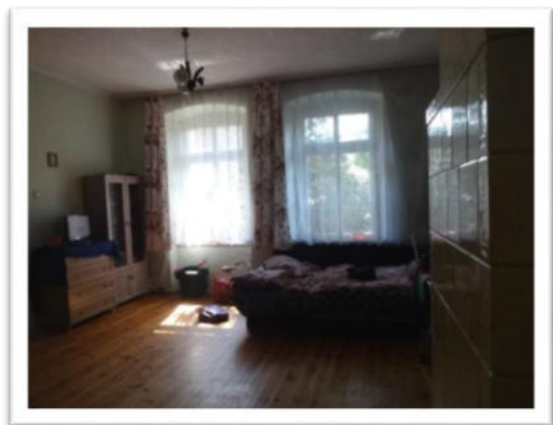
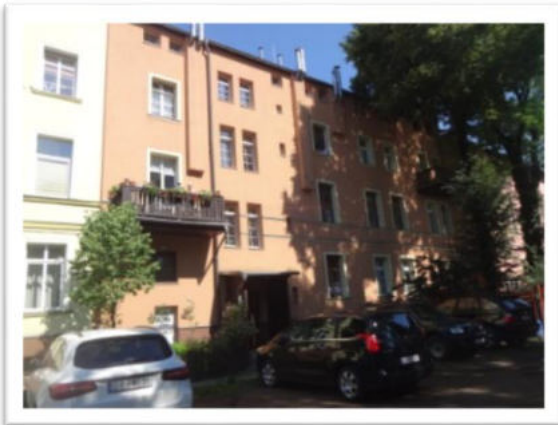


OPERAT SZACUNKOWY

przedmiot opracowania:

nieruchomość lokalowa nr 2 położona w Jeleniej Górze przy ulicy Wolności nr 35, gmina Jelenia Góra M., powiat Jelenia Góra M., województwo dolnośląskie



KW: JG1J/00076648/5

KM 2844/19

Autor opinii: Rzeczoznawca majątkowy mgr inż. *Monika Siofer* nr uprawnień: 5474

Jelenia Góra, 01 lipca 2020r

WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa, stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 83,10m² oraz pomieszczenia przynależnego typu piwnica o powierzchni 10,50m² położona w Jeleniej Górze przy ul. Wolności w budynku wielorodzinnym nr 35. Budynek mieszkalno-usługowy posadowiony jest na działce ew. nr 4/3 obręb 0028, AM-57 o powierzchni łącznej 0.0270 ha w miejscowości Jelenia Góra. gmina Jelenia Góra M., powiat Jelenia Góra M województwo dolnośląskie.</p> <p>Działka ew. nr 4/3 zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym po obrysie, o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną prostokąta. Przedmiotowa działka uzbrojona jest w następujące media: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej nr 445/1 o nawierzchni asfaltowej ul. Wolności realizowany poprzez działkę nr 4/7.</p> <p>Działka ew. nr 4/7 obręb 0028, AM-57 o powierzchni 0,0105ha o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną wydłużonego prostokąta, stanowi teren pasa zieleni oraz części chodnika przylegający do budynku od strony ulicy Wolności. Działka jest własnością właścicieli lokali mieszkalnych stanowiącą własność wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Wolności nr 35 Jeleniej Górze. Uzbrojenie: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa.</p> <p>Działka 4/10 obręb 0028, AM -57 o powierzchni 0,0279 ha o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną prostokąta, częściowo ogrodzona, stanowi teren do obsługi budynku, zagospodarowana częściowo zielenią przydomową, chodnikiem i miejscami postojowymi. Działka jest własnością mieszkańców wspólnoty przy ul. Wolności nr 35 w przypisanych udziałach. Uzbrojenie: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa. Dostęp do drogi publicznej ul. Słowackiego odbywa się poprzez działkę nr 4/13 i 4/3, które są własnością gminy Jelenia Góra.</p> <p>Budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie zwartej, o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Ściany konstrukcyjne i działowe z cegły ceramicznej pełnej, stropy ceramiczne - drewniane, schody do poziomu II piętra –masywne, schody na III piętrze drewniane, dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu-papa na odeskowaniu, stolarka drewniana -nietypowa. Budynek wyposażony w następujące instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 682,80m² Powierzchnia lokalu użytkowego – 25,50m² Powierzchnia przynależna – 118,70m² Powierzchnia wspólnego użytkowania powierzchni komunikacji – 92,60m² Powierzchnia strychu - 25,80m²</p> <p>Budynek w dobrym stanie technicznym. Budynek widnieje w dolnośląskim rejestrze zabytków.</p> <p>Lokal. Szacowany lokal mieszkalny nr mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 83,10m² oraz pomieszczenia przynależnego typu piwnica o powierzchni 10,50m² położony jest na I kondygnacji budynku mieszkalno-usługowego nr 35 przy ulicy Wolności w Jeleniej Górze. Lokal składa się z: dwóch pokoi, kuchni łazienki, WC, przedpokoj. Stolarka okienna PCV i drewniana, stolarka drzwiowa stara drewniana i płycinowa. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.-piece kaflowe, c.w.u.- bojler elektryczny.</p> <p>Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 1132/10000 w prawie własności gruntu oraz częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Dla nieruchomości lokalowej urzędzona jest KW nr: JG1J/00076648/5.</p>
Osoby, którym przysługuje prawo do nieruchomości	Krzysztof Zimny
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2 położonej w Jeleniej Górze przy ulicy Wolności nr 35, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym pod sygnaturą akt: KM 2844/19
Wartość nieruchomości	<p>Wartość rynkowa dla prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">W_R = 216 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: dwieście szesnaście tysięcy złotych</i></p>
Data sporządzenia opinii	01 lipca 2020 r.
Autor opinii	Rzeczoznawca Majątkowy Monika Siofer

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW SPORZĄDZENIA OPINII	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	10
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA	12
5.4. STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY	12
5.5. STAN OTOCZENIA	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOT. CELU I SPOSOBU WYCENY....	16
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	19
8.1. RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	19
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	20
8.3. OPIS METODOLOGII WYCENY	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	22
9.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU I PRZEDMIOTU WYCENY W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	22
9.2 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN})	23
9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	23
10. WYNIK KOŃCOWY I ANALIZA WYCENY.	24
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.	26

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa, stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 2, położona w w budynku mieszkalno-usługowym nr 35 przy ul. Wolności w Jeleniej Górze, gmina Jelenia Góra M., powiat Jelenia Góra M województwo dolnośląskie. Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 1132/10000 w prawie własności gruntu oraz częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości lokalowej urządzona jest KW nr: JG1J/00076648/5.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej nr 2 położonej w Jeleniej Górze przy ul. Wolności w budynku mieszkalno-usługowym nr 35, gmina Jelenia Góra M., powiat Jelenia Góra M województwo dolnośląskie wraz z udziałem w wysokości 1132/10000 w prawie własności gruntu oraz częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KW nr: JG1J/00076648/5.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2 położonej w Jeleniej Górze przy ulicy Wolności nr 35, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym pod sygnaturą akt: KM 2844/19

3. Określenie podstaw sporządzenia opinii

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze Tomasza Rodackiego w postępowaniu egzekucyjnym z dnia 26.05.2020 r.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741) tj. z dnia 22 listopada 2019 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 65)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 roku, nr 10 poz. 52, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z dnia 18 października 2019 r (Dz.U. 2019 poz. 2204)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z dnia 4 kwietnia 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 737)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny z dnia 16 maja 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 1145)
- Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz.U. Nr 43, poz. 296) tj. z dnia 19 lipca 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 roku, nr 10 poz. 52, z późn. zm.)

