

OPERAT SZACUNKOWY

- **PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO:**

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest:

- oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej położonej w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7 dla której to nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta JG1J/00046897/6, według jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. na dzień 15.01.2021 roku i cen rynkowych na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 17.01.2022 roku.

- **PODSTAWA OPRACOWANIA:**

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 04.08.2021 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7 dla której to nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00046897/6. Sygnatura akt KM 7219/17.

- **AUTOR OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO:**

- rzeczoznawca majątkowy: inż. Jerzy
KARPIŃSKI

- **OGLEDZINY WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**

Oględziny wycenianej nieruchomości lokalowej biegły dokonał w obecności Komornika Sądowego przy asyście policji dnia 15.12.2021 roku. Wyznaczone na dzień: 14.09.2021 roku, 21.10.2021

roku oraz 24.11.2021 roku nie doszły do skutku, nie z winy rzeczoznawcy majątkowego.

- 2 -

Wyciąg z operatu szacunkowego

nieruchomości lokalowej położonej w Karpaczu

przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7.

1/ *Przedmiot wyceny.*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego położonego w **KARPACZU przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7.**

Prawo własności do lokalu mieszkalnego przysługuje w udziale 1/1:

- Jerzemu SKWARCZYŃSKIEMU, synowi Leona i Elżbiety.

Dla wycenianego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą **JG1J/00046897/6.**

2/ *Cel wyceny.*

Wycena sporządzona jest zgodnie z danymi zawartymi w zleceniu Komornika Sądowego w zakresie oszacowania wartości rynkowej opisanej wyżej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży tej nieruchomości lokalowej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Tomasza Rodackiego – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze, Kancelaria Komornicza nr VI w Jeleniej Górze, ul. Grabowskiego nr 7, 58-500 Jelenia

Góra.

Nieruchomość lokalowa położona jest w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7

wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. dnia 15.12.2021 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 17.01.2022 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – Hanny Korcz-Skwarczyńskiej, ul. Czereśniowa 11/1, 61-426 Poznań w sprawie sygn. KM 7219/17.

- 3 -

3/ Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:

Właścicielem w udziale 1/1 jest:

- Jerzy SKWARCZYŃSKI, syn Leona i Elżbiety.

4/ Krótki opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość lokalowa położona jest w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7.

Budynek mieszkalny wolnostojący, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym. Budynek wybudowany na początku II-ej dekady XX wieku w technologii tradycyjnej. Dach dwuspadowy z lukarnami pokryty dachówką. Budynek wyposażony jest w media tj. elektryczną, wodną oraz wod-kan. Budynek nie był poddany pracom termomodernizacyjnym.

Wyceniany lokal mieszkalny oznaczony nr 7 położony jest w poziomie III-ej kondygnacji /poddasze budynku/. Wejście do lokalu mieszkalnego z korytarza. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to 46,56 m² a wraz z pomieszczeniami przynależnymi /komórka i piwnica/ to 58,35 m².

Dostęp komunikacyjny, lokalizacja, sąsiedztwo, sytuuje przedmiotowa nieruchomość lokalową średnio na lokalnym rynku nieruchomości.

5/ Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, Uchwała Rady Miejskiej w Karpaczu nr XXI/128/03 z dnia 11.12.2003 r., wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze zapisanym symbolem MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

6/ Aktualna wartość rynkowa nieruchomości lokalowej w cenach na dzień 17.01.2022 r.:

- aktualna wartość rynkowa;
700,00 zł

W_{NL} = 137

7/ *Data sporządzenia operatu:*
17.01.2022 rok

8/ *Autor opracowania:*
KARPIŃSKI

inż. Jerzy

- 4 -

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego:
 - 3.1. Podstawy formalne.
 - 3.2. Podstawy materialno-prawne.
 - 3.3. Źródło danych merytorycznych.
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis i określenie stanu nieruchomości:
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Stan użytkowy nieruchomości.
 - 5.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.
6. Wybór rodzaju określonej wartości, podejścia, metody i techniki wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.
10. Załączniki.

