

OPERAT SZACUNKOWY

- **PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO:**

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest:

- oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6 dla której prowadzona jest księga wieczysta JG1J/00066719/1, według jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. na dzień 29.07.2020 roku i cen rynkowych na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.08.2020 roku.

- **PODSTAWA OPRACOWANIA:**

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 24.06.2020 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6 dla której to nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00066719/1. Sygnatura akt KM 2366/20.

- **AUTOR OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO:**

- rzeczoznawca majątkowy: inż. Jerzy
KARPIŃSKI

- **OGLEDZINY WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**

Oględziny wycenianej nieruchomości lokalowej biegły dokonał w dniu 29.07.2020 roku.

Wyciąg z operatu szacunkowego

nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6.

1/ Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz udziału w tym lokalu mieszkalnym położonym w **JELENIJ GÓRZE przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6.**

Prawo własności do lokalu mieszkalnego przysługuje w udziałach:

- **Katarzynie Kindze Kobiałka** w udziale 1/1 części (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska),

- **Przemysławowi Wawrzyńcowi Kobiałka** w udziale 1/1 części (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) na podstawie Umowy Sprzedaży nr 8183/2011 z dnia 27-10-2011.

Dla wycenianego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą **JG1J/00066719/1.**

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. Józefa Grabowskiego 7, 58-500

Jelenia Góra.

Nieruchomość lokalowa położona jest w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8

m. 6 wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. dnia 29.07.2020 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.08.2020 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – ANETO Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przy al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa w sprawie sygn. wierz. 60003890.

- 3 -

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

Właściciele na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1 przysługuje:

- **Katarzynie Kindze Kobiałka, córka Janusza i Barbary,**
- **Przemysławowi Wawrzyńcowi Kobiałka, syn Ryszarda i Zofii.**

4/ Krótki opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość lokalowa położona jest w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6.

Budynek mieszkalny wolnostojący, czterokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony. Budynek wybudowany na początku II-jej dekady XX wieku w technologii tradycyjnej. Dach dwuspadowy z mansardami. Budynek wyposażony jest we wszystkie media tj. elektryczną, gazową oraz wod-kan.

Wyceniany lokal mieszkalny oznaczony nr 6 położony jest na drugim piętrze. Wejście do lokalu mieszkalnego z klatki schodowej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to 67,20 m² a wraz z pomieszczeniem przynależnym /pom. gospodarcze po dawnym pomieszczeniu w.c. położonym pomiędzy I i II piętrem/ to 71,90 m².

Dostęp komunikacyjny, lokalizacja, sąsiedztwo, sytuuje przedmiotowa nieruchomość lokalową bardzo korzystnie na rynku nieruchomości.

5/ Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z zapisem w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze nr 45/IX/2007 z dnia 17.04.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – część zachodnia w Jeleniej Górze, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze zapisanym symbolem **20.MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Stwierdzam, że na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego przedmiotowa nieruchomość lokalowa użytkowana jest zgodnie z zapisami zawartymi w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia - część zachodnia Jeleniej Góry.

6/ *Aktualna wartość rynkowa nieruchomości lokalowej w cenach na dzień 10.08.2020 r.:*

- aktualna wartość rynkowa; $W_{NL} =$
116 620,00 zł

7/ *Data sporządzenia operatu:*
10.08.2020 rok

8/ *Autor opracowania:* inż. Jerzy
KARPIŃSKI

- 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 określanej 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 **JELENIJ GÓRZE** przy **ul. P. Skargi nr 8 m. 6.**

Wycenie podlega:

- prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz udziału w tym lokalu przysługujące w udziałach:

- **Katarzynie Kindze Kobiałka** w udziale 1/1 części (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska),

- **Przemysławowi Wawrzyńcowi Kobiałka** w udziale 1/1 części (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) na podstawie Umowy Sprzedaży nr 8183/2011 z dnia 27-10-2011.

Dla wycenianego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą **JG1J/00066719/1.**

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. Józefa Grabowskiego 7, 58-500 Jelenia Góra.

Nieruchomość lokalowa położona jest w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8

m. 6 wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. dnia 29.07.2020 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.08.2020 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – ANETO Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przy al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa w sprawie sygn. wierz. 60003890.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego:

3.1. Podstawy formalne.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 24.06.2020 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6 dla której to nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00066719/1. Sygnatura akt KM 2366/20.

