

## **OPINIA**

- **PRZEDMIOT OPINII:**

Przedmiotem niniejszej opinii jest:

- oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 13 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 5 przy ul. Świętojańskiej w Jeleniej Górze wg jego stanu na dzień dokonanych oględzin tj. na dzień 10.01.2019 roku i aktualnych cen rynkowych na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 28.01.2019 roku.

- **PODSTAWA OPRACOWANIA:**

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 19.11.2018 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. Świętojańskiej nr 5 m. 13 dla której to nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00054279/7. Sygnatura akt KM 1213/18.

- **AUTOR OPRACOWANIA OPINII:**

- rzeczoznawca majątkowy – biegły sądowy:  
KARPIŃSKI

inż. Jerzy

- **OGLEDZINY WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**

Oględziny opiniowanej nieruchomości lokalowej rzeczoznawca majątkowy dokonał w obecności Komornika Sądowego w dniu 10.01.2019 roku.

## **Wyciąg z operatu szacunkowego**

### **1/ Określenie nieruchomości i zakres wyceny.**

- **Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny - położony w Jeleniej Górze, ul. Świętojańska nr 5 m. 13.**

- **Wydział Ksiąg Wieczystych** Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze prowadzi dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Jeleniej Górze, ul. Świętojańskiej nr 5 księgę wieczystą **JG1J/00027214**. W ramach tej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, wydzielony jest samodzielny lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość a będący przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego, dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą **JG1J/00054279/7**.

- **Zakres wyceny:** oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 13 w budynku mieszkalnym nr 5 położonym przy ulicy Świętojańskiej w Jeleniej Górze, prawo współwłasności działki gruntu na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wycenianym lokalem mieszkalnym, prawo współwłasności elementów wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budowli oraz innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

- **Określenie celu 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 58-500 Jelenia Góra, ul. Grabowskiego nr 7.

Nieruchomość lokalowa położona jest w Jeleniej Górze przy ul.

Świętojańskiej nr 5 m. 13 wg jej stanu na dzień dokonanych oględzin tj. dnia 10.01.2019 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 28.01.2019 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – easyDEBET Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty ul. Domaniewska 39, 02-672 Warszawa w sprawie sygn.. akt KM 1213/18.

- 3 -

- **Lokal mieszkalny:**

- wyceniany lokal mieszkalny położony jest na III-m piętrze /4 kondygnacja/ budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budynek mieszkalny, podpiwniczony, o czterech kondygnacjach nadziemnych z nieużytkowym poddaszem, wybudowany w technologii tradycyjnej.

- **powierzchnia lokalu mieszkalnego**  
**55,40 m<sup>2</sup>**

**2/ *Rynkowa wartość prawa własności do lokalu mieszkalnego na dzień 28.01.2019 roku oraz wg stanu na dzień 10.01.2019 roku:***

**122 150,00**  
**PLN**

**3/ *Data sporządzenia operatu:***  
**28.01.2019 rok**

**4/ *Data oględzin:***  
**10.01.2019 rok**

**5/ *Autor opracowania:*** **inż. Jerzy**  
**Karpiński**

*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.
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 niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny - położona w **Jeleniej Górze przy ul. Świętojańskiej nr 5 m. 13** w budynku mieszkalnym wielolokalowym.

Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze prowadzi dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Jeleniej Górze, ul. Świętojańska nr 5 księgę wieczystą **JG1J/00027214**. W ramach tej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, wydzielony jest samodzielny lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego, dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą **JG1J/00054279/7**.

Zakresem wyceny objęto: wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 13 w budynku mieszkalnym nr 5 położonym przy ulicy Świętojańskiej w Jeleniej Górze, prawo współużytkowania wieczystego działki gruntu na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wycenianym lokalem mieszkalnym, prawo współwłasności elementów wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budowli oraz innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

**2. Cel wyceny.**

Celem niniejszego opracowania 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 58-500 Jelenia Góra, ul. Grabowskiego nr 7.

Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku mieszkalnym wielolokalowym w Jeleniej Górze przy ul. Świętojańskiej nr 5 m. 13 wg jego stanu na dzień dokonanych oględzin tj. dnia 10.01.2019 roku oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 28.01.2019 roku dla potrzeb z wniosku wierzyciela – easyDEBET Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty ul. Domaniewska 39, 02-672 Warszawa w sprawie sygn.. akt KM 1213/18.

### **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego:**

#### **3.1. Podstawy formalne.**

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze z dnia 19.11.2018 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej położonej w Jeleniej Górze przy ul. Świętojańskiej nr 5 m. 13 dla której to nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze - VI Wydział Ksiąg Wieczystych – JG1J/00054279/7. Sygnatura akt KM 1213/18.

- 6 -

#### **3.2. Podstawy materialno-prawne.**

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

- *oszacowania wartości rynkowej nieruchomości lokalowej* położonej w Jeleniej Górze przy ul. Świętojańskiej nr 5 m. 13, według stanu na dzień 10.01.2019 roku i aktualnych cen rynkowych na dzień sporządzenia niniejszej opinii tj. na dzień 28.01.2019 roku,

- *sposobu* określania wartości nieruchomości lokalowej,

- *zdefiniowania rodzaju i treści praw* przynależnych wycenianej nieruchomości lokalowej,

- *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 20.07.2018 r. poz. 1716 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w

prawo własności tych gruntów.

- 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.**

- Dokumenty w sprawie zgromadzone w Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze – sygn. akt KM 1213/18.

- 7 -

- Zapis w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Jelenia Góra zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Jelenia Góra.
- Oględziny lokalu mieszkalnego dokonana przez autora niniejszego operatu szacunkowego w dniu 10.01.2019 roku.
- Źródłem informacji o rynku lokalnym były; Urząd Miasta w Jeleniej Górze, jeleniogórskie biura obrotu nieruchomościami oraz archiwum autora niniejszego operatu.

### **4. Daty istotne dla czynności opiniującego.**

Data sporządzenia opinii – 28.01.2019 r.

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono na dzień 28.01.2019 roku.

Oględziny przedmiotowej nieruchomości lokalowej dokonane dnia 10.01.2019 roku.

#### **• Opis i określenie stanu nieruchomości:**

#### **• Stan prawny:**

**STAN PRAWNY WG ZAPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ:**

Badanie Księgi Wieczystej nr **JG1J/00054279/7** autor niniejszego operatu dokonał **dnia 28.01.2019 roku** i stwierdził:

Dział I-y KW nr JG1J/00054279/7 zawiera oznaczenie nieruchomości – lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość - położonej w miejscowości Jelenia Góra ul. Świętojańska nr 5 m. 13, jako lokalu mieszkalnego składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, spiżarki oraz łazienki o powierzchni użytkowej 55,40 m<sup>2</sup>.

Lokal mieszkalny położony jest w poziomie 4 kondygnacji – III piętra.

Właściciel lokalu mieszkalnego dla którego urządzono księgę wieczystą ma udział we wspólnych częściach budynku i w prawie współużytkowania wieczystego gruntu w udziale 834/10000 części objętych księgą wieczystą JG1J/00027214/6.

Z zapisu w dziale II cytowanej Księgi Wieczystej wynika, że właścicielem lokalu mieszkalnego w udziale 1/1 jest:

- **Lucjan Józef KRAJEWSKI**, syn Stefana i Genowefy.

Dział III-ci KW JG1J/00054279/7 zawiera wpisy o treściach:

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela w postępowaniu, sygn. akt KM 4321/17.

- ostrzeżenie o przyłączeniu się wierzyciela w postępowaniu sygn.. akt KM 1213/18, do wszczętej egzekucji z nieruchomości.

Dział IV-ty KW JG1J/00054279/7 nie zawiera wpisów.

- 8 -

Biegłemu nie są znane 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 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 rosta 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-ej 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.

Budynek przy ulicy Świętojańskiej nr 5 to budynek w zabudowie zwartej, wielolokalowy, podpiwniczony, czterokondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, wybudowany i oddany do eksploatacji na przełomie I-ej i II-ej kwadry XX wieku. Wybudowany w technologii tradycyjnej.

