



Biuro:
ul. Oleśnicka 158
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

**prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 2 wraz
z udziałem 5611/10000 w częściach wspólnych
budynku i w prawie własności działki gruntu oraz
prawo własności nieruchomości gruntowej
niezabudowanej (dz. nr 885/2 i 885/4)**

Adres nieruchomości: Szklarska poręba, ul. B. Czecha 17; lokal nr 2

Oznaczenia geodezyjne:

Obręb: 0006 Szklarska Poręba

Powierzchnia użytkowa lokalu: 133,08 m²

Działki nr 885/2 i 885/4 o pow. 879 m²

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej: 184 000 zł brutto

słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych brutto

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej

(dz. 885/2 i 885/4): 32 000 zł brutto

słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych brutto

Operat sporządził:

Wojciech Rogowski

Wrocław, 31 października 2017 roku

SPIS TREŚCI:

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY	4
3.	CEL WYCENY	5
4.	PODSTAWY FORMALNE WYCENY	5
5.	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
6.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
7.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU	6
8.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
9.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOSCI	10
10.	METODOLOGIA WYCENY	13
11.	CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
12.	OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL	26
13.	OPIS WYCENIANEGO LOKALU	27
14.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	29
15.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ W GRANICACH DZ. 885/2 I 885/4	31
16.	USTALENIA KOŃCOWE	34
17.	KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA	35
18.	ZAŁĄCZNIKI	36

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	1) Prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 133,08 m² wraz z udziałem wynoszącym 5611/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu nr 885/1 AM – 8. Lokal mieszkalny położony jest na parterze budynku przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta pod nr JG1J/00033411/2 przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. 2) Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działek nr 885/2 i 885/4 AM – 8, obręb 0006 m. Szklarska Poręba, o powierzchni łącznej 879 m². Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej nr JG1J/00086948/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	Przedmiotowy lokal nr 2 jest jednym z dwóch lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym dwulokalowym przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie. Położony jest on na pierwszym piętrze – 2 kondygnacji budynku. Do lokalu wchodzi się od strony podwórka. Lokal ten pełni funkcje budynku mieszkalnego jednorodzinnego z odrębnym wejściem i oddzielną częścią rekreacyjno – ogrodową. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: ☐ wodną z ujęcia miejskiego ☐ kanalizację miejską ☐ centralne ogrzewanie – piec gazowy dwufunkcyjny ☐ energię elektryczną Wyceniane działki pozostają niezabudowane i stanowią bezpośrednie sąsiedztwo wycenianego budynku wraz z lokalem. Stanowią dla tego budynku teren rekreacyjno – wypoczynkowy.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	Bożena Nowak córka Stanisława i Heleny, PESEL 57082704621 oraz Tadeusz Paweł Nowak, syn Mieczysława i Władysławy, PESEL 56102703154 w udziale 1/1 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na dzień wizji lokalnej wynosi: <u>184 000 zł brutto</u> słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych brutto Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach dz. nr 885/2 i 885/4 AM – 8 na dzień wizji lokalnej wynosi: <u>32 000 zł</u> słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych brutto
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Data określenia wartości:	31 października 2017 roku
Data sporządzenia operatu:	31 października 2017 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są następujące nieruchomości wieczystoksięgowe:

- 1) nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 133,08 m² wraz z udziałem wynoszącym 5611/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu nr 885/1 AM – 8. Lokal mieszkalny położony jest na parterze budynku przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie. Dla niniejszej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta pod nr JG1J/00033411/2 przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości: Bożena Nowak córka Stanisława i Heleny, PESEL 57082704621 oraz Tadeusz Paweł Nowak, syn Mieczysława i Władysławy, PESEL 56102703154 w udziale 1/1 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

- 2) prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działek nr 885/2 i 885/4 AM – 8, obręb 0006 m. Szklarska Poręba, o powierzchni łącznej 879 m². Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej nr JG1J/00086948/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości: Bożena Nowak córka Stanisława i Heleny, PESEL 57082704621 oraz Tadeusz Paweł Nowak, syn Mieczysława i Władysławy, PESEL 56102703154 w udziale 1/1 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

2. ZAKRES WYCENY

Wycena swym zakresem obejmuje:

- 1) lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 133,08 m² wraz z udziałem wynoszącym 5611/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu nr 885/1 AM – 8, położony na I piętrze budynku przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie,
- 2) prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działek nr 885/2 i 885/4 AM – 8, obręb 0006 m. Szklarska Poręba, o powierzchni łącznej 879 m², według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Przedmiotowe nieruchomości wieczystoksięgowe zdecydowano się wycenić w jednym operacie szacunkowym, ze względu na fakt, iż działka nr 885/2 i 885/4 stanowią teren zielony przyległy do budynku mieszkalnego dwulokalowego przy ul. B. Czecha 17. Samodzielne zagospodarowanie tych działek jest bardzo utrudnione i praktycznie niemożliwe.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego (upadłość konsumencka).

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie Syndyka Pani Moniki Tyrek dotyczące określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Szklarskiej Porębie przy ul. B. Czecha 17 oraz wartości rynkowej niezabudowanych działek nr 885/2 i 885/4 obręb Szklarska Poręba dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 14 grudnia 2016 roku Dz. U. 2016 r. poz. 2147).
2. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 459 dnia z 9 lutego 2017 roku).
4. Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. nr 43 poz.269) z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2011 nr 165 poz. 985) z późniejszymi zmianami.
6. Uchwała Nr X/90/15 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Uroczej i ul. Kilińskiego w Szklarskiej Porębie.

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 września 2017 roku.
2. Księgi wieczyste nr JG1J/00033411/2 i JG1J/00086948/1 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

3. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w tym akty notarialne udostępnione przez archiwum Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze.
4. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom cen transakcyjnych.
5. Nota Interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	31 października 2017 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	31 października 2017 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29 września 2017 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	29 września 2017 r.

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej nr JG1J/00033411/2, która jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu mieszkalnego nr 2 położonego przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie oraz w oparciu o wgląd do księgi wieczystej nr JG1J/00086948/1, która jest prowadzona przez ten sam Sąd dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach dz. nr 885/2 i 885/4 AM – 8 ob. 0006 m. Szklarska Poręba.