3.3. Podstawy metodologiczne

- „Wycena Nieruchomości. Zasady i procedury” A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM, Warszawa 2005r.;
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją J. Dydenki, Warszawa 2006r.;
- „Nieruchomości w gospodarce rynkowej” E. Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny; PFSRM, – jako materiał pomocniczy.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny 25.06.2020r.
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości prowadzony przez Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Jeleniej Górze
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Jeleniej Góry
- Wydruk elektroniczny księgi wieczystej
- Informacje uzyskane od zarządcy budynku Stasiewicz Iwona Lok-Dom Zarządzanie Nieruchomościami
- Rzut lokalu i piwnicy

4. Określenie dat istotnych dla opinii

- Data sporządzenia wyceny – 28.08.2020 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 28.05.2020.;
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28.05.2020 r.;
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 28.05.2020 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

Zgodnie z Art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późniejszymi zmianami), przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr JG1J/0056605/6 prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze oraz księgi wieczystej gruntu JG1J/00076648/5. Stan prawny nieruchomości jest następujący:

Tabela nr 1

KSIĘGA WIECZYSTA NR JG1J/00076648/5					
Typ księgi: LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ					
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Nr podstawy wpisu					
Numer bieżący nieruchomości	1	1			
Lokal					
Nr podstawy wpisu					
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA M., JELENIA GÓRA		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	WOLNOŚCI	35	2
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA - 1				
Kondygnacja	1,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	JG1J / 00057332 / 8			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	93,6000 M2				
Dział I Sp: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
Spis praw związanych z własnością					
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu			
Numer prawa	1	2, 4			
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU				

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	1132 / 10000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	
		JG1J / 00057332 / 8 4	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 1.11.1.6 UDZIAŁ ZWIĄZANY - WYKREŚLONO UDZIAŁ W PODPOLU B I WPISANO W PODPOLU A , WOBEC PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU W PRAWO WŁASNOŚCI
Dział II: WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	4 1/1 ---
		7	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KRZYSZTOF ZIMNY, TADEUSZ, BARBARA, 90011616859	
Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			

Nr podstawy wpisu			
Numer wpisu	1	8	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZCIELA W POSTĘPOWANIU SYGN. AKT KM 2844/19.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EQUES	CREDITUM
FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, GDAŃSK, 222166243			
Dział IV: HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

Tabela nr 2

KSIEGA WIECZYSTA JG1J/00057332/8			
Typ księgi: GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
1	1		
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	4/3	1	
Obręb ewidencyjny (nazwa)	28 NE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA
Ulica	WOLNOŚCI		
Sposób korzystania NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA			
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	4/7	1	
Obręb ewidencyjny (nazwa)	28 NE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA
Ulica	WOLNOŚCI		
Sposób korzystania NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA			
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	4/10	1	
Obręb ewidencyjny (nazwa)	28 NE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA
Ulica	WOLNOŚCI		
Sposób korzystania NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA			
Nr podstawy wpisu			

Obszar całej nieruchomości 0,0654 HA		1	
Nr podstawy wpisu			
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)		B	2007-12-20
13:28:19, 1.3_SOM-EG		---	
Budynki			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, JELENIA GÓRA,
JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA		1, 6	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		WOLNOŚCI 35	
Liczba samodzielnych lokali		10	
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	3 / 00058960 / ---
Lp. 2.	4	/ 00062708 /	---
Lp. 3.	LU	/ 00067785 /	---
Lp. 4.	2	JG1J / 00076648 / 5	7
Lp. 5.	5	JG1J / 00081466 / 3	9
Lp. 6.	1	JG1J / 00087142 / 8	13
Lp. 7.	4A	JG1J / 00090924 / 8	15
Lp. 8.	7	JG1J / 00093864 / 0	17
Lp. 9.	9	JG1J / 00094065 / 6	19
Lp. 10.	6A/6B	JG1J / 00099431 / 8	31
Komentarz do migracji			
Nr podstawy wpisu			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			
		ŁAM 4:	
AM - 57			
ŁAM 5:			
BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY POSIADAJĄCY DWANAŚCIE LOKALI MIESZKALNYCH I JEDEN UŻYTKOWY			
ŁAM 8:			
PRZY WPISIE 1 WU DOKONANO SPROSTOWANIA W ŁAMIE I/5 POPRZEC WPISANIE ILOŚCI I RODZAJU LOKALI ORAZ PRZEZNACZENIA BUDYNKU, NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ.KW 11970/04 ZŁOŻONEGO DNIA 15 GRUDNIA 2004 R. GODZ. 11 MIN. 50 URZĘDU MIASTA JELENIA GÓRA WYDZIAŁU GEODEZJI I GOSPODARKI GRUNTAMI, DOK. 8. WPISANO, DNIA 24 MARCA 2005 R. ---			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	
Dział I Sp: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
Dział II: WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 3073 /10000
---		2, 32	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)		GMINA JELENIA GÓRA	
Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie		1 3, 27	
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali			
926/10000			
Wyodrębniony lokal		Numer księgi JG1J / 00058960 / 6	
Numer lokalu		3	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie		2 4, 11, 26	
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali			
1121/10000			
Wyodrębniony lokal		Numer księgi JG1J / 00062708 / 3	
Numer lokalu		4	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	3	5, 12	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	422/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00067785 / 1	
Numer lokalu	LU		
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	4	8, 28	
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	1132/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00076648 / 5	
Numer lokalu	2		
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	5	10, 30	
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	907/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00081466 / 3	
Numer lokalu	5		
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	6	14	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	997/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00087142 / 8	
Numer lokalu	1		
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	7	16	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	752/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00090924 / 8	
Numer lokalu	4A		
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	8	18	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	376/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00093864 / 0	
Numer lokalu	7		
Lp. 9.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	9	20, 29	
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	767/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00094065 / 6	
Numer lokalu	9		
Lp. 10.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer udziału w prawie	10	32	
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	2074/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	JG1J / 00099431 / 8	
Numer lokalu	6A/6B		

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej ŁAM 3: GMINA JELENIA GÓRA JAKO WSPÓŁWŁAŚCICIELKA BUDYNKU 7531/10000 CZĘŚCI

W ŁAMIE 5 WPISANO:

- ZMIENIONO Z URZĘDU UDZIAŁY W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ WŁAŚCICIELI LOKALU NR 3 I 4 SPROWADZAJĄC UDZIAŁY DO WSPÓLNEGO MIANOWNIKA NA PODSTAWIE § 41 UST.2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW DZ.U. NR 102 POZ. 1122, ZM. DZ.U. NR 176 POZ. 1721 Z 2003 R. WPISANO, DNIA 24 MARCA 2005 R.

Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

1 21

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
 Rodzaj wpisu OSTRZEŻENIE
 Treść wpisu OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, WOBEC PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI
 Przedmiot wykonywania UDZIAŁ W PRAWIE NR 8 (376/10000 CZĘŚCI)
 Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL) Lp. 1. JÓZEF TYCZYŃSKI , 53080208730
 Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu
 Numer wpisu 3 23

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
 Rodzaj wpisu OSTRZEŻENIE
 Treść wpisu OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, WOBEC PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI
 Przedmiot wykonywania UDZIAŁ W PRAWIE NR 3 (422/10000 CZĘŚCI)
 Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL) Lp. 1. BEATA JOLANTA KUREK , 67102300463
 Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu
 Numer wpisu 4 24

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
 Rodzaj wpisu OSTRZEŻENIE
 Treść wpisu OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, WOBEC PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI
 Przedmiot wykonywania UDZIAŁ W PRAWIE NR 6 (997/10000 CZĘŚCI)
 Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL) Lp. 1. RENATA EWA GAWŁOWICZ , 82070110348
 Lp. 2. ROBERT TOMASZ GAWŁOWICZ , 82061503757
 Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu
 Numer wpisu 5 25

