok. mieszkalnych	510,51 m ²
Liczba mieszkań	12
Rok budowy	1963
Podpiwniczenie	pełne

Technologia budowy	prefabrykowana
Stan techniczny budynku	dobry
Stan użytkowy budynku	budynek użytkowany zgodnie ze swoją funkcją

5.7. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Kondygnacja	2
Pow. użytkowa lokalu	41,40 m ²
Stan techniczny lokalu	zły (stolarka drzwiowa starego typu; podłogi – panele w pokojach i przedpokoju, w kuchni i łazience wykładzina pcv; na ścianach tapety, sufity w kasetonach/panelach; ogrzewanie piec kaflowy tylko w jednym pokoju)
Opis pomieszczeń	lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju
Sposób korzystania	lokal mieszkalny

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

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

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

„Wartość 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

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

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: porównawcze, 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 § 7. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej lub 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 § 8.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„2. 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.”*

Wartość rynkową nieruchomości (WR) jako podstawę określenia nakładów określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

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

6.4. Szczególne uwarunkowania wyceny

6.4.1. Uwarunkowania wyceny wynikające z przepisów prawa

Ustawa Kodeks postępowania cywilnego stanowi:

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

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

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

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

Art. 949 [Oszacowanie nieruchomości z uwzględnieniem wartości spornych rzeczy i praw] Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń, przynależności lub pożytków albo gdy rzeczy takie znajdują się we władaniu osób trzecich, oznacza się osobno wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, wreszcie osobno wartość całości 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.”

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 stanowi jej części składowej (jeśli są związane nietrwale lub nie są z nią związane funkcjonalnie). Artykuł mówi o podaniu osobno wartości nieruchomości a osobno wartości budowli w związku z tym dotyczy jedynie takich budowli, które nie stanowią części składowych gruntu (nieruchomości) czyli nie dotyczy sieci i budowli infrastrukturalnych, utwardzeń, ogrodzeń, kominów itp. które stanowią składnik nieruchomości i są szacowane razem z nią.

Podanie oddzielnej wartości budowli dotyczy jedynie budowli nie stanowiących jej części składowej, zlokalizowanych na nieruchomości ale nie związanych z nią w sposób trwały, które mogą być bez utraty swojej funkcjonalności oraz utraty funkcjonalności nieruchomości zdemontowane, przeniesione i zamontowane gdzie indziej, tzn. budowli, które pełnią samodzielną, nie związaną bezpośrednio z infrastrukturalną obsługą nieruchomości.

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

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

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

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

Zgodnie z § 3.1. Rozporządzenia: „*Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.*”.

Zgodnie z § 3.1.5. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: „*Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.*”

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

Zasady stosowania metody korygowania ceny średniej uregulowane zostały przez *Rozporządzenie*

Zgodnie z § 8.2. Rozporządzenia: „*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.*”

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

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 [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{\min} , C_{\max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

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

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

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

8.2. Zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

Zgodnie z § 3.1.5. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: „Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.”

Zgodnie z § 3.1.6. Rozporządzenia: „Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.”

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

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

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

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

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym;
- ✓ określenie obszaru rynku: miasto Zabrze, obręb Rokitnica
- ✓ określenie okresu badania cen: od listopada 2022 roku do daty wyceny.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 11 transakcji lokalami mieszkalnymi, dwu- i trzypokojowymi, położonymi w obrębie Rokitnica. Do porównań przyjęto lokale stanowiące przedmiot prawa własności do lokalu mieszkalnego, a jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową lokali.