Stan prawny według KW nr JG1J/00033411/2

Dział I: oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat Jelenia Góra, gmina Szklarska Poręba, miejscowość Szklarska Poręba

Ulica: B. Czecha

Nr budynku: 17

Nr lokalu: 2

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 3, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc

Kondygnacja: 2

Przyłączenie - numer KW (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): 00033249

Powierzchnia lokalu: 133,08 m²

Dział I: spis praw związanych z własnością

Właściciel lokalu, dla którego urządzono księgę wieczystą ma udział 5611/10000 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr 33249.

Dział II: własność

Bożena Nowak córka Stanisława i Heleny, PESEL 57082704621 oraz Tadeusz Paweł Nowak, syn Mieczysława i Władysławy, PESEL 56102703154 w udziale 1/1 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III: ciężary i ograniczenia

Ostrzeżenie

- 1) Wszczęcie egzekucji w sprawie sygn. akt KM 1385/13. Osoba prawna: BIMS PLUS FHH Spółka z o. o. Dolny Śląsk Sp. k. w Stanowicach.
- 2) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu sygn. akt KM 228/15, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu. Osoba prawna: BIMS PLUS FHH Spółka z o. o. Dolny Śląsk Sp. k. w Stanowicach, REGON 02008391500000.
- 3) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu sygn. akt KM 1266/15, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu. Osoba fizyczna: Jerzy Trzeciak.
- 4) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu sygn. akt KM 1589/15, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu. Osoba prawna: MBANK S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 001254524.
- 5) Przyłączenie się do prowadzonej egzekucji z nieruchomości w sprawie, sygn. akt KM 125/17. Osoba prawna: Fast Finance Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, REGON 122471015.

Dział IV: Hipoteki

- 1) Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 262 500,00 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset) zł. Wierzytelność: kredyt. Termin zapłaty: 2021-03-20. Kredyt przeznaczony na zakup na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego. Wierzyciel hipoteczny: BRE Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi /Multibank/ z siedzibą w Warszawie.
- 2) Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 190 536,30 (sto dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści sześć 30/100) zł. Rodzaj odsetek: ustawowe. Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym. Plus należne odsetki do dnia wystawienia tytułów wykonawczych w kwocie 79.466,70 i dalsze od terminów wskazanych w tytułach wykonawczych.

Wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy z siedzibą w Wołowie, organ reprezentujący Skarb Państwa.

- 3) Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 107 267,00 (sto siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) zł. Rodzaj odsetek: ustawowe. Wierzytelność: zaległy podatek od towarów i usług za okres 09/2002, 10/2002, 12/2002, 05/2003. plus odsetki za zwłokę do dnia 2008-06-26. Wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy z siedzibą w Wołowie, REGON 93052585000000, organ reprezentujący Skarb Państwa.
- 4) Hipoteka przymusowa na kwotę 156 650,00 (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) zł. Wierzytelność: zaległy podatek od osób fizycznych za lata 2010-2011 i usług za lata 2010-2012 wraz z odsetkami za zwłokę oraz kosztami upomnienia. Wierzyciel hipoteczny: Urząd Skarbowy z siedzibą w Wołowie, REGON 93052585000000, organ reprezentujący Skarb Państwa.
- 5) Hipoteka przymusowa na kwotę 586 825,07 (pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć 07/100) zł. Wierzytelność: nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne plus odsetki za zwłokę, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne. Stosunek prawny: decyzja określająca wysokość należności z tytułu nieopłaconych składek nr 470000/71/2016-RED-8098/H z dnia 13.05.2016 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu, REGON 00001775600260.

Wydruk z Centralnej Ewidencji Ksiąg Wieczystych w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny według KW nr JG1J/00086948/1

Dział I: oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat Jelenia Góra, gmina Szklarska Poręba M., miejscowość Szklarska Poręba

Identyfikator działki: 020604_1.0006.885/2

Nr działki: 885/2

Nr obrębu ewidencyjnego: 0006

Ulica: Bronka Czecha

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: JG1J/00033249/5

Obszar: 0,0614 ha

Identyfikator działki: 020604_1.0006.885/4

Nr działki: 885/4

Nr obrębu ewidencyjnego: 0006

Ulica: Bronka Czecha

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: JG1J/00033249/5

Obszar: 0,0265 ha

Łączny obszar: 0,0879 ha

Dział II: własność

Bożena Nowak córka Stanisława i Heleny, PESEL 57082704621 oraz Tadeusz Paweł Nowak, syn Mieczysława i Władysławy, PESEL 56102703154 w udziale 1/1 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III: ciężary i ograniczenia

Ostrzeżenie

- 1) Wszczęcie egzekucji z wniosku wierzyciela, sygn. akt KM 1385/13. Osoba prawna: BIMS PLUS FHH Spółka z o. o. Dolny Śląsk Sp. k. w Stanowicach, siedziba Oława.
- 2) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym sygn. akt KM 228/15, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu.
Osoba prawna: BIMS PLUS FHH Spółka z o. o. Dolny Śląsk Sp. k. w Stanowicach, siedziba Oława, REGON 02008391500000.
- 3) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym sygn. akt KM 1266/15, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu.
Osoba fizyczna: Jerzy Trzeciak.
- 4) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym sygn. akt KM 1183/16, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu.
Osoba prawna: DTP Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, REGON 142389189.
- 5) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym sygn. akt KM 228/15, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu. Osoba prawna: BIMS PLUS FHH Spółka z o. o. Dolny Śląsk Sp. k. w Stanowicach, REGON 02008391500000, KRS 0000235465.
- 6) Przyłączenie się wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym sygn. akt KM 125/17, do wszczętej egzekucji prowadzonej w sprawie sygn. akt KM 1385/13, wpisanej pod nr 1 wpisu. Osoba prawna: Fast Finance Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, REGON 122471015.

Dział IV: Hipoteki

- 1) Hipoteka umowna na kwotę 175 077,14 (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemdziesiąt siedem 14/100) zł. Wierzytelność: nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i FGŚP plus odsetki za zwłokę, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne. Stosunek prawny: decyzja określająca wysokość należności z tytułu nieopłaconych składek nr 470000/71/2016-RED-8098/H z dnia 13.05.2016 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu, REGON 00001775600260.

Wydruk z Centralnej Ewidencji Ksiąg Wieczystych w załączeniu do operatu szacunkowego.