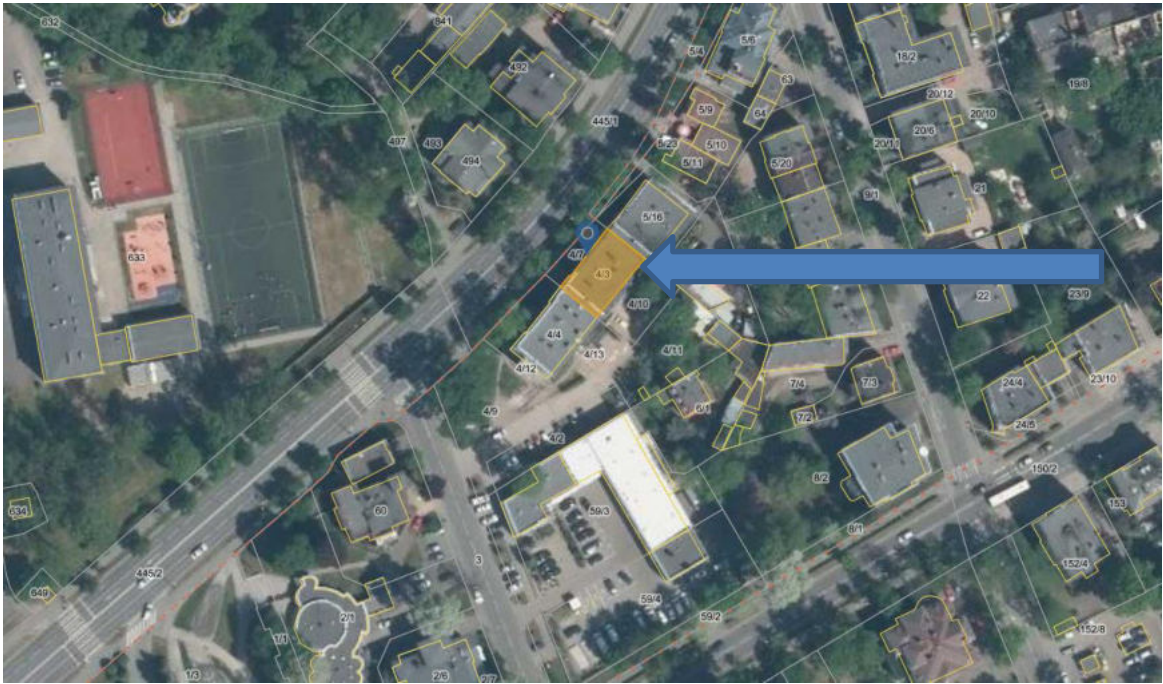
Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
 Rodzaj wpisu OSTRZEŻENIE
 Treść wpisu OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, WOBEC PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI
 Przedmiot wykonywania UDZIAŁ W PRAWIE NR 7 (752/10000 CZĘŚCI)
 Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL) Lp. 1. ELŻBIETA KOZIARSKA , 52091307920
 Lp. 2. ROMUALD KOZIARSKI , 51123005955

Dział IV: HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

5.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

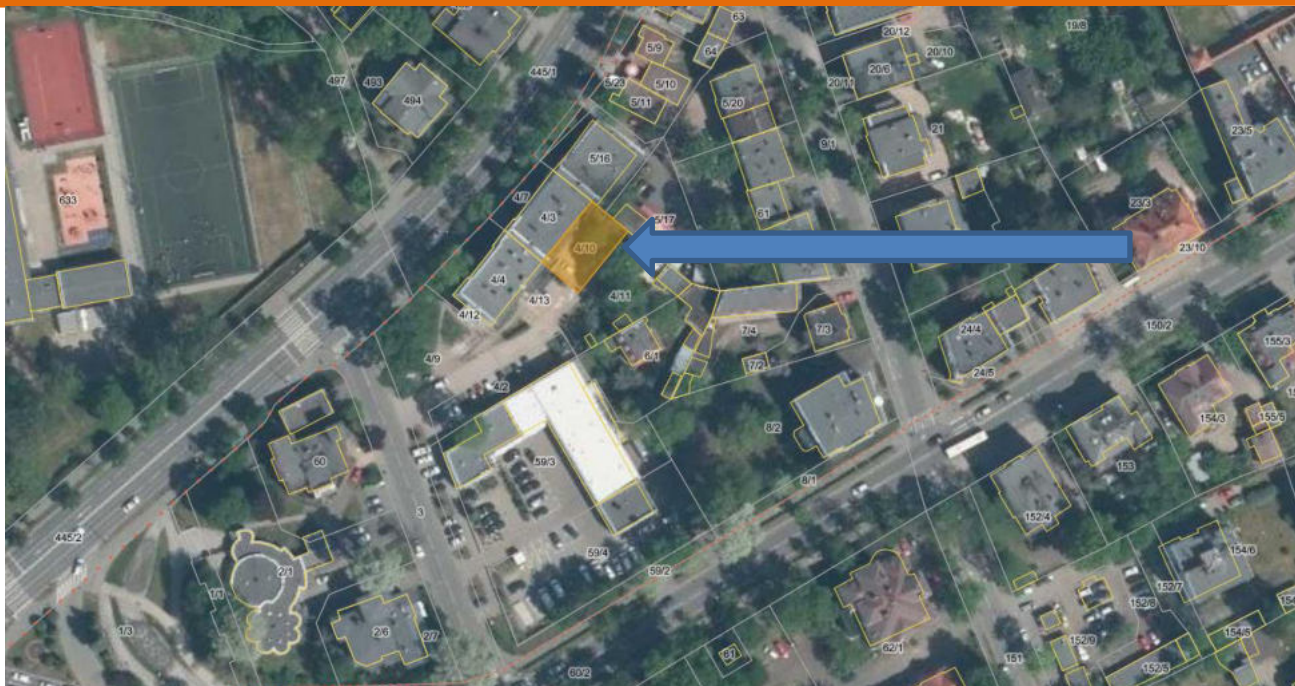
Położenie działki ew. nr 4/3



Działka ew. nr 4/3 obręb 0028 o powierzchni 0,0270 ha zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym po obrysie, o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną prostokąta. Przedmiotowa działka uzbrojona jest w następujące media: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej nr 445/1 o nawierzchni asfaltowej ul. Wolności poprzez działkę nr 4/7.



Działka ew. nr 4/7 obręb 0028, AM-57 o powierzchni 0,0105ha o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną wydłużonego prostokąta, stanowi teren pasa zieleni oraz części chodnika przylegający do budynku od strony ulicy Wolności. Działka jest własnością mieszkańców wspólnoty przy ul. Wolności nr 35 w przypisanych udziałach. Uzbrojenie: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa.



Działka 4/10 obręb 0028, AM -57 o powierzchni 0,0279 ha o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną prostokąta, częściowo ogrodzona, stanowi teren do obsługi budynku, zagospodarowana częściowo zielenią przydomową, chodnikiem i miejscami postojowymi. Działka jest własnością mieszkańców wspólnoty przy ul. Wolności nr 35 w przypisanych udziałach. Uzbrojenie: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa. Dostęp do drogi publicznej ul. Słowackiego odbywa się poprzez działkę nr 4/13 i 4/3, które są własnością gminy Jelenia Góra.

Budynek i lokal

Budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie zwartej, o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Ściany konstrukcyjne i działowe z cegły ceramicznej pełnej, stropy ceramiczne - drewniane, schody do poziomu II piętra –masywne, schody na III piętrze drewniane, dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu-papa na odeskowaniu, stolarka drewniana -nietykowa. Budynek wyposażony w następujące instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 682,80m²

Powierzchnia lokalu użytkowego – 25,50m²

Powierzchnia przynależna – 118,70m²

Powierzchnia wspólnego użytkowania powierzchni komunikacji – 92,60m²

Powierzchnia strychu - 25,80m²

Budynek w dobrym stanie technicznym.