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego położonego w **KARPACZU** przy **ul. Zagajnik nr 4 m. 7.**

Wycenie podlega:

- prawo własności do lokalu mieszkalnego w udziale 1/1 przysługuje:

- **Jerzemu SKWARCZYŃSKIEMU, synowi Leona i Elżbiety.**

Dla wycenianego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą **JG1J/00046897/6.**

2. Cel wyceny.

Wycena sporządzona jest zgodnie z danymi zawartymi w zleceniu Komornika

Sądowego w zakresie oszacowania wartości rynkowej opisaną wyżej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży tej nieruchomości lokalowej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Tomasza Rodackiego – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze, Kancelaria

Komornicza nr VI w Jeleniej Górze, ul. Grabowskiego nr 7, 58-500 Jelenia Góra.

Nieruchomość lokalowa położona jest w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7 wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. dnia 15.12.2021 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 17.01.2022 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – Hanny Korcz-Skwarczyńskiej, ul. Czereśniowa 11/1, 61-426 Poznań w sprawie sygn. KM 7219/17.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego:

3.1. Podstawy formalne.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 04.08.2021 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7 dla której to nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/000 46897/6. Sygnatura akt KM 7219/17.

- 6 -

3.2. Podstawy materialno-prawne.

Opisany wyżej przedmiot, zakres i cel wyceny wyznacza uwarunkowania prawne wyceny a dotyczące:

- sposobu określania wartości nieruchomości,
 - zdefiniowania rodzaju i treści praw przynależnych wycenianym nieruchomościom,
 - określające obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* /tekst pierwotny: Dz. U. 1997 r. Nr 115 poz. 741, opracowano na podstawie: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551, 1561/.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości *w sprawie czynności komorników* z dnia 09.03.1968 roku /Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami/.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* /opracowano na podstawie: Dz. U. z 2021 r. poz. 555/.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. Nr 19 poz.147 opracowano na podstawie: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978/.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Dz. U. Nr 16, poz. 93 Kodeks Cywilny /opracowano na podstawie: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509/.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano na podstawie Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986/.

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” - PFSRM, Warszawa, kwiecień 2008 r.

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) – operat szacunkowy” - PFSRM, Warszawa, kwiecień 2008 r.

- Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.3. Źródło danych merytorycznych.

- Księga Wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW JG1J/00046897/6 dla wycenianej nieruchomości lokalowej.

- Zapis w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki F – Osiedle Skalne, Uchwała Rady Miejskiej w Karpaczu nr XXI/132/03 z dnia 11.12.2003 r..

- Oględziny nieruchomości dokonana przez autora niniejszego operatu w dniu 15.12.2021 roku.

- 7 -

- Źródłem informacji o rynku lokalnym były; Urząd Miasta Karpacz, Starostwo Karkonoskie, jeleniogórskie biura obrotu nieruchomościami oraz archiwum autora niniejszego operatu.

- Informacje zebrane w aktach sprawy.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia operatu – 17.01.2022 r.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 17.01.2022 r. tj. na dzień, w odniesieniu do którego uwzględniono w operacie poziom istotnych dla wyceny cen rynkowych.

Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 17.01.2022 r.

Oględziny przedmiotu wyceny dokonano dnia 15.12.2021 roku.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości:

- **Stan prawny.**

STAN PRAWNY WG ZAPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ:

Badanie Księgi Wieczystej KW JG1J/00046897/6 autor niniejszego operatu dokonał dnia **17.01.2022 roku** i stwierdził:

Dział I-y KW JG1J/00046897/6 zawiera oznaczenie nieruchomości lokalowej położonej w Karpaczu przy ul. Zagajnik nr 4 m. 7. Lokal mieszkalny położony na III-iej kondygnacji /poziom poddasza budynku mieszkalnego/. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to 46,56 m². Do wycenianego lokalu mieszkalnego przynależą komórka oraz piwnica o powierzchni 11,79 m². Udział związany z własnością lokalu to udział w nieruchomości wspólnej, której stanowi prawo współwłasności działki gruntu nr 321/2 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali o wielkości 1010/10000 części.