- 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 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65/.

- 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* /Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami Dz. U. 2005 r. Nr 196, poz. 1628 oraz Dz. U. 2011 r. Nr 165, poz. 985/.

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. Nr 19

poz.147 opracowano na podstawie: Dz. U. z 2013 r. poz. 707, 830, 941, 1289, z 2015

r. poz. 218, 978, z 2016 r. poz. 585/.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Dz. U. Nr 16, poz. 93 Kodeks Cywilny /opracowano na podstawie: Dz. U. z 2014 r. poz. 121, 827, z 2015 r. poz. 4, 397, 539, 1137, 1311, 1433, 1830, 1844/.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano na podstawie Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717/.

- „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/00066719/1** dla wycenianej nieruchomości.

- Zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – część zachodnia w Jeleniej Górze.

- Oględziny nieruchomości dokonana przez autora niniejszego operatu w dniu 29.07.2020 roku.

- 7 -

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

- Informacje zebrane w aktach sprawy.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia operatu – 10.08.2020 r.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 10.08.2020 r. tj. na dzień, w odniesieniu do którego uwzględniono w operacie poziom istotnych dla wyceny cen rynkowych.

Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 10.08.2020 r.

Oględziny przedmiotu wyceny dokonano dnia 29.07.2020 roku.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości:

- . *Stan prawny.*

STAN PRAWNY WG ZAPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ:

Badanie Księgi Wieczystej KW JG1J/00066719/1 autor niniejszego operatu dokonał dnia **10.08.2020 roku** i stwierdził:

Dział I-y KW JG1J/00066719/1 zawiera oznaczenie nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. P. Skargi nr 8 m. 6. Lokal mieszkalny położony na 3-iej kondygnacji. Powierzchnia użytkowa lokalu to 71,90 m².

Udział związany z własnością lokalu to udział w nieruchomości wspólnej, której stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali o wielkości 1314/10000 części.

Z zapisu w dziale II cytowanej Księgi Wieczystej wynika, że prawo własności do lokalu mieszkalnego przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1:

- **Katarzynie Kindze Kobiałka, córka Janusza i Barbary,**
- **Przemysławowi Wawrzyńcowi Kobiałka, syn Ryszarda i Zofii.**

Dział III-ci KW JG1J/00066719/1 zawiera wpisy o treści:

- ostrzeżenie o przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym sygn. akt KM 6608/14 do postępowania egzekucyjnego sygn. akt KM 6488/14 wpisanego pod nr 2 wpisu.

W Dziale III-im tej Księgi Wieczystej zamieszczone są wzmianki z dnia 02.06.2020 r. o wpisach o wszczęciu egzekucji.

Dział IV-ty KW JG1J/00066719/1 zawiera wpisy o ustanowieniu:

- 8 -

- hipoteki umownej kaucyjnej do wysokości 283 383,66 zł ustanowionej na rzecz GETIN NOBLE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

5.2. Stan użytkowy nieruchomości.

Jelenia Góra – miasto na prawach powiatu w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim, w śródgórskiej Kotlinie Jeleniogórskiej, nad rzeką Bóbr. Miasto jest również siedzibą Powiatu Jeleniogórskiego, Zarządu Karkonoskiego Parku Narodowego oraz polską stolicą Euroregionu Nysa.

Historyczne miasto na Śląsku. Jelenia Góra była stolicą województwa

województwa jeleniogórskiego w latach 1975-1998. Obecnie ma status miasta na prawach powiatu.

Jelenia Góra - liczy 83 463 mieszkańców, przez co jest czwartym co do wielkości (po Wrocławiu, Wałbrzychu i Legnicy) miastem w województwie.