Budynek widnieje w dolnośląskim rejestrze zabytków.

Lokal. Szacowany lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 83,10m² oraz pomieszczenia przynależnego typu piwnica o powierzchni 10,50m² położony jest na I kondygnacji budynku mieszkalno-usługowego nr 35 przy ulicy Wolności w Jeleniej Górze. Lokal składa się z: dwóch pokoi, kuchni łazienki, WC, przedpokoju. Stolarka okienna PCV i drewniana, stolarka drzwiowa stara drewniana i płycinowa. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.-piece kaflowe, c.w.u.- bojler elektryczny. Lokal znajduje się w słabym stanie techniczno-użytkowym..

Tabela nr 3 - ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG. RZUTU

LOKAL NR 2	
powierzchnia użytkowa [m ²]	
POKÓJ	34,50
POKÓJ	22,00
KUCHNIA	13,80
ŁAZIENKA	2,50
WC	1,50
PRZEDPOKÓJ	8,80
razem	83,10

Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 10,50 m².

Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 1132/10000 w prawie własności gruntu oraz częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości lokalowej urządzona jest KW nr: JG1J/00076648/5.

5.3. Stan zagospodarowania

Działka ew. nr 4/3 obręb 0028 o powierzchni 0,0270 ha zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym po obrysie, o regularnym kształcie przypominającym figurę geometryczną prostokąta. Przedmiotowa działka uzbrojona jest w następujące media: energia elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej nr 445/1 o nawierzchni asfaltowej ul. Wolności poprzez działkę nr 4/7.

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury

Nieruchomość jest wyposażona w media: elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna.

5.5. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w woj. dolnośląskim, powiecie Jelenia Góra M., gminie Jelenia Góra M., miejscowości Jelenia Góra.

Jelenia Góra położona jest w południowo-zachodniej części Polski w centrum śródgórskiej kotliny. Od zachodu otaczają miasto Góry Izerskie, od północy Kaczawskie, od wschodu Rudawy Janowickie, a od południa najwyższe pasmo Sudetów - Karkonosze z najwyższym szczytem Śnieżką (1603 m n.p.m.).

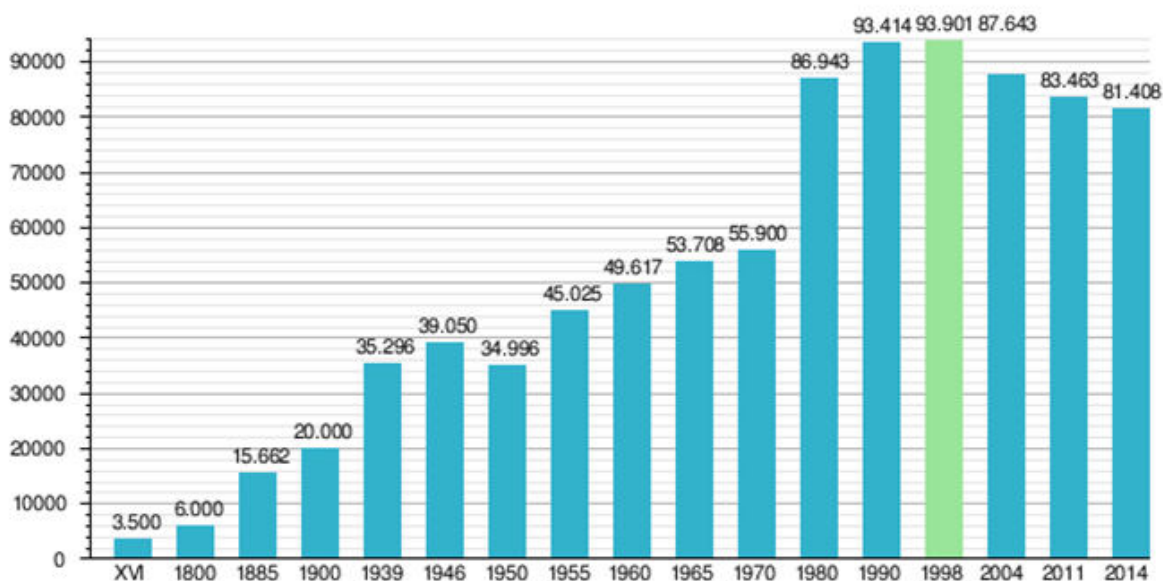
Jelenia Góra posiada oficjalny podział na dzielnice oraz osiedla:

Dzielnice: Cieplice Śląskie Zdrój; Czarne; Goduszyn; Grabary; Jagniątków; Sobieszów; Strupice; Śródmieście; Zabobrze; Zatorze

Osiedla: Orle, Pomorskie, Skowronków, Widok, XX – Lecia, Zabobrze I, Zabobrze II, Zabobrze III

Demografia

Wykres liczby ludności Jeleniej Góry na przestrzeni ostatnich 4 stuleci



Gospodarka

W mieście działa ponad 12 000 podmiotów gospodarczych, z czego ponad 200 z udziałem kapitału zagranicznego m.in. Przedsiębiorstwo Farmaceutyczne Jelfa, Producent Maszyn Papierniczych PMPoland S.A. (dawniej Beloit, jeszcze wcześniej Fampa). Stopa bezrobocia w Jeleniej Górze w listopadzie 2010 r. wynosiła 10,04% Na terenie miasta funkcjonują 3 galerie handlowe: Galeria Karkonoska, Dom Handlowy Nowy Rynek oraz Galeria Sudecka.

Transport drogowy

Jelenia Góra leży na skrzyżowaniu ważnych dróg. Najważniejszą z nich jest droga krajowa nr 3 Świnoujście-Jakuszyce która łączy Jelenią Górę z Morzem Bałtyckim a dalej z krajami skandynawskimi. Trasami biegnącymi przez Jelenią Górę są:

- trasa europejska nr 65 relacji Malmö - Ystad – Świnoujście - Szczecin - Gorzów Wielkopolski - Międzyrzecz-Świebodzin - Zielona Góra - Legnica - Jawor - Bolków - Jelenia Góra - Jakuszyce - Turnov - Praga - Nagykanizsa - Zagrzeb - Rijeka - Zadar - Split - Dubrovnik - Priština - Skopje - Chania,
- droga krajowa nr 3 relacji Świnoujście – Jakuszyce (granica państwa) (polska część drogi E65),
- droga krajowa nr 30 relacji Jelenia Góra – Zgorzelec,
- droga wojewódzka nr 365 relacji Jelenia Góra – Legnica,
- droga wojewódzka nr 366 relacji Kowary – Szklarska Poręba,
- droga wojewódzka nr 367 relacji Jelenia Góra – Wałbrzych,
- drogi lokalne do miejscowości: Karpacz, Wojanów,
Lokalizację przedmiotu wyceny, na lokalnym rynku, określa się, jako dobrą.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dot. celu i sposobu wyceny.

Jak wynika z najnowszych danych ogłoszonych przez Związek Banków Polskich, struktura cenowa i powierzchniowa kupowanych mieszkań oraz udział kredytów w ich finansowaniu pozwalają określić zachowania inwestorów jako racjonalne. Ponad 75% nabywanych mieszkań ma powierzchnię poniżej 65 m², cena nabywanych mieszkań w ponad 75% nie przekracza 300 tys. złotych, a zaciągane kredyty hipoteczne w 57% charakteryzują się wskaźnikiem LTV niższym niż rekomendowany przez Rekomendację S poziomem 80%. Ponadto relacja liczby transakcji na rynku pierwotnym do liczby transakcji zawieranych na rynku wtórnym we wszystkich większych aglomeracjach wskazuje jednoznacznie, że są to nadal rynki nienasycone i cechuje je duży niedobór lokali.