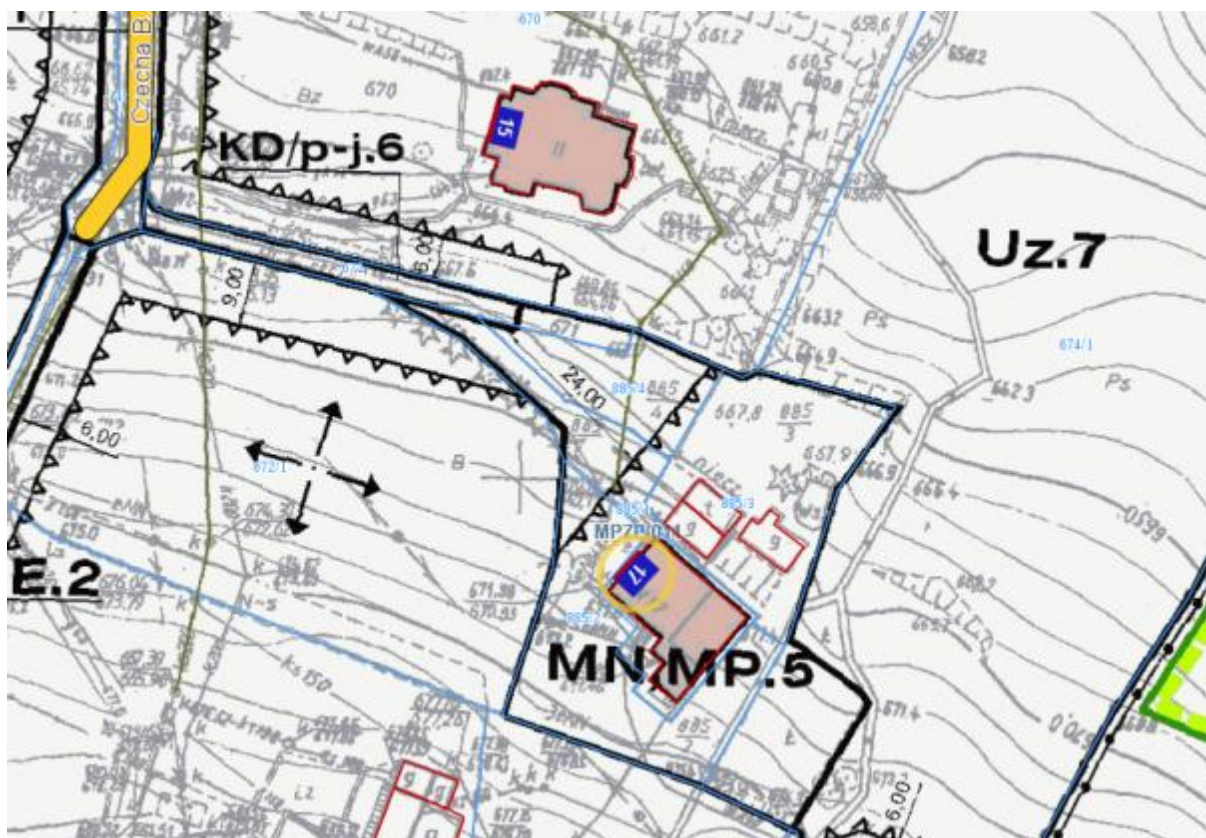
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOSCI

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,**
w przypadku jego braku
- 2) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**
lub
- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,**
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 4) Faktyczny sposób użytkowania terenu.**

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr X/90/15 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Uroczej i ul. Kilińskiego w Szklarskiej Porębie. Zgodnie z powyższym przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie oznaczonym na rysunku planu jako MN,MP.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pensjonatowej.

Ponadto z tekstu powyższego MPZP wynika, iż budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny nr 2 położony przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba.

Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenu MN,MP.5:

Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) tereny zabudowy pensjonatowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) na terenie MN,MP.2 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) typ zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- a) na terenach MN, MP.1; MN,MP.2 – wolnostojąca lub bliźniacza;
- b) na terenach MN, MP.3, MN, MP.4; MN,MP.5 oraz MN,MP.6 – wolnostojąca;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimum 0,20;
- b) maksimum 0,70;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie MN, MP.6 – 50%;
 - b) na pozostałych terenach – 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego - od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy – minimum 9,00; maksimum 13,00 m;
 - b) zabudowy towarzyszącej - od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyższego elementu dachu – maksimum 5,00 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – maksimum 10,00 m;
 - d) najniższy punkt terenu, o którym mowa w pkt a i b odnosi się do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi;
- 6) geometria dachów – strome, symetryczne, dwu - lub wielospadowe w tym mansardowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35 – 47°, a w przypadku dachów mansardowych 30 -75°;
- 7) wymagany kierunek głównej kalenicy:
 - a) na terenie MN, MP.5 – nie ustala się;
 - b) na pozostałych terenach – równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 15°;
- 8) szerokość elewacji frontowych:
 - a) minimum 10,00 m;
 - b) maksimum - 24,00 m;
- 9) minimalna szerokość elewacji pozostałych:
 - a) na terenie MN,MP.6 – 6,00 m;
 - b) na pozostałych terenach – 8,00 m;
- 10) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:
 - a) na terenie MN, MP.1 - 8,00 m;
 - b) na terenie MN, MP.2 - 2,00 – 11,50 m;
 - c) na terenie MN,MP.3 - 2,00 - 6,00 m;
 - d) na terenie MN,MP.4 - 4,00 – 6,50 m;
 - e) na terenie MN,MP.5 – 0,00 – 24,00 m;
 - f) na terenie MN,MP.6 – 0,00 – 4,00 m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy bliźniaczej – 600,00 m²;

b) dla zabudowy wolnostojącej – 1000,00 m²;

13) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksimum 2 obiektów zabudowy towarzyszącej o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m², w tym 1 budynku;

b) jeżeli w stanie istniejącym liczba i wielkość obiektów zabudowy towarzyszącej przekracza wartości określone w pkt. 13 lit. a, obiekty te mogą być zachowane bez możliwości ich dalszej rozbudowy oraz zwiększania ich liczby.

c) dopuszcza się odstępstwo od wysokości zabudowy ustalonej w pkt 5 – w budynkach istniejących – na rzecz zachowania ich istniejącej wysokości;

d) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6:

- dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;

- w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 30° lub zastosowania dachów odwróconych „zielonych”;

- w zabudowie istniejącej nie spełniającej wymagań określonych w pkt. 6

- na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego;

- w obiektach infrastruktury technicznej;

14) ustalenia pkt. 2 - 4; oraz 11 i 12 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;

15) ustalenia pkt 8 i 9 nie dotyczą zabudowy towarzyszącej oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze cel wyceny określono wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **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.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z treścią art. 134.2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględnia się w szczególności:

- a) jej rodzaj
- b) położenie
- c) sposób użytkowania
- d) przeznaczenie
- e) stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Mając na uwadze cel wyceny, rodzaj nieruchomości, przeprowadzoną analizę rynku zdecydowano się dokonać wyceny przedmiotowej nieruchomości stosując **podejście porównawcze metodę porównywania parami**.

Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 r., w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

§ 5. Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu 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, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Wyżej wymienione etapy zrealizowano w jednym schemacie obliczeniowym w postaci tabeli. Do porównania wykorzystano transakcje lokalami mieszkalnymi zrealizowanymi na rynku wtórnym, jednostką porównawczą był 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnym gruntem. Przyjęte do porównania ceny miały charakter brutto, zatem określona wartość rynkowa także ma charakter brutto (zawiera podatek VAT).

Natomiast przy wycenie gruntu niezabudowanego w granicach dz. 885/2 i 885/4 AM – 8 wybrano trzy nieruchomości (nieruchomości gruntowe niezabudowane), będące przedmiotem obrotu a zbliżone charakterem, funkcją do nieruchomości wycenianej, które wchodzą w zakres analizy rynku. Jednostką porównawczą był 1 m² gruntu niezabudowanego. Przy wycenie posługiwano się także cenami transakcyjnymi brutto, zatem określona wartość rynkowa ma charakter brutto.

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

11.1 Opis rynku lokalnego

Szklarska Poręba – miasto w województwie dolnośląskim, powiecie jeleniogórskim położone w dolinie rzeki Kamiennej i jej dopływów na wys. 440-1471 m.n.p.m., od południa na stokach Karkonoszy z kulminującą nad miastem Szrenicą (1362 m.n.p.m.), od północy na stokach Gór Izerskich z Wysokim Kamieniem (1058 m.n.p.m.) i Czarną Górą (965 m.n.p.m.), zaś od wschodu wzniesienia Przedgórze Karkonoszy oddzielają miasto od Kotliny Jeleniogórskiej.

Sąsiednie gminy to Mirsk, Piechowice, gmina Stara Kamienica. Gmina sąsiaduje także z Czechami. Miejscowość podzielona jest na Szklarską Porębę Dolną, Średnią i Górną. Najbardziej rozległa jest Górna z umownymi dzielnicami: Śródmieście, Marysin, Szklarka, Biała Dolina i najwyżżej położona kolonia w pobliżu przejścia granicznego do Czech – Jakuszyce.

Szklarska Poręba, przy stosunkowo niewielkiej liczbie stałych mieszkańców (6464 tys.), zajmuje duży obszar 75,44 km² z czego aż 84% stanowią tereny leśne.

Szklarska Poręba jest największą stacją klimatyczną Dolnego Śląska, znaną i cenioną od połowy XIX wieku. Warunki klimatyczne, które panują, porównywalne są do walorów miejscowości alpejskich położonych na wysokości powyżej 2000 m.n.p.m. Głównym atutem Szklarskiej Poręby, jako ośrodka sportów zimowych, jest długo zalegająca pokrywa śnieżna – średnio przez 110 dni w roku, co sprawia, że stanowi prawdziwy raj dla amatorów „białego szaleństwa”.

Szklarska Poręba jest największym ośrodkiem sportów zimowych w polskich Sudetach. Centrum narciarstwa zjazdowego jest masyw Szrenicy, na których

zlokalizowanych jest 5 tras zjazdowych o łącznej długości ok. 12 km, o różnym stopniu trudności (100% dośnięzania). Sieć wyciągów składa się z dwuodcinkowego wyciągu krzeselkowego oraz 5 wyciągów orczykowych. W 2010 roku oddano do użytku nową kolej linową "Karkonosz Express". Ta "sześćcioosobowa kanapa" to najdłuższy tego typu wyciąg w Polsce. Istnieje także wiele małych wyciągów linkowych lub orczykowych rozrzuconych na stokach całego miasta.

W Szklarskiej Porębie Jakuszycach, śnieg utrzymuje się grubą warstwą aż do późnej wiosny. Trasy biegowe tego ośrodka narciarstwa biegowego, o łącznej długości około 100 km, mogą zaspokoić oczekiwania wyczynowców jak i amatorów spacerów na biegówkach (najwyżej położone trasy usytuowane są na wysokości prawie 1000 m.n.p.m.), zaś po sezonie zimowym służą one amatorom dwóch kółek.

Cała sieć malowniczych szlaków w Karkonoszach i Górach Izerskich, to sieć tras rowerowych o różnym stopniu trudności – jedne z ostrymi podjazdami i podnoszącymi adrenalinę zjazdami, inne stworzone na wycieczki rowerowe dla całej rodziny. Na amatorów jazdy szosowej czekają dziesiątki kilometrów dróg biegnących w jedną stronę na Przedgórzu Karkonoskie, w drugą na Przedgórzu Izerskie. Część z tych tras jest doskonale przygotowana na pokonywanie ich na dwóch kółkach i stanowi część realizowanego projektu ścieżek rowerowych Euroregionu Nysa.

Jeśli dodać do oferty miejscowości możliwość korzystania z pieszych wędrówek po szlakach turystycznych (piękne, malownicze trasy w obrębie Karkonoskiego Parku Narodowego i Górach Izerskich), z górskiej wspinaczki, konnej jazdy po rozległych ostępach leśnych oraz poszukiwania minerałów – to otrzyma się pełną wizję różnorodnych atrakcji, jakie oferuje Szklarska Poręba.

Szklarska Poręba jest też znakomitym miejscem wypadowym do pobliskich miejscowości wypoczynkowych Dolnego Śląska i czeskich Karkonoszy (w oparciu o kilka przejść granicznych, tak pieszych jak i samochodowych - aż po złotą Pragę).

Do Szklarskiej Poręby można dojechać koleją z różnych miast Polski m.in. z Wrocławia, Jeleniej Góry, Warszawy, Poznania czy Gdyni. W lipcu 2010 roku ze Szklarskiej Poręby wznowiono przewozy do Kořenova przez Jakuszyce i Harrachov. Jest to odnowiona trasa Kolei Izerskiej. 2 lipca 2016 uruchomiono bezpłatną linię komunikacji miejskiej, łączącą w dni wolne od pracy Szklarską Porębę ze Świeradowem-Zdrój.