Z zapisu w dziale II cytowanej Księgi Wieczystej wynika, że prawo własności do lokalu mieszkalnego przysługuje w udziale 1/1:

- Jerzemu SKWARCZYŃSKIEMU, synowi Leona i Elżbiety.

Dział III-ci KW JG1J/00046897/6 zawiera wpisy o treści:

- roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie Ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

- 8 -

W Dziale III zamieszczone są wzmianki o wszczęciu i wykreśleniu egzekucji z dnia 02.04.2021 r..

Dział IV-ty KW JG1J/00046897/6 zawiera wpis o ustanowieniu:

- hipoteki przymusowej w wysokości 52 548,00 zł na rzecz Hanny Małgorzaty Korcz Skwarczyńskiej, córki Mariana i Ireny.

Rzeczoznawcy nie są znane inne ostrzeżenia bądź obciążenia nieruchomości prawami rzeczowymi ograniczonymi, prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich.

5.2. Stan użytkowy nieruchomości.

Karpacz to typowa górська miejscowość, położona u podnóża Śnieżki w rejonie Karkonoszy, w dolinie Łomnicy i jej dopływów. Obszar ten obejmuje najatrakcyjniejszą wschodnią część grzbietu górskiego. Miasto położone jest w nie bardzo szerokiej i stromej

dolinie Łomnicy, na wysokości w zakresie od 480 do 885 metrów nad poziomem morza. Główna ulica przechodząca przez 7 km do przejścia Bierutowicka na wysokości 820 metrów, jest oś tego obszaru.

Historia Karkonoszy jest przedstawiona w Muzeum Sportu i Turystyki w regionie Karkonoszy (położony w centrum miasta) existing z 1974. Jego wystawa zapoznaje nas z miejscami pogańskiego kultu, poszukiwanie treasures w Karkonoszach przez górników i działalnością asystentów laboratoryjnych i zielarzy. Zbiór lalek i zabawek z martwego założyciel wrocławskiego teatru pantomimy Henryka Tomaszewskiego - wyświetlany jest w Miejskim Muzeum Zabawek w Karpaczu Górnym.

Świetna pogoda i warunki terenowe (pokrywa śnieżna utrzymuje się w Karpaczu na 95 dni w roku) są powodem Karpacz jest centrum sportowe, stacja klimatyczna i punktem wyjścia wielu szlaków turystycznych. Leżąc w zakresie 110 km stanowią stolicy Dolnego Śląska - Wrocław, Karpacz jest także centrum rekreacyjne. Posiada szeroki wybór zakwaterowania (ponad 11,000 miejsc) wysokich cen standardowych i zróżnicowane, począwszy od schronisk młodzieżowych po luksusowe hotele. Z wielką usługi cateringowe, Karpacz jest doskonałym miejscem przez cały rok, zarówno dla turystów indywidualnych jak i grup.

Opis nieruchomości.

Opis działki:

Działka gruntu oznaczona nr ew. 321/2 o powierzchni 0,1471 ha położona jest przy ul. Zagajnik nr 4 w północnej części Karpacza. Działka grunt ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu działki – płaskie. Działka gruntu zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, budynkiem o funkcji gospodarczej /komórki lokatorskie/ oraz terenem podwórka przydomowego.

Nieruchomość gruntowa ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Zagajnik o nawierzchni asfaltowej.

Usytuowanie wycenianej nieruchomości lokalowej na rynku miejscowości Karpacz określam jako dobre – obrzeża centrum Karpacza.

- 9 -





Opis budynku:

Budynek mieszkalny wolnostojący, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym. Budynek wybudowany na początku II-jej dekady XX wieku w technologii tradycyjnej. Dach dwuspadowy z lukarnami pokryty dachówką. Budynek wyposażony jest w media tj. elektryczną, wodną oraz wod-kan. Budynek nie był poddany pracom termomodernizacyjnym.