Jest to strefa śródmiejska Jeleniej Góry, położona niedaleko centrum miasta. Ten rejon miasta charakteryzuje się zwartą zabudową mieszkalną. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się obiekty użyteczności publicznej – stadion miejski, po drugiej stronie rzeki Bóbr osiedle mieszkaniowe Zabobrze, lokalny rynek oraz obiekty handlowe.

Budynek posadowiony jest na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 80, obręb J.G. 2, posiada powierzchnię 0,0213 ha.

- 9 -





Dach dwuspadowy, kryty dachówką.

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana oraz z PCV, nietypowa.

Posadzki drewniane /deska podłogowa/ pokryte wykładziną dywanową oraz wykładziną z PCV.

Ogrzewanie piecem kaflowym oraz przenośnymi grzejnikami elektrycznymi.

Budynek zlokalizowany jest w śródmiejskiej części Jeleniej Góry, gdzie występuje budownictwo wielorodzinne w formie zwartej.

Ulica Świetojańska jest oświetlona, z chodnikami oraz jezdnią o nawierzchni asfaltowej. Budynek na podstawie dokonanych oględzin, jest w średnim stanie technicznym.

Teren uzbrojony jest w instalację elektryczną, gazową, miejską sieć wodociągową, kanalizacyjną, telefoniczną.





Na wyceniany lokal mieszkalny składają się:

- 2 pokoje
- kuchnia
- przedpokój
- spiżarka
- łazienka

---

RAZEM

55,40 m<sup>2</sup>

- 10 -









Stan techniczny budynku określam jako średni. Stan użytkowy i standard wykończenia lokalu mieszkalnego określam jako niski.

- 11 -

- *Przeznaczenie w planie miejscowym.*

Zgodnie z zapisem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Jeleniej Góry, wyceniana nieruchomość znajduje

się na obszarze zapisanym symbolem MUC – tereny śródmiejskie, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku obszaru miejskiego o charakterze prestiżowym i wysokich walorach estetycznych.

Zasady zagospodarowania:

- preferuje się różne nieuciążliwe usługi – głównie o charakterze centro twórczym – handel, gastronomia, banki, hotele itp. – oraz placówki administracji państwowej i samorządowej.

Stwierdzam, że na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego przedmiotowa nieruchomość lokalowa użytkowana jest zgodnie z zapisami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Jelenia Góra.

## **6. Wybór rodzaju określonej 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 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta 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:

*„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.

Biorąc pod uwagę:  
- cel wyceny,

- 13 -

- 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 28.01.2019 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  $C_{\text{sr}}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych,
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:  
 $C_{\min} / C_{\text{sr}}$  i  $C_{\max} / C_{\text{sr}}$
- 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 dodatkowo uwzględnić współczynnik korekcyjny  $K_z$  w wysokości (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. Na terenie miasta Jelenie Góra w latach 2016 – 2019 miały miejsce 1 289 transakcji w obrocie lokalami mieszkalnymi w tym: 463 transakcje w obrocie prawem własności do

- 14 -

lokalu mieszkalnego i prawem do współużytkowania wieczystego działki gruntu /dla tych transakcji, ich średnia ilość przypadająca na miesiąc to blisko 20 transakcji/.

Dalsza 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 m<sup>2</sup> uzyskują małe, dwupokojowe mieszkania o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>. Mieszkania w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>

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

Ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań dwupokojowych o powierzchni większej niż 55 m<sup>2</sup> są tańsze od mieszkań trzypokojowych o porównywalnej powierzchni. Ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań dwupokojowych o powierzchni do 55 m<sup>2</sup> są porównywalne z cenami mieszkań trzypokojowych o powierzchni większej niż 55 m<sup>2</sup>. 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.

Z dniem 01.01.2019 r. na mocy Ustawa z dnia 20.07.2018 r. poz. 1716 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, użytkowanie wieczyste z mocy prawa ulega przekształceniu w prawo własności. Opłaty z tytułu przekształcenia reguluje art. 7 cyt. Ustawy i tak:

### **Art. 7. [Opłata z tytułu przekształcenia]**

1. Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę.