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

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

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr administracyjny	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i lok	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu
19-04-2024	Zabrze	Rokitnica	Kołobrzesk	15/2	własność-własność	192500	41,41	4648,64
08-03-2024	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	33/8	własność-własność	226500	51,19	4424,69
08-03-2024	Zabrze	Rokitnica	Kołobrzesk	15/2	własność-własność	140000	41,41	3380,83
13-10-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	38/6	własność-własność	172000	49,4	3481,78
09-08-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	27/9	własność-własność	160000	41,22	3881,61
04-08-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	24/12	własność-własność	225000	50,89	4421,3
27-06-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	25/3	własność-własność	185000	51,7	3578,34
26-04-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	24/9	własność-własność	142999,99	41,15	3475,09
13-04-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	26/6	własność-własność	309000	51,89	5954,9
22-03-2023	Zabrze	Rokitnica	Kosmowski	55/6	własność-własność	214000	41,49	5157,87
10-11-2022	Zabrze	Rokitnica	Kołobrzesk	14/2	własność-własność	210000	55,01	3817,49

Lokalizacja nieruchomości lokalowych przyjętych do porównań



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 § 5.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości *„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.”*

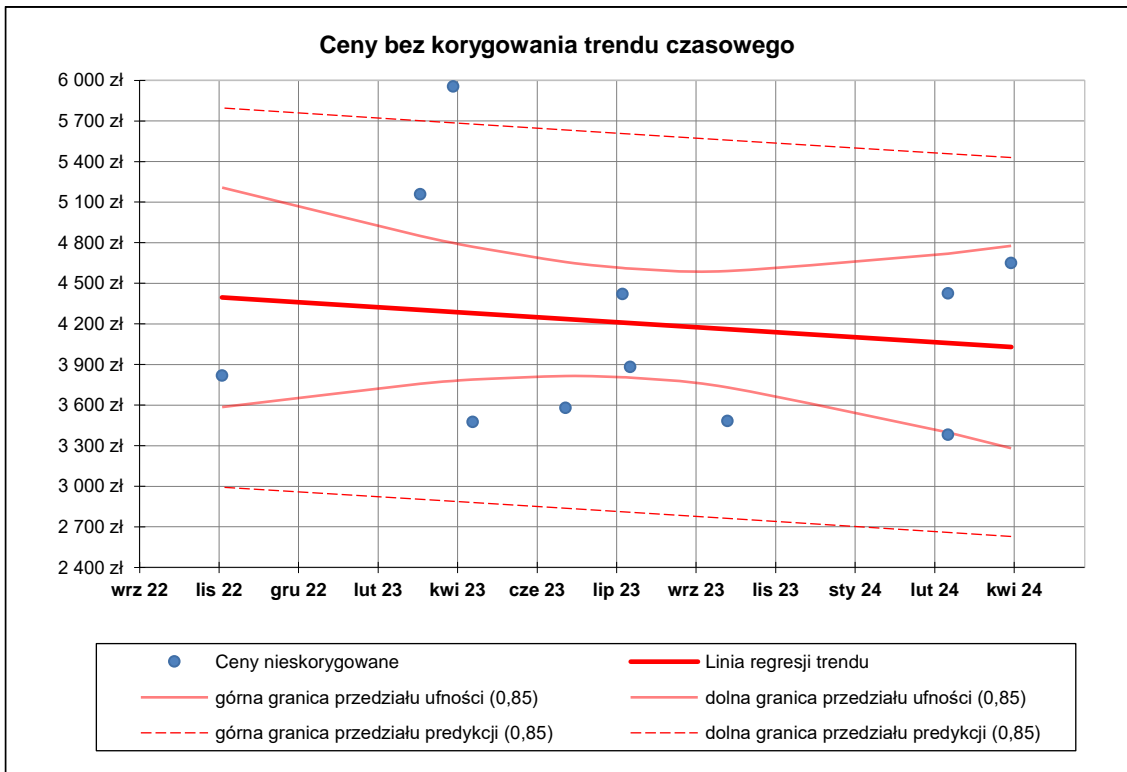
Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.3.

„Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczególnego uzasadnienia.”