W porównaniu do I kwartału 2017 roku, we wszystkich analizowanych aglomeracjach zarejestrowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m² użytkowej mieszkania. Na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal trwa dobra passa. Ogólna sytuacja gospodarcza kraju w I kwartale 2018 roku zachęcała do zaciągania kredytów hipotecznych i zakupu nieruchomości nie tylko na własny użytek, ale również w celach inwestycyjnych – na wynajem lub w celu późniejszej odsprzedaży z zyskiem, co jest ostatnio popularne z uwagi na rosnące ceny nieruchomości. Nawet zakończenie Programu „Mieszkanie dla Młodych” nie wpłynęło na ograniczenie sprzedaży. W I kwartale 2018 roku popyt nie stanowił problemu, mieszkania deweloperskie sprzedawały się bardzo dobrze a znalezienie gotowych lokali na rynku pierwotnym jest coraz trudniejsze. Pojawiają się jednak pierwsze oznaki zadyszki po stronie podaży. Mimo dobrych wyników branży deweloperskiej osiągniętych w minionym kwartale, coraz częściej pojawiają się głosy o możliwych problemach w związku ze wzrostem kosztów materiałów budowlanych i robocizny, a także cen gruntów. Najważniejsze czynniki kształtujące w I kwartale 2018 roku sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych to:

- dobre wyniki polskiej gospodarki, takie jak stabilny wzrost gospodarczy, niskie bezrobocie, wzrost wynagrodzeń oraz rekordowo niski deficyt sektora finansów publicznych;
- spadek inflacji poniżej 2% i wyjątkowo niskie stopy procentowe (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) powodują, że koszt obsługi kredytu mieszkaniowego jest niski a rentowność inwestycji mieszkaniowej wysoka w porównaniu do lokat bankowych;
- uruchomienie w dniu 2 stycznia 2018 roku ostatniej puli środków w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” wsparło wyniki akcji kredytowej i sprzedaży mieszkań. Rządowy program Mieszkanie Plus zakłada budowę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, z opcją dojścia do własności. Inwestycje mieszkaniowe mają być realizowane na zasadach rynkowych na gruntach będących w posiadaniu jednostek samorządu terytorialnego oraz inwestorów prywatnych, z wykorzystaniem finansowania z funduszu zarządzanego przez Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości (BGKN). Program adresowany jest do wszystkich grup społecznych, ale w szczególności ma na celu poprawienie sytuacji młodych rodzin, dla których warunki mieszkaniowe są ważnym elementem przy podejmowaniu decyzji o powiększeniu rodziny. Dostęp do odpowiadającego ich potrzebom mieszkania, ma im ją znacznie ułatwić. W ramach programu Mieszkanie Plus w przygotowaniu jest ponad 25 tys. mieszkań, z czego ponad 2 tys. w budowie. Pierwsi lokatorzy powinni wprowadzić się jeszcze w II kwartale 2018 roku. Najbardziej zaawansowane prace trwają w Białej Podlaskiej oraz Jarocinie
- systematyczny wzrost cen gruntów pod zabudowę i rosnące koszty budowy płynące z deficytu siły roboczej i rosnących kosztów materiałów budowlanych wywołują presję na wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym;
- planowane zmiany regulacyjne – specustawa inwestycyjna, pomysł likwidacji otwartych rachunków powierniczych oraz zmiana koncepcji Programu „Mieszkanie Plus” – powodują wzrost ryzyka działalności deweloperskiej

Według najnowszych danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego utrzymują się na wysokim poziomie. W I kwartale 2018 roku wydano pozwolenia na budowę 66 766 mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych 47 978 lokali, czyli w porównaniu do poprzedniego kwartału odpowiednio więcej o 11,86% i 6,29%. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania była niższa o 17,02% w odniesieniu do IV kwartału ur. i wyniosła 44 908. Deweloperzy po raz kolejny poprawili wyniki, potwierdzając wciąż mocno rozpędzoną koniunkturę na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Jak pokazują dane Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie od stycznia do marca 2018 roku sektor deweloperski rozpoczął budowę 30 732 lokali i uzyskał pozwolenia na budowę

kolejnych 43 963 mieszkań. Osiągnięte wyniki stanowią odpowiednio o 18,91% i 45,25% więcej niż w IV kwartale 2017 roku i są najwyższymi kwartalnymi wynikami w całej historii polskiego rynku pierwotnego.

Lokale mieszkalne oraz przynależne do nich udziały w częściach gruntu tworzą miejscowy rynek nieruchomości mieszkalnych w Jeleniej Górze. Parametry tego rynku: popyt i podaż są dosyć stabilne, uwarunkowane liczbą nieruchomości na rynku oraz siłą nabywczą ludności. Obserwowany jest ruch w obrocie nieruchomościami, głównie w budynkach wybudowanych w technologii wielkiej płyty ale wyremontowanych (ocieplonych) jak również przedwojennych, wybudowanych lub zmodernizowanych do lat 90-tych ubiegłego stulecia, posadowionych na terenie miasta (blisko centrum). We wsiach gminy transakcji, w ostatnich dwóch latach jest niewiele. Przede wszystkim z powodu bardzo złego stanu technicznego budynków i wysokich kosztów ich modernizacji.

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Jeleniej Górze. Charakter wycenianej nieruchomości stwarza potrzebę zdefiniowania pojęcia rynku lokalnego na użytek niniejszego opracowania. Dla lokali mieszkalnych rynkiem lokalnym należałoby nazwać obszar miasta Jelenia Góra. Analizą objęto transakcje kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie poprzedzającym wycenę. W badanym okresie w obrębie miasta Jelenia Góra stwierdzono ogólnie dużą ilość zawartych transakcji kupna - sprzedaży na różne rodzaje nieruchomości. Wśród zawartych umów na nieruchomości, najczęściej w obrocie występują lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych oraz nieruchomości przeznaczone pod zabudowę. Na potrzeby wyceny stwierdzono wystarczającą ilość zawartych transakcji nieruchomościami lokalowymi, z których wyselekcjonowano najbardziej podobne do szacowanej w celu wykorzystania jako obiekty porównawcze na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu w podejściu porównawczym. Szacowany lokal mieszkalny stanowi typowy przedmiot obrotu na analizowanym rynku .

Dane dotyczące rynku lokalnego:

- Okres monitorowania cen nieruchomości lokalowych: 01.2019 – do dnia wyceny
- Rodzaj rynku nieruchomości: lokale mieszkalne (posadowione w budynkach wybudowanych z technologii tradycyjnej - kamienice)
- Obszar rynku nieruchomości; obręb 0018 w Jeleniej Górze

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Jeleniej Górze przy ulicy Powstańców Wielkopolskich . Charakter wycenianej nieruchomości stwarza potrzebę zdefiniowania pojęcia rynku lokalnego na użytek niniejszego opracowania. Dla lokali mieszkalnych rynkiem lokalnym należałoby nazwać obszar miasta Jelenia Góra. Analizą objęto transakcje kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie poprzedzającym wycenę. W badanym okresie na obszarze miasta Jelenia Góra stwierdzono ogólnie dużą ilość zawartych transakcji kupna - sprzedaży na różne rodzaje nieruchomości. Wśród zawartych umów na nieruchomości, najczęściej w obrocie występują lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych oraz nieruchomości przeznaczone pod zabudowę. Na potrzeby wyceny stwierdzono wystarczającą ilość zawartych transakcji nieruchomościami lokalowymi, z których wyselekcjonowano najbardziej podobne do szacowanej w celu wykorzystania jako obiekty porównawcze na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu w podejściu porównawczym. Szacowany lokal mieszkalny stanowi typowy przedmiot obrotu na analizowanym rynku .