2. **Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.**

3. W przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.<sup>2)</sup>), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

4. W przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r.

5. Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

#### 6. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego, rynek nieruchomości nie zareagował na cytowane wyżej zapisy w Ustawie – brak transakcji. W ocenie rzeczoznawcy majątkowego, zmiany cen lokali mieszkalnych będzie można przeanalizować w terminie późniejszym – w momencie, gdy będzie można poddać analizie zaistniałe transakcje w obrocie tymi nieruchomościami.

Z uwagi na zapis w cyt. Ustawie: Art. 7 pkt. 2 Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje i zakłada, że ceny lokali mieszkalnych po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności /w odniesieniu do gruntu/ nie ulegną zmianie.

### 8. **Określenie wartości rynkowej nieruchomości.**

Na podstawie analizy rynku nieruchomości, dokonanej w oparciu o akty notarialne i informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami ustalono, że w latach 2016 - 2019 na terenie miasta Jelenia Góra, w strefie śródmiejskiej, ceny jednostkowe lokali mieszkalnych położonych w tych domach, zawierały się w przedziale 1 423,00 zł/m<sup>2</sup> – 3 256,00 zł/m<sup>2</sup>. W analizie pominięto obrót lokalami mieszkalnymi w nowych domach mieszkalnych wybudowanych przez deweloperów.

Ceny jednostkowe m<sup>2</sup> uzależnione były od położenia na rynku nieruchomości, wielkość działki, wielkość oferowanej powierzchni, dojazdu do działki, stanu technicznego budynku oraz stanu technicznego i użytkowego budynku oferowanego do sprzedaży, tak więc czynniki te należy uznać za atrybuty cenotwórcze.

#### **Nieruchomości przyjęte do porównania - lokale mieszkalne – z prawem własności do udziału w nieruchomości gruntowej:**

L.p.	Adres	Pow. lokalu m <sup>2</sup> /kondygnacja	Data transakcji	Cena łączna w zł	Cena jedn.
1.	ul. Świętojańska 12	84,30/2	03.2018 r.	120 000,-	1 423,-
2.	ul. Świętojańska 8	51,40/4	01.2017 r.	150 000,-	2 918,-
3.	ul. Drzymały 8	36,82/1	04.2018 r.	95 000,-	2 580,-
4.	ul. Drzymały 8	37,52/4	04.2018 r.	115 000,-	3 065,-
5.	ul. Powstańców Śląskich 18	51,23/2	03.2018 r.	135 000,-	2 635,-
6.	ul. Skarzyńskiego 33	33,80/1	01.2018 r.	120 000,-	2 824,-
7.	ul. Świętojańska 9	55,80/3	01.2018 r.	146 000,-	2 616,-
8.	ul. Świętojańska 6	51,60/2	09.2017 r.	100 000,-	1 938,-
9.	ul. Drzymały 12	80,50/1	12.2017 r.	235 000,-	2 919,-
10.	ul. Świętojańska 10	50,67/3	08.2017 r.	165 000,-	3 256,-
11.	ul. Złotnicza 9	77,50/1	07.2017 r.	160 000,-	2 065,-
12.	ul. Świętojańska 10	47,40/1	07.2017 r.	150 000,-	3 165,-

*W dalszej analizie pominięto transakcje z cenami minimalnymi i maksymalnymi, znacząco odbiegającymi od cen średnich.*

Średnia cena transakcyjna	2 673,00 zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna	3 165,00 zł/m <sup>2</sup>
Cena minimalna	2 065,00 zł/m <sup>2</sup>

Wartości brzegowe poprawek:

- górna granica poprawek	$3\ 165,00 : 2\ 673,00 = 1,1841$
- dolna granica poprawek	$2\ 065,00 : 2\ 673,00 = 0,7725$

- 16 -

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 i lokalizacja	Bardzo dobre	przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych oraz kultury masowej
		Dobre	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 i otoczenie	Bardzo dobre	bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych
		Dobre	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 <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup> oraz o pow. powyżej 100 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	od 50 m <sup>2</sup> – 75 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	powyżej 75 m <sup>2</sup> oraz poniżej 20 m <sup>2</sup>
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%