Rysunek nr 2. Położenie Szklarskiej Poręby na tle mapy Polski.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy B. Czecha 17. Lokalizację tę należy uznać za średnią, w strefie peryferyjnej miasta Szklarska Poręba. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną w części płytami betonowymi oraz żwirem. Nieruchomość położona w „głębi” ulicy Czecha, stąd bardzo mały poziom ruchu kołowego raz hałasu. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonatowa, a także działki niezabudowane. Ponadto wokół tereny zielone oraz lasy.

Do najbliższych ośrodków życia publicznego takich jak kościół, szkoła, sklep, apteka, czy hipermarket należy udać się do centrum miasta.



Rysunek nr 3. Widok szczegółowy na położenie wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowego operatu szacunkowego przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku dwulokalowym wraz z udziałem 5611/10000 w prawie własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Ponadto w ramach przedmiotowego operatu szacunkowego wyceniono prawo własności działki nr 885/2 i 885/4 AM – 8, które stanowią teren zieleni (m.in. ogród). W opinii rzeczoznawcy te dwie nieruchomości powinny być sprzedawane łącznie, gdyż działki niezabudowane stanowią teren zielony dla analizowanego lokalu mieszkalnego, dojazd do nich jest możliwy tylko poprzez działkę związaną z lokalem, a także sam kształt tych działek i powierzchnia powoduje, że nie mogą one być samodzielnie przedmiotem zainwestowania w postaci nowej zabudowy mieszkaniowej.

11.2 Analiza rynku lokalami mieszkalnymi

W celu określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 2 w pierwszej kolejności dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości lokalowych dla potrzeb wyznaczenia zmian cen w czasie (trendu).

Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu.

Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen. Niestety w ten sposób nie udało się biegłemu wyznaczyć trendu zmiany cen ze względu na ograniczoną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi w stopniu najwyższym do wycenianej. W związku z tym biegły posiłkując się danymi z raportów branżowych ukazujących się w prasie i internecie, a także na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz własnego wieloletniego doświadczenia zawodowego przyjął trend boczny w wycenie, wskazujący na stabilizację cen lokali mieszkalnych w ostatnim okresie.

W kolejnym kroku dla potrzeb sporządzenia przedmiotowej wyceny dokonano analizy lokalnego rynku, które zdefiniowano następująco:

- a) Obszar analizy: miasto Szklarska Poręba i Piechowice oraz gmina Podgórzyn;
- b) Okres analizy: od października 2015 do października 2017 roku;
- c) Przedmiot analizy: prawo własności do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach kilkulokalowych;

W wyniku analizy rynku stwierdzono kilkanaście transakcji spełniających powyższe kryteria. Takich transakcji wybrano 15. Zidentyfikowane transakcje, to transakcje w budynkach dwu-, trzy-, maksymalnie czterorodzinnych, które były wybudowane w podobnym okresie lub nieco później, co nieruchomość wyceniana. Podczas analizy rynku szczególnie zwrócono uwagę na lokalizację nieruchomości, stan techniczny budynków, standard wykończenia lokali oraz powierzchnię lokali mieszkalnych. Można także stwierdzić, że aktualnie jest to rynek Kupującego, gdyż ilość ofert sprzedaży znacznie przekracza popyt. W związku z tym ceny transakcyjne są niższe niż jeszcze 7-8 lata temu, choć aktualnie wykazują znaczną stabilizację.

W oparciu o dane z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w zbiorach dokumentów Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze oraz informacje z własnej bazy danych, zidentyfikowano następujące transakcje rynkowe, których przedmiotem były lokale mieszkalne podobne do wycenianego w stopniu najwyższym z możliwych. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Zidentyfikowanych transakcji nie korygowano na datę wyceny (przyjęto trend boczny).

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji lokalami mieszkalnymi.

Lp.	Obręb	Ulica	Data transakcji	Powierz. lokalu [m ²]	Cena sprzedaży [zł]	Cena 1 m ² p.u [zł/m ²]
1.	Szklarska Poręba	Słowackiego	2017-08-29	50,30	115 000	2 286
2.	Piechowice	Pakoszowska	2017-08-28	79,80	95 000	1 190

Lp.	Obręb	Ulica	Data transakcji	Powierz. lokalu [m ²]	Cena sprzedaży [zł]	Cena 1 m ² p.u [zł/m ²]
3.	Miłków, gm. Podgórzyn	Szkolna	2017-08-16	81,00	158 000	1 951
4.	Szklarska Poręba	Partyzantów	2017-08-14	84,12	155 500	1 849
5.	Miłków, gm. Podgórzyn	Wiejska	2017-08-08	72,00	96 000	1 333
6.	Szklarska Poręba	Chopina	2017-07-01	55,00	78 000	1 418
7.	Miłków, gm. Podgórzyn	Szkolna	2017-05-24	57,70	100 000	1 733
8.	Szklarska Poręba	11 Listopada	2017-02-06	125,50	207 500	1 653
9.	Szklarska Poręba	Mikołaja Kopernika	2016-06-30	98,00	170 000	1 735
10.	Szklarska Poręba	Stefana Okrzei	2016-06-17	50,20	134 000	2 669
11.	Szklarska Poręba	Wojska Polskiego	2016-05-23	92,63	225 000	2 429
12.	Szklarska Poręba	Bolesława Prusa	2016-02-19	94,90	195 000	2 055
13.	Szklarska Poręba	1 Maja	2016-01-29	67,00	120 000	1 791
14.	Szklarska Poręba	1 Maja	2015-10-30	109,29	220 000	2 013
15.	Szklarska Poręba	Wrzosowa	2015-10-02	98,00	180 000	1 837

Na analizowanym rynku zidentyfikowano:

$$C_{max} = 2\,669 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. lokalu}$$

$$C_{min} = 1\,190 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. lokalu}$$

$$\Delta C = 1\,479 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. lokalu}$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin, rzeczoznawcy).