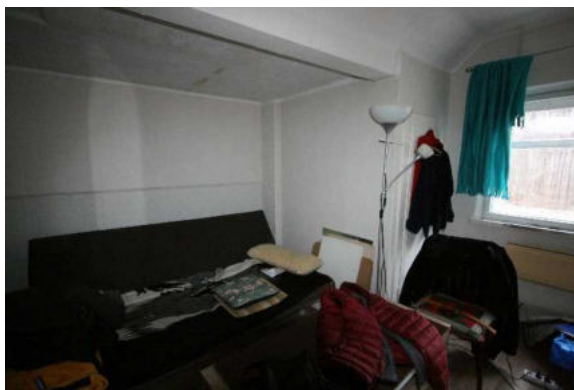


- 10 -



Lokal mieszkalny:

Wyceniany lokal mieszkalny oznaczony nr 7 położony jest w poziomie III-ej kondygnacji – poddasze budynku. Wejście do lokalu mieszkalnego z korytarza. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to 46,56 m² a wraz z pomieszczeniem przynależnym /pom. komórka i piwnica/ to 58,35 m².

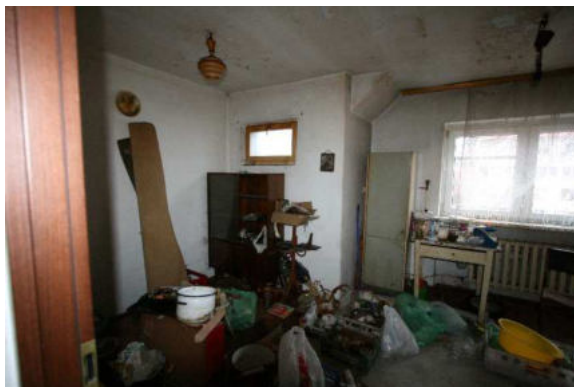
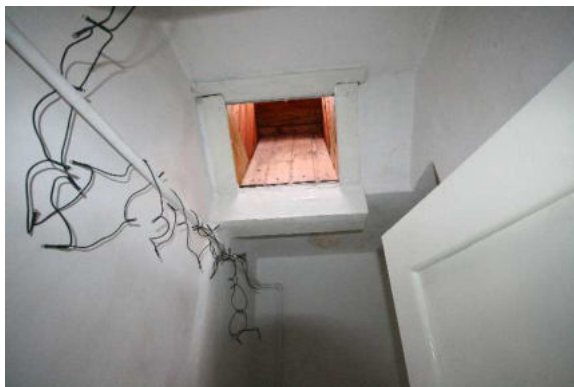


Standard wykończenia lokalu mieszkalnego na podstawie dokonanych oględzin określam jako niski:

- stolarka okienna drewniana,
- stolarka drzwiowa wew. płycinowa,
- podłogi – wykładzina PCV oraz panel podłogowy,

- ściany malowane farbami emulsyjnymi.
- ogrzewanie grzejniki elektryczne.

- 11 -



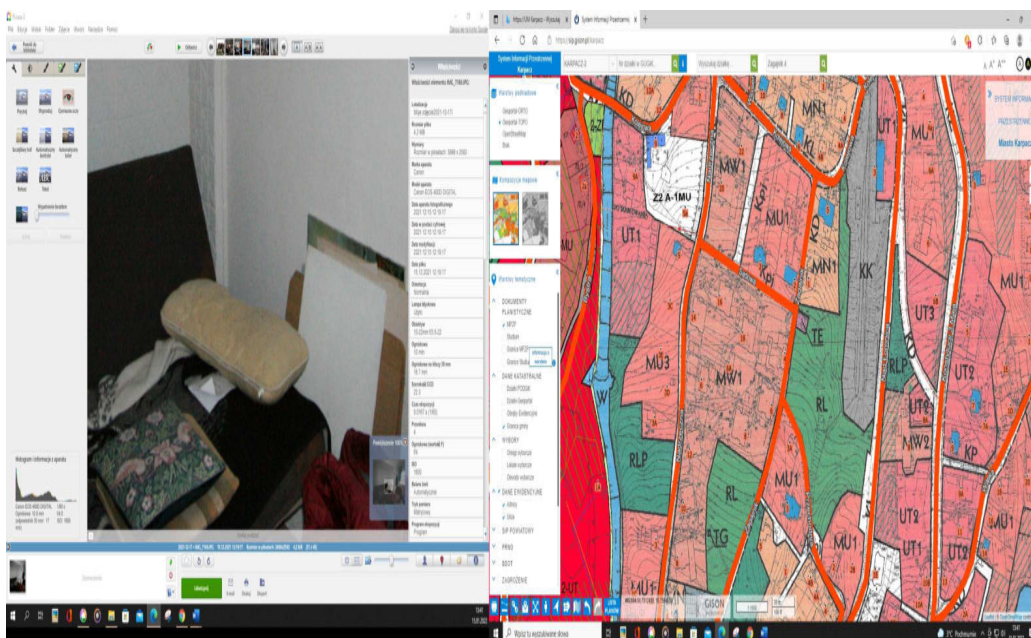
Na wyceniany lokal mieszkalny składają się 2 pokoje, kuchnia oraz łazienka.