**Współczynniki korygujące szacunkową wartość nieruchomości przyjętych do porównań**

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cechę	Zakres współczynników	Wartość współcz. korygujących
1.	Położenie i lokalizacja	30 %	0,3553 – 0,2317	0,2935
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	0,1776 – 0,1159	0,1467
3.	Powierzchnia lokalu	15 %	0,1776 - 0,1159	0,1467
4.	Położenie lokalu w budynku	15 %	0,1776 – 0,1159	0,1159
5.	Stan techniczny budynku	10 %	0,1184 – 0,0772	0,0978
6.	Stan techniczny i standard lokalu	15 %	0,1776 – 0,1159	0,1159
	<b>Suma</b>	<b>100 %</b>	<b>1,1841 – 0,7725</b>	<b>0,9165</b>

*Stosując zasadę ostrożnej wyceny, rzeczoznawca zastosował współczynnik korygujący w wysokości 0,90.*

- 18 -

**Rynkową wartość nieruchomości lokalowej na którą składają się:**  
 - prawo własności lokalu mieszkalnego nr 13 położonego w poziomie 4 kondygnacji budynku mieszkalnego w zabudowie zwartej w Jeleniej Górze przy ulicy Świętojańskiej nr 5,  
 - prawo współwłasności działki gruntu nr 80 (po przekształceniu prawa uw w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe) oraz prawo współwłasności elementów wspólnych budynku mieszkalnego, budowli oraz elementów infrastruktury trwale związanych z gruntem szacujemy wg stanu na dzień dokonanych oględzin oraz cen na dzień wykonania niniejszego operatu szacunkowego tj. na dzień 28.01.2019 roku:

**zł**  $55,40 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 673,00 zł/m}^2 \times 0,9165 \times 0,90 =$  **122 147,24**

**W zaokrągleniu:** **122**  
**150,00 zł**

*Słownie złotych: sto dwadzieścia dwa tysiące sto pięćdziesiąt 00/100 groszy.*

**REASUMUJAC:**

Powyższy rezultat szacowania nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego

– wartość  **$W_{NL} = 122 \text{ 150,00 zł}$**  - obejmujący prawo własności lokalu mieszkalnego nr 13 położonego w poziomie 4 kondygnacji budynku mieszkalnego w zabudowie zwartej w Jeleniej Górze przy ulicy Świętojańskiej nr 5, prawo współwłasności działki gruntu nr 80 (**po przekształceniu z mocy Ustawy z dniem 01.01.2019 r. prawa uw w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe**) oraz prawo współwłasności

elementów wspólnych budynku mieszkalnego, budowli oraz elementów infrastruktury trwale związanych z gruntem stanowi odwzorowanie występujących w dacie wyceny na lokalnym rynku miejscowości Jelenia Góra, relacji rynkowych kształtujących wysokość cen takich nieruchomości.

Tym samym podany wyżej wynik końcowy niniejszego operatu szacunkowego stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku za przedmiot niniejszej wyceny, co uprawnia do wykorzystania go dla potrzeb ustalonych w celu niniejszej opinii.

## **9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.**

**9.1.** Operat szacunkowy został sporządzony został 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.

- 10 -

- Opinie o stanie technicznym zawarta w operacie służy wyłącznie do wyceny nieruchomości budynkowej i nie mogą być traktowane jako ekspertyzy o stanie bezpieczeństwa konstrukcyjnego i użytkowego całego obiektu.

**9.4.** Poziom cen – na dzień 28.01.2019 roku.

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

- Nie uwzględniono, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, możliwych ograniczeń /umów dzierżawy i najmu lub innych obciążeń – których nie ujawniono w niniejszym operacie z uwagi na brak informacji o ich ewentualnym występowaniu. Stąd też w przypadku ich zaistnienia – wartość wycenianej nieruchomości może ulec zmianie.

- **Załączniki..**

- odpisy Ksiąg Wieczystych JG1J/00054279/7 oraz JG1J/00027214/6.

**Jelenia Góra 28.01.2019 rok.**