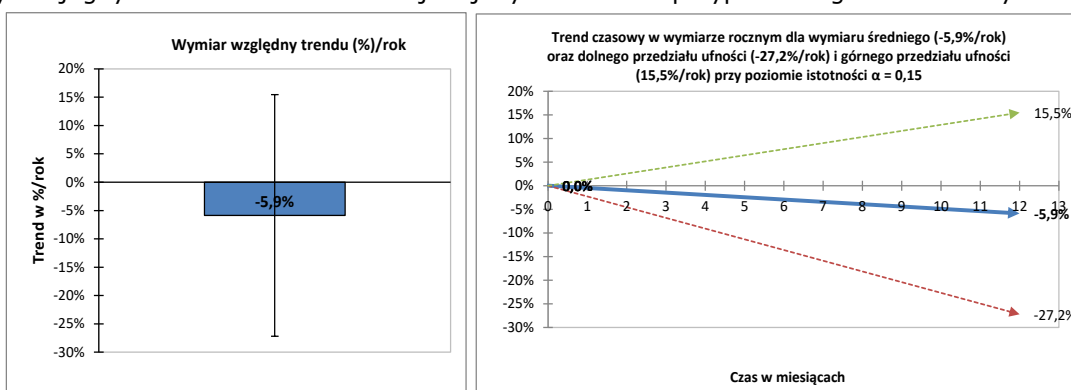
8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

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

Kształtowanie się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie dla rynku lokalnego przedstawia poniższy graf:



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



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 0,433 jest mniejsza niż wartość teoretyczna statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynoszącej 1,574.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 67,54 % 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.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. **-5,9 %/rok** i można określić go jako słaby trend malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 21,3\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od $-27,2\%/rok$ do $15,5\%/rok$.

Powyższe określenie istotności zmian cen w czasie oznacza, że liczba danych użytych do analizy trendu zmiany cen w czasie, z uwzględnieniem obserwowanego zróżnicowania danych (cen), jest wystarczająca do przeprowadzenia analizy kształtowania się, kierunku i siły trendu zmiany cen na rynku lokalnym w analizowanym segmencie rynku.

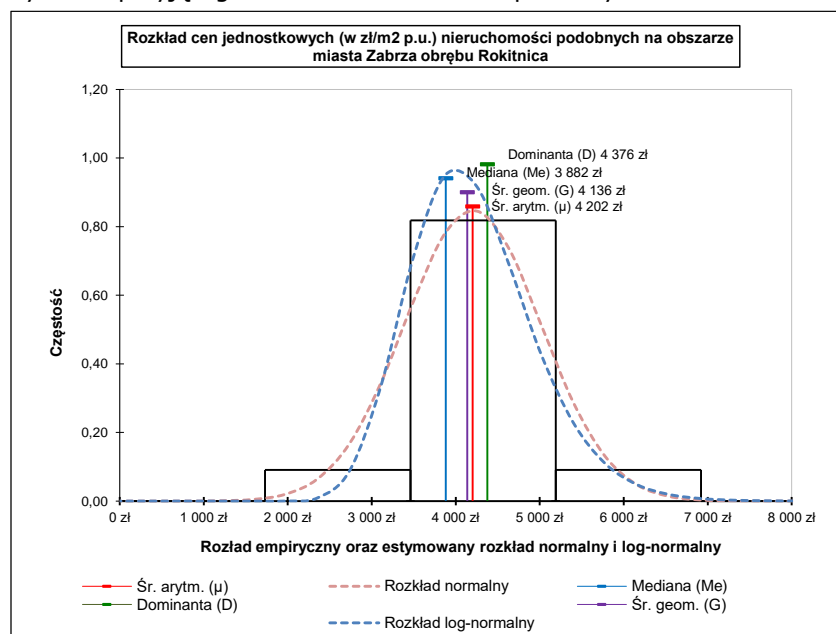
W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego zostały przyjęte bez ich aktualizacji.