Ceny lokali mieszkalnych w średnim stanie technicznym na analizowanym rynku nieruchomości mieszczą się pomiędzy jednostkową ceną transakcyjną minimalną a ceną maksymalną tj. w przedziale $C_{min} = 1821,39 \text{ zł/m}^2$ do $C_{max} = 3839,73 \text{ zł/m}^2$, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych. Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na badanym rynku nieruchomości wyniosła $2773,89 \text{ zł/m}^2$ w zależności od posiadanych przez lokale atrybutów cenotwórczych: lokalizacja, stan techniczno-użytkowy, usytuowania na piętrze, powierzchni użytkowej, dostępności komunikacyjnej, możliwości parkowania pojazdów, sąsiedztwa nieruchomości. Cechy te w dużym stopniu wpływają na ceny transakcyjne i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych wynika, iż są częściej przedmiotem obrotu rynkowego w stosunku do innych rodzajów nieruchomości.

Występujące w obrocie lokale są o różnym standardzie, w przeważającej większości o średnim lecz także występują o niskim i podwyższonym standardzie. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono, iż z zaistniałych transakcji największą liczbę w obrocie nieruchomościami stanowiły lokale mieszkalne a mniej działki budowlane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Większość transakcji zawierana była pomiędzy osobami fizycznymi. Na

podstawie analizy transakcji odnotowanych na badanym rynku i rynkach równoległych, jak również informacji uzyskanych z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami na temat preferencji inwestorów w badanym segmencie rynku ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na osiągnięte ceny transakcyjne:

- a) lokalizacja
- b) stan techniczny budynku
- c) wielkość lokalu
- d) położenie na kondygnacji
- e) rozkład funkcjonalny

Poniżej w tabelach przedstawiono transakcje w których ze względu na wymogi przepisu art.175, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami usunięto dane umożliwiające identyfikację nieruchomości. Dane te dostępne są u autora opinii i mogą być przedstawione w wypadkach prawem przewidzianych.

Zgodnie z §5.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania opinii (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami), z analizowanego zbioru odrzucono transakcje, których cena znacząco odbiegała od średniej i wskazywała na możliwość wystąpienia szczególnych warunków zawarcia tych transakcji.

Zgodnie z §5.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania opinii szacunkowego: „za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy”.

Tabela 4 Baza transakcji nieruchomości na podstawie, których dokonano obliczeń

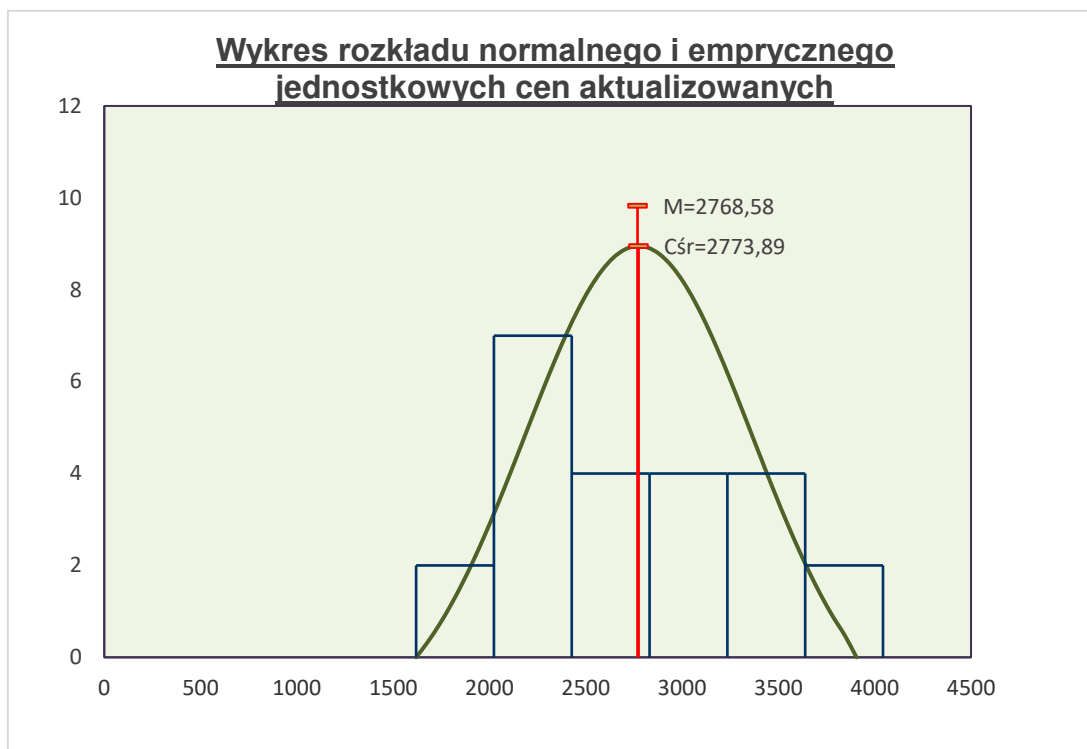
L.p	Data transakcji	Miejscowość	Adres/Położenie	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia [m ²]	Cena tran_jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. aktualizow. [zł/m ²]
1	14 lut 20	Jelenia Góra	Sobieskiego	250 000,00	104,8500	2 384,36	2 384,36
2	10 sty 20	Jelenia Góra	Pl. Wyszyńskiego	230 000,00	59,9000	3 839,73	3 839,73
3	9 sty 20	Jelenia Góra	Groszowa	165 000,00	50,4000	3 273,81	3 273,81
4	7 gru 19	Jelenia Góra	Groszowa	155 000,00	85,1000	1 821,39	1 821,39
5	6 gru 19	Jelenia Góra	Traugutta	203 000,00	65,0700	3 119,72	3 119,72
6	22 lis 19	Jelenia Góra	Pijarska	185 185,18	54,7000	3 385,47	3 385,47
7	30 paź 19	Jelenia Góra	Kasprowicza	125 000,00	44,3300	2 819,76	2 819,76
8	24 paź 19	Jelenia Góra	Powstania Styczniowego	117 000,00	42,2600	2 768,58	2 768,58
9	17 paź 19	Jelenia Góra	Os. Robotnicze	190 000,00	53,6600	3 540,81	3 540,81
10	31 maj 19	Jelenia Góra	Piotra Skargi	103 000,00	39,8000	2 587,94	2 587,94
11	23 maj 19	Jelenia Góra	Os. Robotnicze	173 000,00	63,0000	2 746,03	2 746,03
12	7 maj 19	Jelenia Góra	Traugutta	122 000,00	33,0800	3 688,03	3 688,03
13	11 lut 19	Jelenia Góra	Powstańców Wielkopolskich	157 000,00	67,3700	2 330,41	2 330,41
14	8 lut 19	Jelenia Góra	Os. Robotnicze	160 000,00	73,0000	2 191,78	2 191,78
15	1 lut 19	Jelenia Góra	Kasprowicza	172 500,00	91,1900	1 891,65	1 891,65
16	29 sty 19	Jelenia Góra	Pl. Wyszyńskiego	110 000,00	51,9500	2 117,42	2 117,42
17	25 sty 19	Jelenia Góra	Podwale	80 000,00	34,8000	2 298,85	2 298,85
18	19 sty 19	Jelenia Góra	Traugutta	178 000,00	76,9900	2 311,99	2 311,99
19	2 sty 19	Jelenia Góra	Podwale	229 000,00	78,8100	2 905,72	2 905,72
20	28 gru 18	Jelenia Góra	Rodzinna	265 000,00	78,2000	3 388,75	3 388,75
21	17 gru 18	Jelenia Góra	Groszowa	133 148,14	41,2000	3 231,75	3 231,75
22	30 lis 18	Jelenia Góra	Szewska	240 000,00	79,3000	3 026,48	3 026,48
23	22 paź 18	Jelenia Góra	Wolności	108 627,75	51,0200	2 129,12	2 129,12