Stan techniczny i użytkowy oraz jego standard wykończenia - lokalu mieszkalnego - określam jako niski.

5.3. *Przeznaczenie w planie miejscowym.*

Zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, Uchwała Rady Miejskiej w Karpaczu nr XXI/128/03 z dnia 11.12.2003 r., wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze zapisanym symbolem **MW1** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- 12 -



Stwierdzam, że na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego przedmiotowa nieruchomość lokalowa użytkowana jest zgodnie z zapisami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza.

6. *Wybór rodzaju określanej wartości, podejścia, metody i techniki wyceny.*

Zgodnie z celem niniejszej opinii – wyceny - biegły określi **wartość rynkową lokalu mieszkalnego** wg dotychczasowego aktualnego sposobu użytkowania wynikającego z zapisów w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza.

Dla takiego podmiotu, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, określanie wartości nieruchomości dokonuje się na podstawie działu IV, rozdział I, Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy tego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na

podmiot własności, z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi:

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) ustalenia wartości katastralnej,
- 4) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach (art. 150. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

- 13 -

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego a także, jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości sformułowana została w art. 151.1 Ustawy i stanowi:

„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”.

W punkcie 2 tego art. mamy zapis o wartości odtworzeniowej nieruchomości:

„Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 WSWP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” – to wyrażona w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwota, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny (w dniu, na który została określona wartość). Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie odnosi się do ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” – oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu

wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe (paragraf 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów).

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe, w którym określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakłada na rzeczoznawcę obowiązek wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki z uwzględnieniem w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

Artykuł ten wraz z art. 152 i 153 cytowanej Ustawy, tworzą prawne podstawy algorytmu wyceny nieruchomości, na który składają się podejścia, metody i techniki. Przepis ten wskazuje, że do uprawnień rzeczoznawcy należy wybór podejść, metod i technik, gdyż nie występują one pojedynczo i istnieje możliwość ich wyboru.

Wybór ten jednak nie może być dowolny, lecz oparty na racjonalnych przesłankach, które powinny znaleźć wyraz w uzasadnieniu operatu szacunkowego.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano metodę **korygowania ceny średniej**, która polega na określeniu wartości rynkowej

- 14 -

wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Wybór ten jednak nie może być dowolny, lecz oparty na racjonalnych przesłankach, które powinny znaleźć wyraz w uzasadnieniu operatu szacunkowego.

Biorąc pod uwagę:

- cel wyceny,
- rodzaj nieruchomości,

autor niniejszego opracowania w oparciu o przesłanki wynikające z cytowanych uwarunkowań Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjął **podejście porównawcze**.

Tak więc rynkową wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla aktualnego sposobu użytkowania.

Rynkowa wartość prawa do lokalu mieszkalnego określona zostanie dla dotychczasowego, aktualnego sposobu użytkowania oraz aktualnych cen rynkowych tj. na dzień 17.01.2022 roku.