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 § 3.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: „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)	4 202,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	482,00 zł
4	Przedział ufności średniej \pm %	11,5%
5	Przedział średniej od... do...	3 720,00 zł 4 684,00 zł
6	Mediana (Me)	3 882,00 zł
7	Dominanta (D)	4 376,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	4 136,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **4.202,00 zł/m²**, mediana cen wynosi **3.882,00 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **4.136,00 zł/m²** a dominanta wynosi **4.376,00 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)	815,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	19,4%
11	Wartość minimalna	3 381,00 zł
12	Wartość maksymalna	5 955,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	2 574,00 zł

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

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 3.381,00 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 5.955,00 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 2.574,00 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	1,066
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	7,6%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	4,1%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	1,6%
18	Semiodchylenie standardowe dolne	185,00 zł
19	Semiodchylenie standardowe górne	582,00 zł
20	Semiodchylenie standardowe górne / dolne	3,146

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. 1,066 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą **7,6%**, różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **4,1%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **1,6%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **185,00 zł/m²** a górnej **582,00 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **3,146**. 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:

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

Zgodnie z § 6. 1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: „Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.”

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 transakcji lokali mieszkalnych określono na podstawie analizy rynku lokalnego.

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

1. Lokalizacja ogólna

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

2. Otoczenie nieruchomości

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

3. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	obiekt nowopowstały lub po kapitalnym remoncie połączonym z modernizacją, wybudowany z wykorzystaniem materiałów o podwyższonej jakości. Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są w stanie nienaruszonym
3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdatne 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 zagrzybenia. 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, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
2 - przeciętny	przeciętny stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdadne 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	dotatkowe funkcjonalności: 2 miejsca postojowe
3 - bardzo dobra	dotatkowe funkcjonalności: piwnica/taras i 1 miejsce postojowe
2 - dobra	dotatkowe funkcjonalności: 1 miejsce postojowe
1 - typowa	dotatkowe funkcjonalności: piwnica i/lub taras
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 zróżnicowanie cen transakcyjnych/czynszów**8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych**

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

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

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

Wpływ cech rynkowych ustalono na podstawie analizy przeprowadzonej przez *Realexperts.pl sp. z o.o.*

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

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cech rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	4	5
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	0 - gorsze	2 - lepsze	2	3
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	5
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	5
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	0 - podstawowa	4 - wybitna	4	5
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	0 - zła	6 - bardzo dobra	6	7
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	4 - bardzo dobra	4	5
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	0 - swpdl	1 - własność	1	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
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	0 - słaba	0 - słaba	0
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	1 - przeciętne	1 - przeciętne	1
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	3 - dobry	3 - dobry	3
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	1 - typowa	1 - typowa	1
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	1 - lepsza	2 - pon. średniej	2
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	3 - dobra	3
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	1 - własność	1 - własność	1
Suma:		100,0%				

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

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

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy	Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	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%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	5	4 / 4	1,000	0,221	79,0%	19,76%
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	2	1 / 6	0,167	0,008	3,0%	2,98%
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	4	3 / 4	0,750	0,050	18,0%	5,99%
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	1	0 / 1	0,000	0,000	0,0%	0,00%
Suma:		100,0%					0,280	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	0 - słaba	lokalizacje peryferyjne i przylegające do granic 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	3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
4	Stan techniczny lokalu	0 - zły	lokal 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	1 - typowa	dotychczasowe funkcjonalności: piwnica i/lub taras/balkon
6	Powierzchnia lokalu	2 - pon. średniej	(40-50> m2 lub (80-100 m2>
7	Lokalizacja na piętrze	3 - dobra	I lub II piętro
8	Typ prawa	1 - własność	własność lokalu

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

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

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [C_{sr}] (zł/m ² p.u.)	4 202 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	3 157 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	6 163 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	3 006 zł
5	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{sr}}$	0,7513
6	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{sr}}$	1,4667

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią (C_{sr}) 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 [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{sr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{sr}}$] 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}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{sr}}$	Stany cech dla C_{hmax}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{sr}}$
1.	Lokalizacja ogólna	0,0%	0 - słaba	0 / 0 = 0,0000	0 - słaba	0 / 0 = 0,0000
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000
3.	Stan techniczny budynku	0,0%	3 - dobry	3 / 3 = 0,0000	3 - dobry	3 / 3 = 0,0000
4.	Stan techniczny lokalu	79,0%	0 - zły	0 / 4 = 0,5939	4 - bardzo dobry	4 / 4 = 1,1594
5.	Funkcjonalność lokalu	0,0%	1 - typowa	1 / 1 = 0,0000	1 - typowa	1 / 1 = 0,0000
6.	Powierzchnia lokalu	3,0%	1 - lepsza	1 / 2 = 0,0224	2 - pon. średniej	2 / 2 = 0,0437
7.	Lokalizacja na piętrze	18,0%	0 - zła	0 / 3 = 0,1350	3 - dobra	3 / 3 = 0,2636
8.	Typ prawa	0,0%	1 - własność	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%		0,7513		1,4667