Cmax

Cmin

Najlepiej sprzedają się mieszkania położone w odremontowanych budynkach wielorodzinnych usytuowanych w niedalekiej odległości od centrum miasta w pobliżu budynków administracji publicznej, banków i sklepów. W zależności od lokalizacji, stanu technicznego budynku oraz powierzchni lokalu ceny mieszkań wahają się w granicach od 1 821,39 zł/m² do 3 839,73 zł m² jednak najwięcej transakcji w badanym okresie została przeprowadzona po cenach

zamykających się w zakresie cenowym ok 2773,89zł /m² za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, co prezentuje poniższy wykres:



Wyznaczenia trendu wzrostu cen nieruchomości, w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości podobnych nie udało się dokonać. Głównie ze względu na brak dostatecznej liczby danych z rynku podobnych nieruchomości lokalowych co nie pozwoliło na zastosowanie metod statystycznych. Na podstawie analizy stwierdzono, że brak jest jednoznacznego związku pomiędzy czasem zawarcia transakcji a uzyskaną ceną jednostkową. Natomiast decydujący wpływ na cenę nieruchomości mają jej cechy indywidualne.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Rodzaju określonej wartości

W wyniku dokonania procesu wyceny oszacowano wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej dla aktualnego sposobu użytkowania, przy założeniu, że lokal będzie nadal wykorzystywany zgodnie z aktualnym sposobem jego użytkowania.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w treści:

„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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Definicja wartości rynkowej podana wyżej jest zgodna z definicjami wartości rynkowej zapisanymi w Międzynarodowym Standardzie Wyceny 1: „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” (MSW 1) oraz w Europejskim Standardzie Wyceny 1: „Wartość rynkowa” (ESW 1).

Wyceniany lokal mieszkalny posiada wszelkie cechy, które pozwalają na jego uczestniczenie w rynku transakcji praw.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154, ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami): *wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Ponieważ na lokalnym rynku, w badanym okresie, odbyło się kilka transakcji przeniesienia prawa własności do nieruchomości lokalowych oraz kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, podobnych do przedmiotu wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane, wartość nieruchomości oszacowano, przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.**

8.3. Opis metodologii wyceny

Sposób postępowania, przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym, określa: art. 153, ust.1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, § 4 – 5 rozporządzenia z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania opinii szacunkowego, a także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny: Nota Interpretacyjna Nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Art. 153, ust.1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami): *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej”.*

Wybrane przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania opinii szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 5.1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

§ 16.1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust.1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust.1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego,
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust.1,
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym

Nota Interpretacyjna Nr1, pkt. 3.2. określa, co jest nieruchomością podobną do nieruchomości wycenianej: „Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

Zgodnie z NI 1, pkt. 3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów, jak i dokładności analizy. Im nieruchomości bardziej podobne, tym mniej jest cech różnicujących je.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

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

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i - wartość i - tego współczynnika korygującego,
- n - liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

We wzorze tym może się pojawić współczynnik korekcyjny (eksperta) „K” z przedziału (0,9 – 1,10), przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej. **Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.**

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

9.1 Charakterystyka rynku i przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości wpływają na ceny transakcyjne i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy rozumieć jako miernik wpływu danej cechy na cenę transakcyjną. Cechy rynkowe nieruchomości mają różne wagi. Wagi cech określa się dla przyjętego na potrzeby opracowania zdefiniowanego rynku lokalnego, odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy odnieść do założenia mówiącego, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze przyjętych, do dalszych analiz transakcji rynkowych. Analiza cech rynkowych sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała brak możliwości wyprowadzenia wag istotnych atrybutów rynkowych wynikających z preferencji inwestorów w sposób analityczny, z uwagi na małą ilość zawartych transakcji kupna -sprzedaży nieruchomości różniących się tylko jedną cechą a pozostałe równe. Wagi istotnych cech rynkowych należy określić analitycznie, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. Wobec powyższego autor określił wagi istotnych cech rynkowych na podstawie: badań marketingowych, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, analiz ofert kupna - sprzedaży w biurach pośrednictwa, opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami. Dla określenia wag pomocne były również analizy z rynku regionalnego, rodzajowo podobnego, gdzie z uwagi na większą ilość zawartych transakcji można określić wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości. Wagi cenotwórczych cech rynkowych i ich zakresy kwotowe przedstawia arkusz wyceny.

Tabela nr 5 Cechy rynkowe nieruchomości wraz z opisem ocen cech i wagami procentowymi

L.p	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Opis oceny cechy rynkowej	Waga cechy [%]
1	stan techniczny budynku	db	Prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie, poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i uzupełnieniach lub konserwacji. Stopień zużycia 16-30 %.	30,00%
		sredni	Prace remontowe i konserwatorskie nie są przeprowadzane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 31-40 %.	
2	położenie/ lokalizacja	bdb	lokalizacja przy ul. położonych blisko centrum miasta, co przekłada się na możliwości dojazdu do centrum miasta zarówno samochodem osobowym jak i środkami komunikacji miejskiej,	25,00%
		db	lokalizacja na terenie osiedli położonych w dalszej części miasta - na obrzeżach, gorsze możliwości dojazdu do centrum miasta zarówno samochodem osobowym jak i środkami komunikacji miejskiej,	
3	powierzchnia użytkowa	mała	do 40,00 m ² ,	10,00%
		srednia	od 40,00 m ² – 80,00 m ² ,	
		duża	powyżej 80,00 m ²	

4	piętro	bdb	lokal położony na wysokim parterze lub I piętrze,	10,00%
		db	lokal położony na kondygnacjach pomiędzy I i ostatnim piętrze,	
		srednie	lokal położony na niskim parterze lub na ostatnim piętrze,	
5	rozkład funkcjonalny	bdb	1,2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	10,00%
		db	3 pokoje i powyżej, kuchnia, łazienka, przedpokój	
6	pomieszczenia dodatkowe	bdb	do lokalu przynależy powierzchnia dodatkowa w postaci pomieszczeń gospodarczych, piwnic lub garażu o powierzchni powyżej 10m ²	15,00%
		db	do lokalu przynależy powierzchnia dodatkowa w postaci pomieszczeń gospodarczych, piwnic o powierzchni poniżej 10m ²	
		srednia	brak pomieszczeń przynależnych	

Suma: 100,00%

9.2 Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

Tabela nr 6 Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min} .	Nieruch. szacowana	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max} .
Nr nieruchomości w bazie		4	-----	2
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]		1 821,39	do szacowania	3 839,73
1	stan techniczny budynku	sredni	sredni	sredni
2	położenie/ lokalizacja	bdb	bdb	bdb
3	powierzchnia użytkowa	duza	duza	srednia
4	piętro	srednie	srednie	bdb
5	rozkład funkcjonalny	bdb	bdb	db
6	pomieszczenia dodatkowe	db	bdb	db

9.3 Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Tabela nr 7 Wyniki szacowania metodą korygowania ceny średniej

		Nieruchomość o cenie:		C_{min} .	C_{max} .	Nieruchomość szacowana
		Cena nieruchomości: [zł/m ²]		1 821,39	3 839,73	-----
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
				dolny	górnny	
1	stan techniczny budynku	30,00%	605,502	0,197	0,415	0,197
2	położenie/ lokalizacja	25,00%	504,585	0,164	0,346	0,364
3	powierzchnia użytkowa	10,00%	201,834	0,066	0,138	0,066
4	piętro	10,00%	201,834	0,066	0,138	0,066
5	rozkład funkcjonalny	10,00%	201,834	0,066	0,138	0,138
6	pomieszczenia dodatkowe	15,00%	302,751	0,098	0,208	0,208
Sumy:		100,00%	2 018,340	0,657	1,383	1,039
Suma współczynników korygujących Σu_i				1,039		