Pierwsze zapiski pochodzące z połowy XVI w. wspominają o populacji liczącej ok. 3,5 tys. mieszkańców. Na przełomie XVIII i XIX w. liczba mieszkańców wynosiła ok. 6 tys. osób, aby wzrosnąć do początku XX w. do ok. 20 tys. W latach I wojny światowej utrzymywała się na poziomie stałym z początku wieku, następnie stopniowo rosła i w 1939 Jelenią Górę zamieszkiwało ponad 35 tys. osób. Po II-jej wojnie światowej miasto liczyło 39 tys. mieszkańców, w tym ponad 31 tys. Polaków. Po utworzeniu w 1975 województwa jeleniogórskiego i przyłączeniu do miasta okolicznych miejscowości, m.in. Cieplic Śląskich Zdroju liczba ludności wzrosła do 80 tys. W kolejnych latach populacja miasta rosła, głównie jednak na skutek przyłączania kolejnych okolicznych wsi. W 1996 wynosiła 93 570 mieszkańców. Po reformie administracyjnej w 1998 i utworzeniu województwa dolnośląskiego, liczba mieszkańców Jeleniej Góry systematycznie spada. W grudniu 2004 wynosiła tylko 87 643, a w czerwcu 2010 spadła do 84 306 osób.

W czasie II-jej wojny światowej miasto nie doznało żadnych zniszczeń i zostało zajęte przez wojska radzieckie dopiero po kapitulacji Niemiec 8 maja 1945 r. Jelenia Góra została pod dzisiejszą nazwą przyłączona do Polski, zaś jej ludność uległa przymusowemu wysiedleniu do Niemiec. Na jej miejsce przybywali polscy przesiedleńcy. Już w sierpniu 1945 roku rozpoczął swą działalność miejscowy teatr, funkcjonowało archiwum, przymierzano się do otwarcia muzeum, rozpoczynano naukę w wielu nowych szkołach. Otwarto wiele nowych zakładów przemysłowych, w tym jedyne w kraju zakłady optyczne. W 1971 roku rozpoczęto wyburzanie większości zabytkowych kamienic w obrębie rynku oraz ulicy Kopernika. Obecna zabudowa placu ratuszowego powstała w latach 70. i jest stylizowana na dawną (pozostawiono sześć fasad dawnych kamienic). Jelenia Góra była po wojnie wydzielonym miastem powiatowym, zaś w r. 1975 została stolicą nowego województwa, na co miała wpływ nie tylko jej silna pozycja gospodarcza w regionie, ale i kulturalna. W 1976 do Jeleniej Góry przyłączone zostały Cieplice Śląskie Zdrój, Sobieszów, Maciejowa, Goduszyn. Powstał w ten sposób największy ośrodek miejski w Sudetach Zachodnich.

Obecnie Jelenia Góra posiada status miasta na prawach powiatu. W ostatnich latach przyłączono do Jeleniej Góry Jagniątków, co spowodowało przesunięcie granic administracyjnych miasta aż do granicy Polski z Czechami.

Opis nieruchomości.

Opis działki:

Działka gruntu oznaczona nr ew. 515 o powierzchni 0,0666ha położona jest przy ul. P. Skargi nr 8 w śródmiejskiej części Jeleniej Góry. Działka grunt ma kształt nieregularny. Ukształtowanie terenu działki – płaskie. Działka gruntu zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz terenem podwórka przydomowego.

- 9 -

Nieruchomość gruntowa ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica P. Skargi.

Opis budynku:

Budynek mieszkalny wolnostojący, czterokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony. Budynek wybudowany na początku II-jej dekady XX wieku w technologii tradycyjnej. Dach dwuspadowy z mansardami. Budynek wyposażony jest we wszystkie media tj. elektryczną, gazową oraz wod-kan.



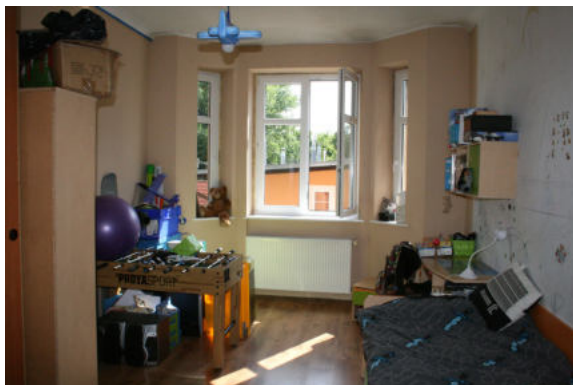


Lokal mieszkalny:

Wyceniany lokal mieszkalny oznaczony nr 6 położony jest na drugim piętrze. Wejście do lokalu mieszkalnego z klatki schodowej. Powierzchnia użytkowa lokalu

- 10 -

mieszkalnego to 67,20 m² a wraz z pomieszczeniem przynależnym /pom. gospodarcze po dawnym pomieszczeniu w.c. położonym pomiędzy I i II piętrem/ to 71,90 m².