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

Uwzględniając dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{sr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{sr}}$] 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_{hmin} / C_{sr}	C_{hmax} / C_{sr}	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	0,0%	0 / 0 = 0,0000	0 / 0 = 0,0000	0 - słaba	0 / 0 = 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	0,0%	3 / 3 = 0,0000	3 / 3 = 0,0000	3 - dobry	3 / 3 = 0,0000
4.	Stan techniczny lokalu	79,0%	0 / 4 = 0,5939	4 / 4 = 1,1594	0 - zły	0 / 4 = 0,5939
5.	Funkcjonalność lokalu	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - typowa	1 / 1 = 0,0000
6.	Powierzchnia lokalu	3,0%	1 / 2 = 0,0224	2 / 2 = 0,0437	2 - pon. średniej	2 / 2 = 0,0437
7.	Lokalizacja na piętrze	18,0%	0 / 3 = 0,1350	3 / 3 = 0,2636	3 - dobra	3 / 3 = 0,2636
8.	Typ prawa	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%	0,7513	1,4667		0,9012

8.10.2. Obliczenie wartości jednostkowej prawa własności wycenianej nieruchomości lokalowej

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

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [C_{sr}] (zł/m ² p.u.)	4 202 zł
2.	Suma współczynników korygujących	0,9012
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	3 787 zł

Wartość jednostkowa prawa do lokalu wynosi: **3.787 zł/m² p.u.**

8.10.3. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianego lokalu oraz jego powierzchnię użytkową można określić wartość wycenianego prawa do lokalu na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i powierzchni użytkowej:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	3 787 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	41,40
3.	Wartość nieruchomości	156 782 zł

Wartość całkowita prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi: **156.782 zł.**

9. Określenie wartości rynkowej udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wysokości 7/48 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w Zabrze przy ul. Kosmowskiej 53/6, objętego księgą wieczystą nr GL1Z/00043824/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

Uwzględniając obliczoną wartość wycenianego lokalu oraz wielkość udziału Karoliny Gajdzik-Hładky można określić wartość tego udziału wycenianego prawa do lokalu na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i wielkości udziału:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość nieruchomości	156 782 zł
2.	Wielkość udziału	7/48
3.	Wartość udziału w nieruchomości	22 864 zł

Wartość całkowita prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi: **22.864 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 1000 zł - 23.000 zł.

10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych przedmiotowego lokalu, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) przedmiotu oszacowania zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wysokości 7/48 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w Zabrzcu przy ul. Kosmowskiej 53/6, objętego księgą wieczystą nr GL1Z/00043824/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi:

WR = 23.000 zł

słownie:

dwadzieścia trzy 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 przy zastosowaniu modelu wartości nieruchomości określającego jej wartość na podstawie cech rynkowych. Cechy nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych przez model, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.

11. Określenie współczynnika wartości dla wymuszonej sprzedaży szacowanej nieruchomości

11.1. Określenie charakterystyki sprzedaży wymuszonej dla szacowanej nieruchomości

Zgodnie z celem wyceny (określenie wartości udziału w prawie własności oraz wartości udziału dla sprzedaży wymuszonej udziału – w postępowaniu upadłościowym) niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości zbycia nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej egzekucji z nieruchomości w warunkach jej przejęcia przez kredytodawcę lub egzekucji z nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego (komorniczym/upadłościowym).