<i>Średnia arytmetyczna jedn.cen aktualizowanych C_{sr}</i>	2 773,89
<i>Wynik szacowania = $C_{sr} * \Sigma u_i$ [zł/m²]</i>	2 882,07
<i>Powierzchnia użytkowa nieruchomości szacowanej [m²]</i>	83,10
<i>Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1 zł) [zł]</i>	239 500
<i>Współczynnik korekcyjny [0,90-1,10]</i>	0,90 Za pomocą współczynnika korekcyjnego rzeczoznawca uwzględnił fakt, iż lokal wymaga nakładów remontowych
<i>Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1 zł) [zł]</i>	215 550~216 000

10. Wynik końcowy i analiza wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2 położonej w Jeleniej Górze przy ulicy Wolności nr 35, wraz z udziałem w prawie własności działki gruntu i w częściach budynku które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi:

$$W_R = 216\ 000\ \text{zł}$$

słownie: dwieście szesnaście tysięcy złotych

Uzyskany wynik jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy rynku, a określona wartość rynkowa odzwierciedla stan nieruchomości dla tego rodzaju rynku aktualnego sposobu użytkowania i odpowiadają spodziewanej cenie jaka można uzyskać za tą przy zawarciu transakcji sprzedaży. Oszacowane wartości nieruchomości są aktualne na dzień sporządzenia wyceny. Dokonana wycena wykazuje, że ceny wyżej wymienionej nieruchomości mieszczą się w przedziale różnicy cenowej (ceny maksymalnej — ceny minimalnej). Z obserwacji cen ofertowych na rynku wynika że spodziewana jest na rynku stagnacja poziomu wartości badanego typu nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu innym niż mieszkalne przy założeniu niezmienności czynników otaczających rynek nieruchomości (według stanu z dnia wyceny), w tym kondycji ogólnej gospodarki. Autorka operatu zakłada, że otrzymana wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobna ceną nieruchomości możliwa do uzyskania na rynku przy niezmienności czynników kształtujących wartość.

Określona aktualna wartość nieruchomości po dacie jej wyceny może ulec zmianom i wahaniom z uwagi np. na wzrost cen spowodowanych czynnikami ekonomicznym (np. inflacja), jak również z uwagi na sytuacje ekonomiczne nieprzewidywalne.

Podpis osoby określającej wartość przedmiotu wyceny

Monika Siofer

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi, w tym zakresie przepisami prawa.
2. Przy sporządzaniu operatu wykorzystano Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla jakiego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
5. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części, w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.
7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
8. Określenia wartości rynkowej dokonano wg stanu prawnego i faktycznego z dnia wyceny.
9. Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
10. Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych. Powyższe dotyczy również organów powołanych z mocy prawa do rozporządzania operatem szacunkowym
11. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
12. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
13. Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.
14. Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
15. Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
16. Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
17. Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
18. Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

19. Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
20. W trakcie oględzin nieruchomości nie było możliwości inspekcji każdego z pomieszczeń, na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto założenie, że charakteryzują się one takim samym standardem wykończenia i stanem technicznym co pozostałe zaszerogowane do tej samej klasy cenowej.
21. PRAWA AUTORSKIE Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora opracowania i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem. Powyższy zapis jest obowiązujący, chyba że zapisy umowy zawartej ze Zleceniodawcą stanowią inaczej.

Autorka opinia

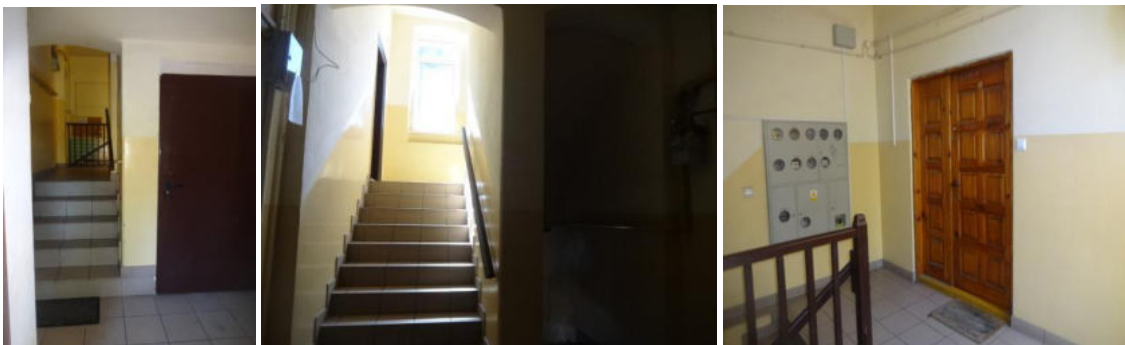
12. Wykaz załączników.

1. Elektroniczny wydruk Księgi Wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna.
3. Rzut lokalu i piwnicy
4. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

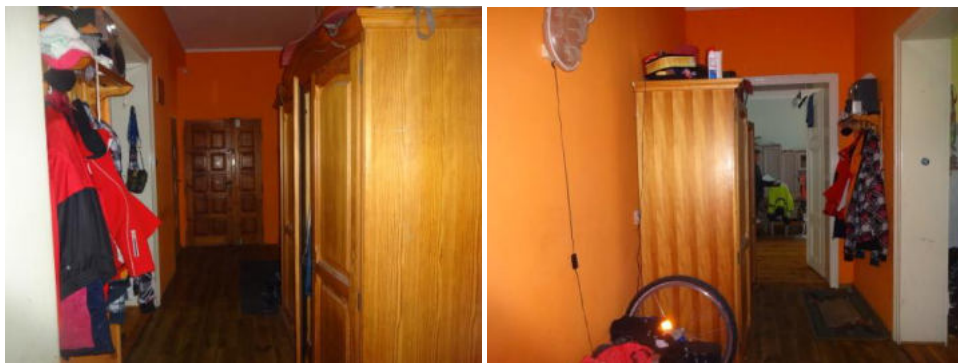
*Załącznik nr 2 Dokumentacja fotograficzna
Budynek i droga dojazdowa*



Klatka schodowa i drzwi wejściowe



Przedpokój



Pokoje

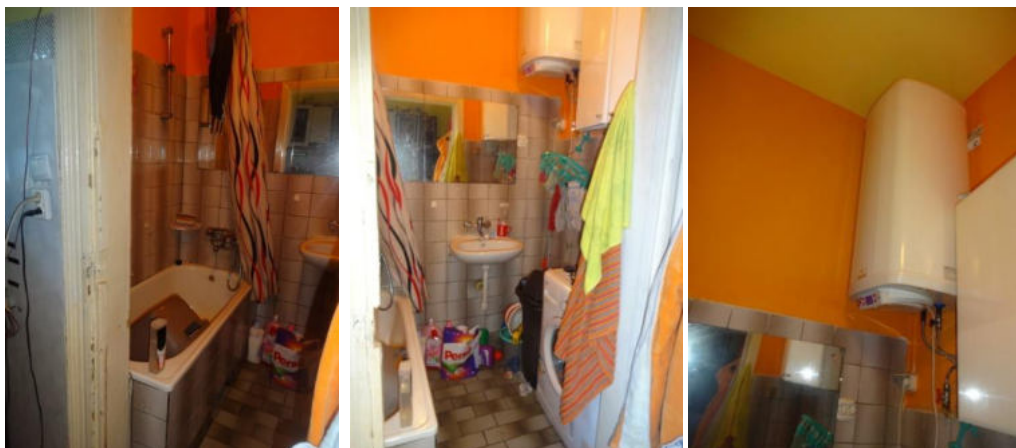




Kuchnia



Łazienka



WC



Piwnica