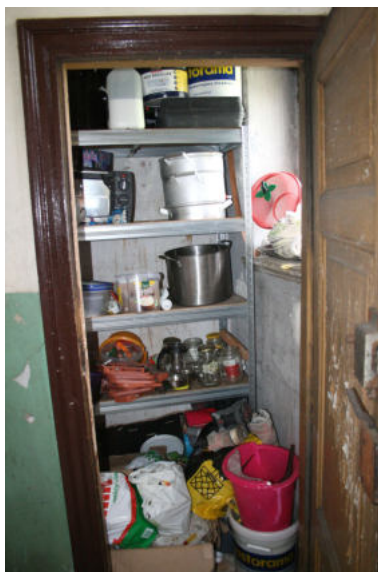




Standard wykończenia lokalu mieszkalnego:
- stolarka okienna w pomieszczeniach lokalu z PCV,
- stolarka drzwiowa wew. płycinowa,

- 11 -





- podłogi – płytki ceramiczne w łazience w pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe,
- ściany malowane farbami emulsyjnymi, w części ściany pom. „mokrych” wyłożone płytkami ceramicznymi.

Na wyceniany lokal mieszkalny składają się:

- 2 pokoje,
 - kuchnia,
 - łazienka
 - przedpokój
 - pomieszczenie gospodarcze
- o łącznej powierzchni – 71,90 m²

- 12 -

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

5.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.

Zgodnie z zapisem w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze nr 45/IX/2007 z dnia 17.04.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – część zachodnia w Jeleniej Górze, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze zapisanym symbolem **20.MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Stwierdzam, że na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego przedmiotowa nieruchomość lokalowa użytkowana jest zgodnie z zapisami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – część zachodnia Jeleniej Góry.

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 rejonu Śródmieście – część zachodnia Jeleniej Góry.

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.

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:

- 13 -

„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 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.

- 14 -

Biorąc pod uwagę:

- cel wyceny,
- rodzaj nieruchomości,

autor niniejszego opracowania w oparciu o przesłanki wynikające z

cytowanych uwarunkowań Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjęli **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 10.08.2020 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_{sr} i C_{\max} / C_{sr}
- określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

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

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).

7. *Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.*

Z analizy rynku nieruchomości wynika, że ceny lokali mieszkalnych w dużym stopniu zależą od lokalizacji, położenie w budynku i powierzchni mieszkalnej lokalu.

Analiza rynku nieruchomości lokali mieszkalnych wykazała, że najwyższe ceny uzyskują lokale mieszkalne położone na I-ym piętrze, zaś najtańsze są mieszkania na parterze i na najwyższych kondygnacjach.

Najmniejszy udział w rynku i wysokości ceny 1 m² uzyskują małe, dwupokojowe mieszkania o powierzchni do 35 m². Mieszkania w przeliczeniu na 1 m²

z dwoma pokojami są do 20% droższe od mieszkań o porównywalnej powierzchni ale z jednym pokojem.

Ceny 1 m² mieszkań dwupokojowych o powierzchni większej niż 55 m² są tańsze od mieszkań trzypokojowych o porównywalnej powierzchni. Ceny 1 m² mieszkań dwupokojowych o powierzchni do 55 m² są porównywalne z cenami mieszkań trzypokojowych o powierzchni większej niż 55 m². Najszybciej sprzedają się mieszkania małe, trudniej mieszkania duże.