Przyjęte parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży wymuszonej:

- sprzedaż szacowanej nieruchomości w stanie aktualnym;
- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- zakładany efektywny okres sprzedaży: ok. 9 m-cy.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży wymuszonej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni.
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w

którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury windykacyjne.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży wymuszonej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji windykacji wierzytelności przez kredytodawcę, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WRW).

11.1.2. Metodyka określenia WRW w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży wymuszonej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży);

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

11.1.3. Przyjęte parametry wartości dla sprzedaży wymuszonej

Posiadając wyżej wyprowadzony model określenia wartości sprzedaży wymuszonej nieruchomości ze względu na czas ekspozycji nieruchomości na rynku i stopień pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie, można określić spodziewaną wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej.

Dla liczbowego ujęcia wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej konieczne jest przyjęcie parametrów dotyczących:

- współczynnika skrócenia czasu ekspozycji (WSE);
- %-owego rezyduального (resztkowego) odchylenia standardowego cechującego rozrzut cen na rynku lokalnym (%ROS);
- założonego stopnia pewności sprzedaży nieruchomości w założonym okresie jej ekspozycji na rynku.

a) Współczynnik skrócenia czasu ekspozycji (WSE)

Dla potrzeb niniejszej analizy przyjęto średni efektywny okres ekspozycji nieruchomości na rynku pozwalający na realizację wartości rynkowej (WR) nieruchomości typu szacowanej: 12 miesięcy, co przy przyjętym dla trybu sprzedaży nieruchomości okresie ekspozycji nieruchomości na rynku (założonym okresie sprzedaży) wynoszącym dla okresu sprzedaży:

- dla okresu sprzedaży ok. 9 miesięcy: $WSE = 9/12 = 3/4$;

b) %-owe rezydualne odchylenie standardowe cen (%ROS)

Uwzględniając zróżnicowanie cenowe rynku lokalnego, wynikające ze zróżnicowania stanu technicznego i funkcjonalnego obiektów transakcyjnych z empirycznym zróżnicowaniem (%EOS) wyrażonym współczynnikiem zmienności wynikającym z RMSE, zróżnicowanie rezydualne %ROS przyjęte zostanie zgodnie z poniższą tabelą:

Typ zróżnicowania rynku	Empiryczne zróżnicowanie rynku %EOS	Rezydualne zróżnicowanie rynku %ROS
Rynek skrajnie niezróżnicowany	< 5%	< 5%
Rynek bardzo mało zróżnicowany	5% - 10%	5% - 6%
Rynek mało zróżnicowany	10% - 20%	6% - 9%
Rynek przeciętnie zróżnicowany	20% - 30%	9% - 11%
Rynek silnie zróżnicowany	30% - 45%	11% - 13%
Rynek bardzo silnie zróżnicowany	45% - 60%	13% - 15%
Rynek skrajnie zróżnicowany	> 60%	> 15%

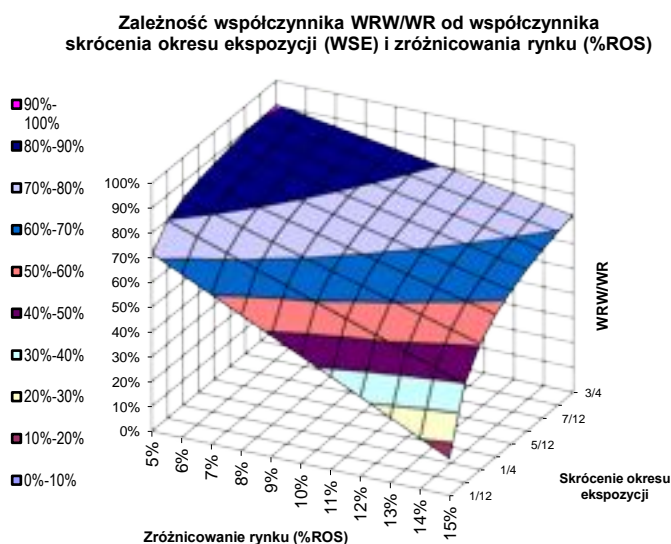
lub, zgodnie z uzyskaną dokładnością oszacowania uzyskaną w podejściu porównawczym – przyjmuje się niższą wartość współczynnika zmienności. Uwzględniając powyższe rezydualne zróżnicowanie rynku %ROS przyjęte zostanie na poziomie wynoszącym 9%, czyli „rynek przeciętnie zróżnicowany”.