W skutek badania rynku nieruchomości lokalowych i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne

nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

L.p.	Atrybut	Waga %	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Lokalizacja ogólna	30	bardzo dobra	dobra	średnia
2.	Stan techniczny budynku	35	dobry	średni	dostateczny
3.	Standard wykończenia	20	dobry	średni	dostateczny
4.	Powierzchnia użytkowa	15	do 70 m ²	700-100 m ²	powyżej 100 m ²

Opis cech rynkowych:

- lokalizacja ogólna:** położenie na terenie danej miejscowości; pod uwagę wzięto także sąsiedztwo nieruchomości, możliwości dojazdu, dostępność do ośrodków usługowo – handlowych, odległość od ośrodków miejskich i gminnych;
- stan techniczny budynku:** odzwierciedla wiek budynku, prowadzoną gospodarkę remontową, przewidywana żywotność obiektu, występowanie spękań, trwałych odkształceń, wilgoci czy zacieków na obiekcie;
- standard wykończenia:** oznacza stopień zużycia okładzin ściennych i podłogowych, stan stolarki wewnętrznej, rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, staranność wykończenia oraz rodzaj urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- powierzchnia użytkowa lokalu:** na podstawie analizy rynku stwierdzono, że im mniejsza powierzchnia użytkowa, tym wyższa cena jednostkowa;

11.3 Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej gruntu niezabudowanego w granicach działek nr 885/2 i 885/4 dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie działek budowlanych.

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną. Lokalny rynek dla potrzeb wyceny został zdefiniowany następująco:

- a) przedmiot analizy: prawo własności i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) obszar analizy: miasto Szklarska Poręba oraz podobne lokalizacje w ramach powiatu jeleniogórskiego;
- c) okres analizy: od października 2016 roku do dnia wyceny (październik 2017 roku);

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich charakterystykę zawarto w tabeli nr 3. Operowano cenami transakcyjnymi brutto (z podatkiem VAT), przy czym większość transakcji, to był obrót pomiędzy osobami fizycznymi, gdzie cena netto równa się cenie brutto.

Tabela nr 3. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Lp.	Gmina	Obręb	Data transakcji	Pow. działki w m ²	Cena sprzedaży [zł]	Cena 1 m ² gruntu niezabudowanego [zł]
1.	Szklarska Poręba	Szklarska Poręba	2017-08-07	976	100 000	102,46
2.	Podgórzyn	Staniszów	2017-07-31	1 939	116 340	60,00
3.	Podgórzyn	Staniszów	2017-07-31	847	45 820	54,10
4.	Podgórzyn	Zachemie	2017-07-28	926	42 400	45,79
5.	Podgórzyn	Staniszów	2017-07-20	1 345	51 045	37,95
6.	Piechowice	Piechowice	2017-07-12	1 327	70 700	53,28
7.	Podgórzyn	Ściegna	2017-06-28	832	25 000	30,05
8.	Podgórzyn	Staniszów	2017-06-06	1 637	100 000	61,09
9.	Stara Kamienica	Antoniów	2017-01-14	1 500	90 000	60,00
10.	Podgórzyn	Staniszów	2016-12-28	849	50 000	58,89
11.	Podgórzyn	Staniszów	2016-12-28	877	40 000	45,61

W wyniku analizy rynku, dla danych transakcji przyjętych do porównania rozpiętość cenowa za 1 m² powierzchni nieruchomości niezabudowanej wynosiła:

cena minimalna $C_{\min} = 30,05 \text{ zł/m}^2$,

cena maksymalna $C_{\max} = 102,46 \text{ zł/m}^2$,

różnica cen $\Delta C = 72,41 \text{ zł/m}^2$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Atrybuty i ich wpływ na wartość.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
1.	Lokalizacja	30	bardzo dobra	dobra	średnia
2.	Powierzchnia działki	15	do 800 m	800 - 1200 m	powyżej 1 200 m
3.	Potencjał inwestycyjny	35	wysoki	średni	niski
4.	Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie działki	20	bardzo dobre	dobre	średnie

Opis cech:

1. Lokalizacja: położenie na terenie miejscowości o określonym potencjale ekonomicznym; pod uwagę wzięto odległość od głównych szlaków komunikacyjnych; wzięto również pod uwagę postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców;

- 2. Powierzchnia działki:** na podstawie analizy rynku określono, że im mniejsza powierzchnia działki, tym wyższa cena jednostkowa;
- 3. Potencjał inwestycyjny:** pod uwagę wzięto możliwości zabudowy działki, kształt działki, istnienie elementów infrastruktury technicznej ograniczających potencjał działki;
- 4. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie:** pod uwagę wzięto najbliższe sąsiedztwo nieruchomości, dostępność do ośrodków usługowo - handlowych, dostępność komunikacji zbiorowej, położenie (ewentualnie) wśród terenów zabudowanych;

12.OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2, który usytuowany jest na pierwszym piętrze (II kondygnacji) w budynku przy ul. B. Czecha 17. Budynek dwulokalowy w zabudowie wolnostojącej, przy czym linia podziału biegnie poziomo. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej z cegły. Pełni on funkcję mieszkalną. Do budynku prowadzą dwa wejścia. Do lokalu nr 1 od frontu, zaś do wycenianego lokalu nr 2 od strony podwórka.



Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

Fundamenty: *nie badano;*

Ściany: *wykonane w technologii tradycyjnej murowane z cegły na zaprawie wapiennej;*

Strop: *drewniany*

Dach: *konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową;*

Elewacja zewnętrzna: *kamień ozdobny oraz deski drewniane, budynek w części izolowany termicznie;*

Schody zewnętrzne: *betonowe, poręcze stalowe;*

Rynny i rury spustowe: *PCV;*

Drzwi i stolarka okienna: *stolarka okienna w budynku PCV i drewniana, drzwi zewnętrzne drewniane;*

Stan techniczny budynku dostateczny. Elementy konstrukcyjne budynku wykazują nieliczne odkształcenia i spękania. Pokrycie dachu w stanie dostatecznym, wykazuje miejscowe nieszczelności, które są widoczne w lokalu (znaczne zacieki na sufitach). Elewacja zewnętrzna w stanie dostatecznym, z oznakami zużycia eksploatacyjnego. Budynek w części ocieplony, brak wykończenia tynkiem strukturalnym. Deski elewacyjne w stanie dostatecznym. Stolarka okienna w stanie dostatecznym. Stolarka drzwiowa, w stanie

dostatecznym, z oznakami znacznego zużycia eksploatacyjnego. Standard wykończenia budynku określono jako dostateczny. Budynek wymaga remontu. Instalacje techniczne o ograniczonej sprawności, zużyte eksploatacyjnie.