W niniejszym opracowaniu wycenę przeprowadzono metodą skorygowanej ceny średniej. Procedury związane ze stosowaniem tej metody:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,

- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- opis nieruchomości i jej cech o cenie transakcyjnej minimalnej C_{\min} i nieruchomości i jej cenie maksymalnej C_{\max} ,

- określenie ceny transakcyjnej średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych,

- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$C_{\min} / C_{\text{sr}} \quad \text{i} \quad C_{\max} / C_{\text{sr}}$$

- określenie wagi każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech,

- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

obliczenie sumy współczynników korygujących,

przy zastosowaniu metody można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny K_z przedziału (0,90 – 1,10).

- 15 -

7. *Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.*

Rynkowe cechy nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych, ich wpływ na ceny transakcyjne za pośrednictwem wagi, które określono na podstawie preferencji nabywców tych nieruchomości oraz brzegowych wartości współczynników korygujących, zamieszczono poniżej.

Dla potrzeb niniejszej wyceny, biegły przeprowadził analizę transakcji kupna-sprzedaży prawa własności do lokali mieszkalnych w okresie 2020 – 2022 roku.

Badaniem objęto obrót tego rodzaju nieruchomościami, które zlokalizowane są na obszarze miasta Karpacza. Ponieważ koniunktura na tym rynku jest od kilku lat stosunkowo stabilna a obserwowana na nim intensywność obrotu nie jest zbyt wysoka, wobec tego odniesieniem dla niniejszej wyceny będą prawidłowości tego rynku obserwowane na przestrzeni lat 2020 – 2022.

Źródłami danych wykorzystanych w analizie są:

- wyrys z mapy ewidencji gruntów i budynków pozyskane z

Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze,

- odpis księgi wieczyste nr KW JG1J/00046897/6 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza,
- informacje z jeleniogórskich biur obrotu nieruchomości,
- oględziny przedmiotu wyceny i materiały Zleceniodawcy.

Popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane na badanym rynku w analizowanym okresie jest stosunkowo duży. Występuje on jedynie i jest realizowany w obrocie tych nieruchomości pomiędzy osobami fizycznymi tak prawem własności jak i sporadycznie prawem użytkowania wieczystego w odniesieniu do działek gruntu niezabudowanych.

W transakcjach które wystąpiły na rynku, **cenę nieruchomości lokalowych jako przedmiotu prawa własności kształtowały się od 1 636,00 zł/m² do 7 633,00 zł/m²**. Obszar przeprowadzonej analizy to miasto Karpacz.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości lokalowych, określono cechy rynkowe, które w zasadniczy sposób wpływają na wartość nieruchomości, uwzględniając jednocześnie katalog cech nieruchomości & 134 ust. 2 Ustawy:

– *“Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”*.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Na podstawie analizy tego rynku nieruchomości – tereny wiejskie powiatu jeleniogórskiego - w obrocie prawem własności do lokalu mieszkalnego w oparciu o akty notarialne oraz na podstawie analizy przeprowadzonej przez Zespół Badań i Analiz przy Karkonoskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia

- 16 -

Góra - Wałbrzych ustalono, że atrybutami cenotwórczymi na rynku nieruchomości lokali mieszkalnych są:

- położenie i lokalizacja,
- sąsiedztwo i otoczenia,
- powierzchnia lokalu,
- położenie lokalu w budynku,
- stan techniczny budynku,
- stan techniczny i standard wykończenia lokalu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokali

mieszkalnych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla lokali podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

1.	Położenie lokalizacja	i	bardzo dobre	przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych oraz kultury masowej
			dobrze	przy ulicy osiedlowej, w odległości 300-500 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, kultury masowej itp.
			zadawalające	przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej, handlu, usług, obiektów oświaty oraz kultury masowej itp.
2.	Sąsiedztwo otoczenie	i	bardzo dobre	bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych
			dobrze	ruchliwe ulice w odległości około 200 m, dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych
			zadawalające	bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, brak terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy
3.	Powierzchnia lokalu		korzystna	powyżej 20 m ² do 40 m ² oraz o pow. powyżej 100 m ²
			średnio korzystna	od 40 m ² – 60 m ²
			niekorzystna	powyżej 60 m ² oraz poniżej 20 m ²
4.	Położenie lokalu w budynku		bardzo dobre	I – II piętro
			dobrze	pozostałe piętra z wyjątkiem: parteru, I i II piętra, ostatniego
			złe	parter i ostatnie piętro
5.	Stan techniczny budynku		bardzo dobry	elementy budynku /lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenie/ jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 – 10%
			dobry	elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11 – 25%
			średni	elementy budynku utrzymane są zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26 – 50%
			zadawalający	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%

5.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	elementy budynku /lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenie/ jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 – 10%
		dobry	elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11 – 25%
		średni	elementy budynku utrzymane są zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26 – 50%
		zadawalający	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%
		zły	w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 61-70%
6.	Standard wykończenia i rodzaj urządzeń technicznych	wysoki	wysoki standard wykończenia, lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje
		średni	średni standard wykończenia, lokal może nie posiadać wszystkich instalacji
		niski	niski standard wykończenia, lokal nie posiada wszystkich instalacji

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości.

Nieruchomości przyjęte do porównania - lokale mieszkalne:

L.p.	Adres	Pow. lokalu m ²	Data transakcji	Cena łącznie w zł	Cena jedn. zł/m ²
1.	ul. Kościelna 2	26,75/3	11.2021 r.	175 000,-	6 542,-
2.	ul. Konstytucji 3 Maja 33	39,35/2	07.2021 r.	100 000,-	2 541,-
3.	ul. Konstytucji 3 Maja 34	36,03/3	04.2021 r.	275 000,-	7 633,-
4.	ul. Wielkopolska 12	66,00/2	03.2021 r.	108 000,-	1 636,-
5.	ul. Dolna 14	63,60/3	03.2021 r.	230 000,-	3 616,-
6.	ul. Konstytucji 3 Maja 33	44,00/2	02.2021 r.	205 000,-	4 769,-
7.	ul. Nadrzeczna 4	60,10/1	02.2021 r.	298 000,-	4 958,-

8.	ul. Konstytucji 3 Maja 33	46,10/1	12.2020 r.	400 000,-	8 677,-
9.	ul. Konstytucji 3 Maja 6	60,30/2	11.2020 r.	200 000,-	3 317,-
10.	ul. Nadrzeczna 6a	70,40/1	10.2020 r.	493 000,-	7 002,-
11.	ul. Wielkopolska 2	58,50/1	07.2020 r.	220 000,-	3 761,-
12.	ul. Dolna 14	63,60/3	07.2020 r.	180 000,-	2 830,-
13.	ul. Kościelna 2	147,60/2	07.2020 r.	485 000,-	3 286,-

W dalszej analizie pominięto transakcje o cenach jednostkowych maksymalnej oraz minimalnej znacząco odbiegających od średniej ceny jednostkowej.

Średnia cena transakcyjna	4 656,00 zł/m ²
Cena maksymalna	7 002,00 zł/m ²
Cena minimalna	3 286,00 zł/m ²

Wartości brzegowe poprawek:

- górna granica poprawek	$7\ 002,00 : 4\ 656,00 = 1,5039$
- dolna granica poprawek	$3\ 286,00 : 4\ 656,00 = 0,7058$

- 18 -

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomości		
			wyceniana	o cenie min.	o cenie max.
1.	Położenie i lokalizacja	30 %	zadawalające	zadawalające	dobre
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	zadawalające	zadawalające	dobre
3.	Powierzchnia lokalu	15 %	46,56 m ²	147,60 m ²	70,40 m ²
4.	Położenie lokalu w budynku	15 %	II piętro - poddasze	I piętro	parter
5.	Stan techniczny budynku	10 %	zadawalający	średni	dobry
6.	Stan techniczny i standard lokalu	15 %	niski	średni	wysoki

Współczynniki korygujące szacunkową wartość nieruchomości przyjętych do porównań

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynników	Wartość współcz. korygujących
1.	Położenie i lokalizacja	30 %	0,4511 – 0,2116	0,2116
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	0,2256 – 0,1059	0,1059

3.	Powierzchnia lokalu	15 %	0,2256 - 0,1059	0,1657
4.	Położenie lokalu w budynku	15 %	0,2256 – 0,1059	0,1059
5.	Stan techniczny budynku	10 %	0,1504 – 0,0706	0,0706
6.	Stan techniczny i standard lokalu	15 %	0,2256 – 0,1059	0,0461
	Suma	100 %	1,5039 – 0,7058	0,7058

Stosując zasadę ostrożnej wyceny oraz stan rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy zastosował współczynnik korygujący w wysokości 0,90.

Rynkową wartość nieruchomości lokalowej na którą składają się:
- **prawo własności lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w poziomie III-iej kondygnacji /poddasze budynku/ budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Karpaczu przy ulicy Zagajnik nr 4,**
- **prawo współwłasności działki gruntu oraz prawo współwłasności elementów wspólnych budynku mieszkalnego, budowli oraz elementów infrastruktury trwale związanych z gruntem szacuję wg stanu na dzień dokonanych oględzin, tj. na dzień 15.12.2021 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 17.01.2022 roku:**

$$46,56 \text{ m}^2 \times 4 \text{ 656,00 zł/m}^2 \times 0,7058 \times 0,90 = \quad \quad \quad \mathbf{137 \text{ 705,12 zł}}$$

- 19 -

W zaokrągleniu:

700,00 zł

W_{NL} = 137

Słownie złotych: sto trzydzieści siedem tysięcy siedemset 00/100 groszy.

UWAGA:

Opinia o wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w kontekście art. 948 § 2 KPC. Zgodnie z art. 948 § 2 w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobna wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. W przypadku nieruchomości lokalowej z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Udział w częściach wspólnych budynku oraz udział w gruncie pod budynkiem nie mogą samodzielnie stanowić przedmiotu obrotu rynkowego. Zatem w oderwaniu od własności lokalu, nie przedstawiają z punktu

widzenia rynku żadnej wartości.

UZASDANIENIE WYNIKU:

Powyższy rezultat szacowania nieruchomości lokalowej – rynkowej wartości lokalu mieszkalnego – wartość **$W_{NL} = 137\ 700,00\ \text{zł}$** stanowi odwzorowanie występujących na dzień wykonania niniejszej opinii na lokalnym rynku obejmującym obszar miasta Karpacz, relacji rynkowych kształtujących wysokość cen takich nieruchomości.

Tym samym podany wyżej wynik końcowy niniejszej wyceny stanowią najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku za przedmiot niniejszej wyceny, co uprawnia ją do wykorzystania dla potrzeb ustalonych w celu niniejszej wyceny.

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

9.1. Operat szacunkowy został sporządzony w 3 egzemplarzach, zgodnie z życzeniem Zleceniodawcy. Powielanie i kopiowanie jest zabronione.

9.2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określonego w opracowaniu.

- 20 -

9.3. Opinie o stanie technicznym zawarta w operacie służy wyłącznie do wyceny obiektu i nie mogą być traktowane jako ekspertyzy o stanie bezpieczeństwa konstrukcyjnego i użytkowego obiektów.

9.4. Oświadczam, że przedłożone w niniejszym opracowaniu analizy i konkluzje są bezstronnymi opiniami, wykonanymi zgodnie z moim profesjonalnym przygotowaniem i wymogami etyki zawodowej.

9.5. W/w operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

9.6. Oświadczam że:

- operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych a także zgodnie ze stanem faktycznym,

- nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z którymkolwiek osobą uprawnioną do wycenionej nieruchomości,
- otrzymuję wynagrodzenie niezależne w żaden sposób od wartości wycenianej nieruchomości.

9.7. Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano na podstawie zaistniałych na rynku nieruchomości transakcji w obrocie nieruchomościami podobnymi i w oparciu o uzyskane wartości netto. **Zatem oszacowana wartość nieruchomości jest wartością netto.**

- **Załączniki.**
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów,
 - mapa ewidencyjna,
 - elektroniczny odpis Księgi Wieczystej KW JG1J/0046897/7 oraz JG1J/00046490/3.

Jelenia Góra 17.01.2022 rok.