c) Stopień pewności dokonania transakcji w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku

Uwzględniając okoliczności związane ze specyfiką sprzedaży nieruchomości w trybie otwartego przetargu ofertowego, z wnoszonym wadium, należy przyjąć, że sprzedający zakłada wysoki stopień pewności sprzedaży określony na poziomie 95% (co oznacza ok. 10-krotne zwiększenie pewności dokonania transakcji w stosunku do założeń typowych), co przyjęte zostanie do obliczeń.

11.1.4. Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WRW/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR, co przedstawia poniższy graf :



Uwzględniając parametry przyjęte dla określenia wsp. WRW/WR, dla parametrów %-owego rezydualnego standardowego odchylenia cen %ROS = 10% i stopnia pewności dokonania transakcji na poziomie 95%, dla poszczególnych wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE, można określić wartość dla wymuszonej sprzedaży, zgodnie z poniższą tabelą:

WRW / WR		Zbliżenie rynku - rzeczywiste odchylenie standardowe (%ROS)										
		5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
Skrajnie okresy ekspozycji	1/12	72%	66%	60%	54%	49%	43%	37%	32%	26%	20%	15%
	1/6	80%	76%	72%	68%	64%	60%	56%	52%	48%	44%	40%
	1/4	84%	80%	77%	74%	70%	67%	64%	61%	57%	54%	51%
	1/3	86%	83%	80%	77%	74%	72%	69%	66%	63%	60%	57%
	5/12	87%	85%	82%	80%	77%	75%	72%	69%	67%	64%	62%
	1/2	88%	86%	84%	81%	79%	77%	74%	72%	70%	67%	65%
	7/12	89%	87%	85%	83%	81%	78%	76%	74%	72%	70%	68%
	2/3	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	74%	72%	70%
	3/4	91%	89%	87%	85%	83%	81%	79%	77%	75%	73%	72%

$$WRW/WR_{(3/4;10%;95\%)} = \mathbf{83\%};$$

Uwzględniając powyższe analizy wartość współczynnika WRW/WR obrazującego efektywność dla wymuszonej sprzedaży wyniesie **83%** w stosunku do określonej w operacie szacunkowym wartości rynkowej nieruchomości.

11.2. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wysokości 7/48 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w Zabrze przy ul. Kosmowskiej 53/6, objętego księgą wieczystą nr GL1Z/00043824/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

Uwzględniając obliczoną wartość rynkową udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wartości wycenianego lokalu oraz wielkość oraz wartość współczynnika WRW/WR obrazującego efektywność dla wymuszonej sprzedaży można określić wartość tego udziału dla wymuszonej sprzedaży na podstawie iloczynu wartości udziału i wartości współczynnika WRW/WR:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość rynkowa udziału w nieruchomości	22 864 zł
2.	Wartość współczynnika WRW/WR	83%
3.	Wartość udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	18 977 zł

Wartość udziału dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi: **18 977 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 100 zł - **19.000 zł.**

12. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych przedmiotowego lokalu, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość dla wymuszonej sprzedaży przedmiotu oszacowania zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału Karoliny Gajdzik-Hładky w wysokości 7/48 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w Zabrze przy ul. Kosmowskiej 53/6, objętego księgą wieczystą nr GL1Z/00043824/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi:

WR = 19.000 zł

słownie:

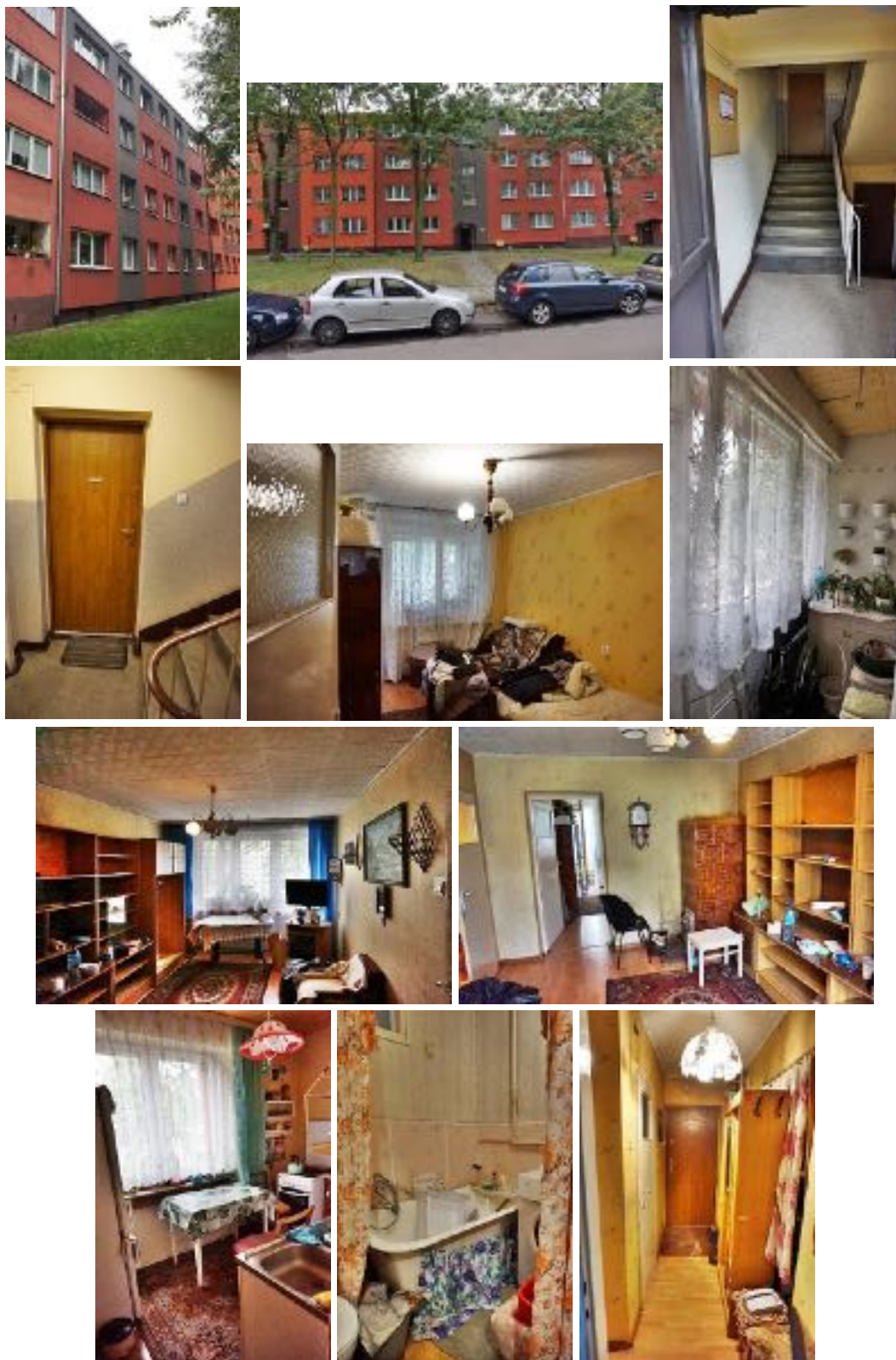
dziewiętnaście tysięcy złotych

 WYCENA.COM.PL Ryszard Stecura rzeczoznawca majątkowy tel. 508 241 238 email: r.stecura@wycena.com.pl	 Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego
--	---

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 szacowanej 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, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- ✓ 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.
- ✓ Ryszard Stecura 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 nieruchomości lokalowej
2. Polisa OC wykonawcy operatu