13. OPIS WYCENIANEGO LOKALU

Przedmiotowy lokal nr 2 jest jednym z dwóch lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym dwulokalowym przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie. Położony jest on na pierwszym piętrze – 2 kondygnacji budynku. Do lokalu wchodzi się od strony podwórka. Lokal ten pełni funkcje budynku mieszkalnego jednorodzinnego z odrębnym wejściem i oddzielną częścią rekreacyjno – ogrodową.

Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu:

Okładziny ścian: w pokojach – tynki cementowe, pomalowane farbą emulsyjną, tapeta ozdobna oraz boazeria drewniana, w łazience – płytki ceramiczne oraz boazeria drewniana, w wc – płytki ceramiczne oraz tynki cementowe, pomalowane farbą emulsyjną, w kuchni – tynki cementowe, pomalowane farbą emulsyjną oraz płytki ceramiczne, w przedpokoju – tynki cementowe, pomalowane farbą emulsyjną oraz boazeria drewniana;

Podłogi: w pokojach – wykładzina dywanowa, w przedpokoju – wykładzina PCV, w łazience i wc – płytki ceramiczne w kuchni – wykładzina PCV;

Sufity: tynki sufitów gładkie, powłoki malarskie emulsyjne, w części boazeria drewniana;

Stolarka okienna: PCV oraz drewniana;

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne – drewniane, drzwi wewnętrzne – drewniane lub pływiniowe, malowane farbą olejną oraz okleinowane;

Urządzenia i inne elementy trwale związane z nieruchomością: w łazience wanna, kabina prysznicowa, umywalka, misa ustępowa; w wc – umywalka i misa ustępowa, w kuchni meble kuchenne, sprzęt kuchenny AGD; w lokalu piec kominkowy oraz grzejniki stalowe;

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- ☐ wodną z ujęcia miejskiego
- ☐ kanalizację miejską
- ☐ centralne ogrzewanie – piec gazowy dwufunkcyjny
- ☐ energię elektryczną

Powierzchnia użytkowa lokalu: **133,08 m²**.

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. [m2]
1.	Pokój	29,17 m2
2.	Sypialnia	6,83 m2
3.	Łazienka	7,27 m2
4.	Wiatrołap	2,20 m2
5.	Korytarz	13,17 m2
6.	Sypialnia	9,14 m2
7.	Sypialnia	20,94 m2
8.	Sypialnia	13,62 m2
9.	Kuchnia	20,16 m2
10.	Korytarz	8,51 m2
11.	Toaleta	1,15 m2
12.	Pom. gosp.	0,92 m2
Łącznie:		133,08 m2

Standard wykończenia lokalu – dostateczny. Okładziny ścian w postaci tynków i płytek ceramicznych w stanie technicznym dostatecznym, w pokojach tynki w dostatecznym stanie technicznym z oznakami częściowego zużycia eksploatacyjnego i funkcjonalnego. W części pomieszczeń widoczne zalanie i zawilgocenie ścian oraz zmurszczenie powłok malarskich. Boazeria drewniana również wymaga odświeżenia. W części pokoi tapeta ozdobna, zabrudzona i miejscowo odklejająca się od ścian. Płytki ceramiczne w kuchni, łazience i wc przestarzałe, niezgodne z aktualnie panującymi trendami. Okładziny podłóg w postaci wykładziny PCV w stanie średnim, z oznakami znacznego zużycia eksploatacyjnego. Stolarka okienna PCV – stan dobry, stolarka drzwiowa, drewniana starego typu wymaga wymiany bądź malowania renowacyjnego – stan zły. Ogólnie mieszkanie wymaga remontu. Instalacje techniczne sprawne, częściowo zużyte eksploatacyjnie.

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Do porównania przyjęto:

- a) 2017-02-06 – lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze, I kondygnacji budynku przy ulicy 11 Listopada w Szklarskiej Porębie. Lokalizacja ogólna nieruchomości: dobra. Stan techniczny budynku: średni. Lokal o średnim standardzie wykończenia i powierzchni użytkowej 125,50 m². Cena sprzedaży: 207 500 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 1 653 zł.
- b) 2016-06-30 – lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze, I kondygnacji budynku przy ulicy Mikołaja Kopernika w Szklarskiej Porębie. Lokalizacja ogólna nieruchomości: dobra. Stan techniczny budynku: średni. Lokal o średnim standardzie wykończenia i powierzchni użytkowej 98,00 m². Cena sprzedaży: 170 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 1 735 zł.
- c) 2015-10-02 – lokal mieszkalny nr 2 położony na I piętrze, II kondygnacji budynku przy ulicy Wrzosowej w Szklarskiej Porębie. Lokalizacja ogólna nieruchomości: bardzo dobra. Stan techniczny budynku: średni. Lokal o dostatecznym standardzie wykończenia i powierzchni użytkowej 98,00 m². Cena sprzedaży: 180 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 1 837 zł.

Tabela nr 5. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 2.

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Szklarska Poręba ul. 11 Listopada		Szklarska Poręba ul. M. Kopernika		Szklarska Poręba ul. Wrzosowa	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	Data transakcji lub wyceny				10.2017	2017-02-06		2016-06-30		2015-10-02	
2.	Cena transakcyjna za 1 m ² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					1 653 zł/m ²		1 735 zł/m ²		1 837 zł/m ²	
3.	Lokalizacja ogólna	30	443,66	221,83	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	bardzo dobra	-221,83
4.	Stan techniczny budynku	35	517,60	258,80	dostateczny	średni	-258,80	średni	-258,80	średni	-258,80
5.	Standard wykończenia	20	295,77	147,89	średni	średni	0,00	średni	0,00	dostateczny	147,89
6.	Powierzchnia użytkowa	15	221,83	110,92	powyżej 100 m ²	powyżej 100 m ²	0,00	700-100 m ²	-110,92	700-100 m ²	-110,92
7.	Suma poprawek $\sum p_i$					-258,80		-369,72		-443,66	
8.	Wartość poprawiona 1 m ² p.u. budynku /lokalu wraz z przynależnym gruntem					1394,59 zł/m ²		1364,97 zł/m ²		1393,07 zł/m ²	
9.	Wartość średnia 1 m ² p.u. budynku /lokalu wraz z przynależnym gruntem				1384,21 zł/m ²						

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Szklarskiej Porębie przy ul. B. Czecha 17 według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu wynosi:

$$W = 1\,384,21 \text{ zł/m}^2 \times 133,08 \text{ m}^2 = 184\,210,67 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 184 000 zł brutto

słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych brutto

15. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ W GRANICACH DZ. 885/2 I 885/4

Działki o nr ewidencyjnym 885/2 i 885/4 AM – 8 i powierzchni łącznej 879 m² przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla potrzeb określenia ich wartości zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

Opis wycenianych działek przez pryzmat analizowanych cech:

1. Lokalizacja szczegółowa: **dobra**.
2. Powierzchnia działki: **800 - 1200 m²**.
3. Potencjał inwestycyjny: **niski**.
4. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie: **średnie**.