Z analizy rynku nie wynika aby cena lokalu w budynku będącym w zasobach spółdzielni mieszkaniowych a położonych na osiedlach uzależniona była od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, od wielkości działki i przysługujących praw do władania gruntem.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Na podstawie analizy tego rynku nieruchomości – rynku 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 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
		dobre	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%
		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 łączna w zł	Cena jedn. zł/m ²
1.	ul. Rodzinna 3	81,10	02.2020 r.	304 000,-	3 748,-
2.	ul. Groszowa 11	74,75	01.2020 r.	220 000,-	2 943,-
3.	ul. Groszowa 8	85,10	12.2019 r.	155 000,-	1 821,-
4.	ul. Traugutta 15	65,07	12.2019 r.	203 000,-	3 120,-
5.	ul. Chrobrego 5A	54,83	11.2019 r.	70 500,-	1 277,-
6.	ul. Kasprowicza 49	44,33	10.2019 r.	125 000,-	2 820,-
7.	ul. Powstania Styczniowego 18	42,26	10.2019 r.	117 000,-	2 769,-
8.	ul. Os. Robotnicze 17	88,40	09.2019 r.	254 629,-	2 880,-
9.	ul. Groszowa 11	68,51	08.2019 r.	208 000,-	3 036,-
10.	ul. Traugutta 25	48,40	08.2019 r.	90 000,-	1 860,-
11.	ul. P. Skargi 8	39,80	05.2019 r.	103 000,-	2 588,-
12.	ul. Os. Robotnicze 29	63,00	05.2019 r.	173 000,-	2 746,-
13.	ul. Powst. Wielkop. 12	67,37	02.2019 r.	157 500,-	2 330,-
14.	ul. Os. Robotnicze 30	73,00	02.2019 r.	160 000,-	2 192,-
15.	ul. Kasprowicza 54	91,19	02.2019 r.	172 500,-	1 892,-
16.	ul. Traugutta 9 of	76,99	01.2019 r.	178 629,-	2 312,-
17.	ul. Kasprowicza 23	67,82	12.2018 r.	105 000,-	1 548,-
18.	ul. Powst. Styczniowego 13	59,54	10.2018 r.	85 000,-	1 428,-
19.	ul. Wolności 56	51,02	10.2018 r.	108 627,-	2 129,-

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

- 17 -

Średnia cena transakcyjna	2 336,00 zł/m ²
Cena maksymalna	3 036,00 zł/m ²
Cena minimalna	1 506,00 zł/m ²

Wartości brzegowe poprawek:

- górna granica poprawek	$3\ 036,00 : 2\ 336,00 = 1,2997$
- dolna granica poprawek	$1\ 506,00 : 2\ 336,00 = 0,6447$

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 %	dobrze	zadawalające	bardzo dobre
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	zadawalające	zadawalające	dobrze
3.	Powierzchnia lokalu	15 %	67,02 m ²	59,54 m ²	65,07 m ²
4.	Położenie lokalu w budynku	15 %	3 kondygnacja /ostatnia/	parter	I-e piętro
5.	Stan techniczny budynku	10 %	średni	średni	dobry
6.	Stan techniczny i standard lokalu	15 %	średni	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 %	0,3897 – 0,1934	0,2916
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	0,1950 – 0,0967	0,0967
3.	Powierzchnia lokalu	15 %	0,1950 - 0,0967	0,0967
4.	Położenie lokalu w budynku	15 %	0,1950 – 0,0967	0,0967
5.	Stan techniczny budynku	10 %	0,1300 – 0,0645	0,0645
6.	Stan techniczny i standard lokalu	15 %	0,1950 – 0,0967	0,0967
	Suma	100 %	1,2997 – 0,6447	0,7429

Rynkową wartość nieruchomości lokalowej na którą składają się:
- **prawo własności lokalu mieszkalnego nr 6 położonego w poziomie 3-ej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Jeleniej Górze przy ulicy P. Skargi nr 8,**

- 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 29.07.2020 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 10.08.2020 roku:

- 18 -

$$67,20 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 336,00 zł/m}^2 \times 0,7429 = 116 \text{ 619,84 zł}$$

W zaokrągleniu:

$$\underline{W_{NL} = 116}$$

620,00 zł

Słownie złotych: sto szesnaście tysięcy sześćset dwadzieścia 00/100 groszy.

UZASDANIENIE WYNIKU:

Powyższy rezultat szacowania nieruchomości lokalowej – rynkowej wartości lokalu mieszkalnego – wartość $W_{NL} = 116 \text{ 620,00 zł}$ stanowi odwzorowanie występujących na dzień wykonania niniejszej opinii na lokalnym rynku obejmującym obszar miasta Jelenia Góra, 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.

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.

- 19 -

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.

- ***Załączniki.***

- elektroniczny odpis Księgi Wieczystej KW JG1J/00066719/1.

Jelenia Góra 10.08.2020 rok.