Do porównania przyjęto:

- a) 2017-08-07 – nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Szklarskiej Porębie, gm. Szklarska Poręba w granicach działki o pow. 976 m².

1. Lokalizacja szczegółowa: **bardzo dobra**.
2. Powierzchnia działki: **800 - 1200 m²**.
3. Potencjał inwestycyjny: **wysoki**.
4. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie: **bardzo dobre**.

Cena transakcyjna: 100 000 zł brutto. Cena transakcyjna za 1 m² gruntu niezabudowanego: 102,46 zł brutto.

- b) 2017-07-31 – nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Stanisławowie, gm. Podgórzyn w granicach działki o pow. 847 m².

1. Lokalizacja szczegółowa: **średnia**.
2. Powierzchnia działki: **800 - 1200 m²**.
3. Potencjał inwestycyjny: **wysoki**.
4. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie: **średnie**.

Cena transakcyjna: 45 820 zł brutto. Cena transakcyjna za 1 m² gruntu niezabudowanego: 54,10 zł brutto.

c) 2017-07-28 – nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Zachełmie, gm. Podgórzyn w granicach działki o pow. 926 m².

1. Lokalizacja szczegółowa: **średnia**.
2. Powierzchnia działki: **800 - 1200 m²**.
3. Potencjał inwestycyjny: **wysoki**.
4. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie: **średnie**.

Cena transakcyjna: 42 400 zł brutto. Cena transakcyjna za 1 m² gruntu niezabudowanego: 45,79 zł brutto.

Tabela nr 6. Arkusz wyceny prawa własności działki niezabudowanej nr 885/2, 885/4 AM – 8.

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Szklarska Poręba		Staniszów		Zachełmie	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1	Data transakcji lub wyceny				10.2017	2017-08-07		2017-07-31		2017-07-28	
2	Cena transakcji za 1 m2 gruntu niezabudowanego					102,46 zł/m ²		54,10 zł/m ²		45,79 zł/m ²	
4	Lokalizacja nieruchomości	30	21,72	10,86	dobra	bardzo dobra	-10,86	średnia	10,86	średnia	10,86
5	Powierzchnia działki	15	10,86	5,43	800 - 1200 m ²	800 - 1200 m ²	0	800 - 1200 m ²	0	800 - 1200 m ²	0
6	Potencjał inwestycyjny	35	25,34	12,67	niski	wysoki	-25,34	wysoki	-25,34	wysoki	-25,34
7	Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie działki	20	14,48	7,24	średnie	bardzo dobre	-14,48	średnie	0	średnie	0
9	Suma poprawek $\sum p_i$					-50,68		-14,48		-14,48	
10	Wartość poprawiona 1 m ² powierzchni gruntu niezabudowanego					51,78 zł/m ²		39,62 zł/m ²		31,31 zł/m ²	
11	Wartość średnia 1 m ² powierzchni gruntu niezabudowanego				40,90 zł/m ²						

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 885/2 i 885/4 AM – 8 obręb Szklarska Poręba wynosi:

$$W_{gr} = 879 \text{ m}^2 \times 40,90 \text{ zł/m}^2 = 35\,951,10 \text{ zł}$$

Przy wykorzystaniu podejścia porównawczego możliwe jest zastosowanie współczynnika korekty z przedziału $[0,90 - 1,10]$. Może on być stosowany wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy przedmiot wyceny posiada nałożone ograniczenia lub szczególne wady bądź zalety wykraczające poza cechy określone dla przyjętego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku w okresie jego monitorowania.

Biegły zdecydował się zastosować dla przedmiotowej nieruchomości współczynnik ekspercki w wysokości 0,90. Przedmiotowe nieruchomości gruntowe niezabudowane posiadają niekorzystną strukturę, nieforemny kształt oraz niekorzystne ukształtowanie terenu utrudniające zabudowę. Ponadto działki 885/2 i 885/4 stanowią odrębne działki geodezyjne, nie tworzą zwartego kompleksu, lecz są przedzielone drogą stanowiącą dojazd do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 885/1. Te cechy są zdecydowanie gorsze niż nieruchomości przyjętych do porównania. Mając to na uwadze wydaje się zasadne zmniejszenie określonej w podejściu porównawczym wartości o wskazany współczynnik ekspercki.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w granicach działek gruntu nr 885/2 i 885/4 AM – 8 obręb Szklarska Poręba o łącznej powierzchni 879 m² po zastosowaniu współczynnika eksperckiego wynosi:

$$W_N = 879 \text{ m}^2 \times 40,90 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 = 32\,355,99 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 32 000 zł brutto

słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych brutto

16. USTALENIA KOŃCOWE

- 1) Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 133,08 m² wraz z udziałem wynoszącym 5611/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu nr 885/1 AM – 8, położonego w budynku przy ul. B. Czecha 17 w Szklarskiej Porębie wynosi:

184 000 zł brutto

słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych brutto

- 2) Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działek nr 885/2 i 885/4 AM – 8, obręb 0006 m. Szklarska Poręba, o powierzchni łącznej 879 m² wynosi:

32 000 zł brutto

słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych brutto

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, w stanie technicznym w jakim znajduje się ona na dzień wyceny jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami na terenie rynku lokalnego, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców, daną lokalizacją, a także biorąc pod uwagę stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu jego powierzchnię użytkową, wpływ położenia lokalu na piętrze na wartość, otrzymany wynik 1 384,21 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu można uznać za realny.
3. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu, cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.

17. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości jest aktualna na datę wyceny i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter brutto

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat opracował:

rzecznawca majątkowy – biegły sądowy: Wojciech Rogowski

Wrocław, 31 października 2017 r.

18. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia Księgi Wieczystej JG1J/00033411/2 i JG1J/00086948/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna

