



Biuro Szacowania Nieruchomości
Leszek Saleta

www.bsn-wycena.pl ul. Wiejska 34A/3
saleta@bsn-wycena.pl 52-411 Wrocław
NIP: 894-119-34-55 tel. 71 352 18 69
BZ WBK S.A. 21 O/Wrocław fax. 71 723 45 49
nr: 90 1090 2516 0000 0006 3200 4719 kom. 601 788 766

OPERAT SZACUNKOWY

SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 12 POŁOŻONEGO PRZY UL. MOSIĘŻNEJ 11
WE WROCŁAWIU

Poziom cen:

GRUDZIEŃ 2018

Wartość nieruchomości:

397 400 zł
(trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy
czterysta złotych)



Autor operatu:

Wrocław, dnia 6 grudnia 2018 r.

W Y C I A Ğ

Z O P E R A T U S Z A C U N K O W E G O

Określenie nieruchomości:	Samodzielny lokal mieszkalny nr 12 położony przy ul. Mosiężnej 11 we Wrocławiu wraz z udziałem 3781/1000000 w nieruchomości wspólnej (KW WR1K/00186179/2)
Opis nieruchomości:	Wyceniana nieruchomość położona jest przy ul. Mosiężnej 11/12. Działka nr 13/15 AM-10, na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, posiada w miarę regularny, kwadratowy kształt. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal to obiekt o sześciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej mieszczącej komórki lokatorskie oraz garaże. Budynek oddany do użytkowania w 2007 roku. Działka posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i ciepłownicza. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dawna fabryka maszyn budowlanych „Fadroma” oraz tereny kolejowe i rodzinne ogródki działkowe. Przedmiotowy lokal położony jest na V kondygnacji ww. budynku mieszkalnego. W skład lokalu wchodzi pokój dzienny wraz z aneksem kuchennym, pokój oraz łazienka z wc o łącznej powierzchni 53,96 m². Lokal posiada pomieszczenie przynależne – komórkę lokatorską o pow. 1,58 m². Łączna powierzchnia lokalu z komórką lokatorską wynosi 55,54 m². Lokal wyposażony jest w sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną oraz ciepłowniczą.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Damian Olender, udział 1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.
Zakres i zastosowane podejście:	Zakres: prawo własności nieruchomości lokalowej. Zastosowane podejście: porównawcze.
Wartość udziału ½ w nieruchomości:	397 400 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych)
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa.
Poziom cen:	6 grudnia 2018 r.
Data sporządzenia operatu:	6 grudnia 2018 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY OPRACOWANIA.....	4
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.2.	CEL WYCENY.....	4
1.3.	PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	4
1.4.	PODSTAWY I UWARUNKOWANIA PRAWNE OPRACOWANIA	4
1.5.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
1.6.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
2.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
2.2.	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI, STAN ZAGOSPODAROWANIA, TECHNICZNY I UŻYTKOWY	6
2.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	11
3.	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.....	12
3.1.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	12
3.2.	PROCEDURA SZACOWANIA	14
3.3.	OKREŚLENIE WARTOŚCI.....	15
4.	PODSUMOWANIE.....	19
4.1.	WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE	19
4.2.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	19

ZAŁĄCZNIKI

1. Podstawy opracowania

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

- 1) **Przedmiot wyceny:** nieruchomość lokalowa - samodzielny lokal mieszkalny nr 12 położony w budynku nr 11 przy ul. Mosiężnej we Wrocławiu, w granicach działki gruntu nr 13/15 AM-10 w obrębie Grabiszyn, jednostka ewidencyjna Miasto Wrocław, powiat Miasto Wrocław, woj. dolnośląskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WR1K/00228586/5.
- 2) **Zakres wyceny:** prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 12 wraz z udziałem 3781/1000000 w prawie użytkowania wieczystego oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (KW WR1K/00186179/2)

1.2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.

1.3. Podstawa formalna wyceny

Zlecenie wydane przez Kancelarię Syndyk Magdalena Czystych z dnia 22 listopada 2018 r. Sygnatura akt postępowania upadłościowego VIII GUp 209/18.

1.4. Podstawy i uwarunkowania prawne opracowania

1.4.1. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Tekst jednolity Dz. U. z Dz.U. 2018 poz. 1025 ze zm.).
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204)
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz.U. 2018 poz. 716 ze zm.).
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109 ze zm.).

1.4.2. Uwarunkowania prawne

Zgodnie z art. 150, ust. 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- *wartość rynkową* określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu,
- *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.

Wartość nieruchomości zgodnie z art. 154 ww. ustawy należy określić uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 156 ww. ustawy opinię o wartości nieruchomości sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy.

Podejścia, metody oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości określały do końca 2007 roku Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Od dnia 1 stycznia 2008 r. obowiązują Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), a w ich ramach: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny Szczegółowe (KSWS), Noty Interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI) ¹.

1.5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Operat ewidencji gruntów.
- 2) Księga wieczysta nr WR1K/00228586/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 3) Akt notarialny Rep. 3860/08 z dnia 9 kwietnia 2008 roku dotyczący umowy sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 12 położony w budynku nr 11 przy ul. Mosiężnej we Wrocławiu.
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (Uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia).
- 5) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – uchwały Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 6) Informacje o sprzedaży podobnych obiektów.
- 7) Materiały archiwalne i analizy własne autora.

1.6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- 1) Data sporządzenia wyceny: 6 grudnia 2018 r.
- 2) Poziom cen: 6 grudnia 2018 r.
- 3) Data oględzin: 23 listopada 2018 r.
- 4) Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 23 listopada 2018 r.

¹ Większość z istniejących standardów zawodowych dotyczących wyceny nieruchomości nie ma charakteru powszechnie obowiązującego. Wyjątkiem jest KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, który został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury (Dz. Urz. MłB z 01.09.2017). Pozostałe standardy zawodowe są zalecane do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w PFSRM. Stanowią one zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa)..

2. Opis i stan nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Pan Damian Olender. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą WR1K/00228586/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – O (oznaczenie nieruchomości)²: Lokal mieszkalny nr 12 położony we Wrocławiu, przy ul. Mosiężnej 11. W skład lokalu wchodzi pokój, pokój z kuchnią, łazienka. Lokal posiada pomieszczenie przynależne – komórkę lokatorską nr 15/5 położoną na kondygnacji -1. Lokal znajduje się na 5 kondygnacji. Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 55,54 m².

Dział I – Sp (spis praw związanych z własnością): udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (WR1K/00186179/2), udział 3781/1000000.

Dział II (własność): właściciel: Damian Wojciech Olender, udział 1/1.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia): brak wpisów.

Dział IV (hipoteka): hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 448987,54 (czterysta czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem 54/100) zł. - kredyt wraz z odsetkami, innymi opłatami oraz kosztami. Umowa kredytu nr h/06/04709/cc z dnia 07.04.2006r. Wierzyciel hipoteczny Santander Consumer Bank spółka akcyjna, Wrocław.

Zgodnie z aktem notarialnym – umowa sprzedaży Repertorium A nr 3860/08 z dnia 09.04.2008 r. par. 7.1, w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 12 położonego we Wrocławiu przy ul. Mosiężnej nr 11 przysługuje prawo posiadania i korzystania z wyłączeniem innych właścicieli z miejsca postojowego nr 110 w garażu wielostanowiskowym, usytuowanym na kondygnacji zero w budynku przy ul. Mosiężnej 3-21 we Wrocławiu.

2.2. Lokalizacja nieruchomości, stan zagospodarowania, techniczny i użytkowy

Osiedle Grabiszyn to dawna wieś, która została włączona w granice miasta w 1911 roku. W latach 30-tych XX wieku powstało tu osiedle domów jednorodzinnych. W latach 60 i 70 ubiegłego wieku na osiedlu wybudowano budynki wielorodzinne w zabudowie wysokiej i średniowysokiej. W ostatnich latach w północnej części osiedla, przy ul. Grabiszyńskiej zrealizowano dwa budynki wielorodzinne średniowysokie, a w południowo-wschodniej części osiedla buduje się mieszkania w budynkach wielorodzinnych niskich.

² Powierzchnia lokalu ujawniona w księdze wieczystej obejmuje również powierzchnię pomieszczenia przynależnego, tj. komórki lokatorskiej. Zgodnie z Zaświadczeniem nr 5653/IV/2008 o samodzielności lokalu, powierzchnia mieszkania wynosi 53,96 m² a powierzchnia komórki lokatorskiej 1,58 m². W trakcie oględzin dokonano pomiarów kontrolnych, których wyniki są zbliżone do powyższych wartości.

Lokalizacja osiedla Grabiszyn na tle Wrocławia



Wyceniana nieruchomość położona jest przy ul. Mosiężnej 11/12. Działka nr 13/15 AM-10, na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, posiada regularny kształt, zbliżony do kwadratu. Od południa działka graniczy z ul. Mosiężną, od zachodu i północy z drogami osiedlowymi, natomiast granica wschodnia przebiega po ścianie budynku garaży znajdującego się na terenie sąsiedniej nieruchomości. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal to obiekt o sześciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej mieszczącej garaże i komórki lokatorskie. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej na rzucie w kształcie podkowy. Fundamenty betonowe, ściany murowane, stropy masywne, schody masywne, stolarka okienna PCV, elewacja – tynk strukturalny, ściany wykończone tynkiem cementowo – wapiennym. Obiekt wyposażony w instalację wodociągową, energetyczną, kanalizacyjną oraz ciepłowniczą. Budynek wybudowany został przez spółkę LOKUM Deweloper. W 2007 roku zakończono pierwszy etap osiedla przy ul. Mosiężnej, w sumie 280 mieszkań, a w roku 2011 oddano drugi etap tego osiedla – 303 mieszkania. Inwestycja stała się początkiem rewitalizacji terenu poprzemysłowego położonego w centrum miasta, niecałe 2 km od Rynku. Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku oddanym do użytkowania w ramach I etapu, w 2007 r. Osiedle posiada całodobową ochronę, garaż podziemny oraz parking na wewnętrznym dziedzińcu.

Działka posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i ciepłownicza. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz dawna fabryka maszyn budowlanych „Fadroma” oraz tereny kolejowe i rodzinne ogródki działkowe.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości



Lokal mieszkalny nr 12:

Przedmiotowy lokal położony jest na V kondygnacji ww. budynku mieszkalnego. W skład lokalu wchodzi pokój, pokój wraz z aneksem kuchennym oraz łazienka z wc o łącznej powierzchni 53,96 m². Lokal posiada pomieszczenie przynależne – komórkę lokatorską 1,58 m² oraz balkon o powierzchni 4,11 m². Łączna powierzchnia lokalu z komórką lokatorską wynosi 55,54 m². Na podłogach w pokojach panele podłogowe, natomiast w aneksie kuchennym oraz łazience terakota. W łazience z wc znajduje się biały montaż: umywalka, muszla klozetowa oraz wanna. Okna w lokalu PCV, drzwi wewnętrzne płytowe. W pomieszczeniach tynki gipsowo wapienne – wapienne, a w łazience glazura. Lokal wyposażony jest

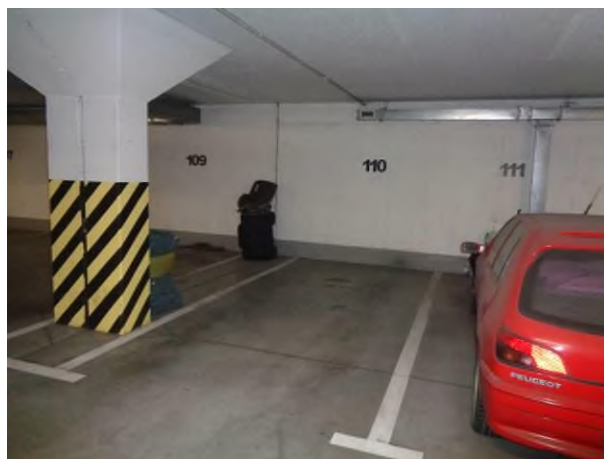
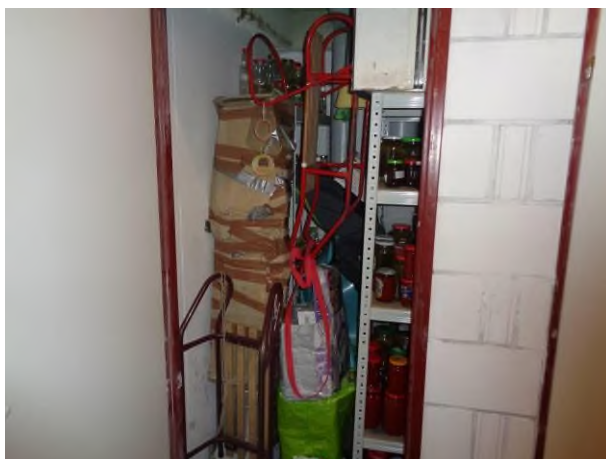
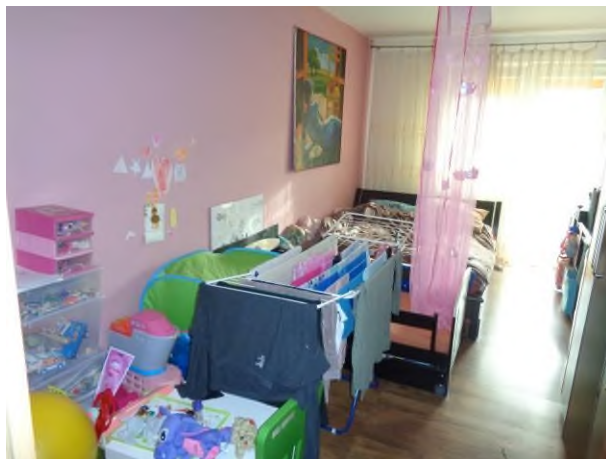
w sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną oraz ciepłowniczą. Z lokalem wiąże się udział 3781/1000000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu i części wspólnych objętej KW WR1K/00186179/2.

Szkic lokalu mieszkalnego znajduje się w części załącznikowej.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI		
ul. Mosiężna 11/12	IV piętro	
	pokój	16,65 m ²
	kuchnia + pokój	33,03 m ²
	łazienka z wc	4,28 m ²
	Łącznie:	53,96 m²
	powierzchnie dodatkowe	
	komórka lokatorska	1,58 m ²
	Łącznie:	1,58 m²
	RAZEM:	55,54 m²



Zdj. Nr 1 - 4: Wrocław, ul. Mosiężna 11. Widok ogólny budynku mieszkalnego wielorodzinnego.



Zdj. Nr 5 - 12: Wrocław, ul. Mosiężna 11/12. Widok lokalu mieszkalnego.

2.3. Przeznaczenie nieruchomości

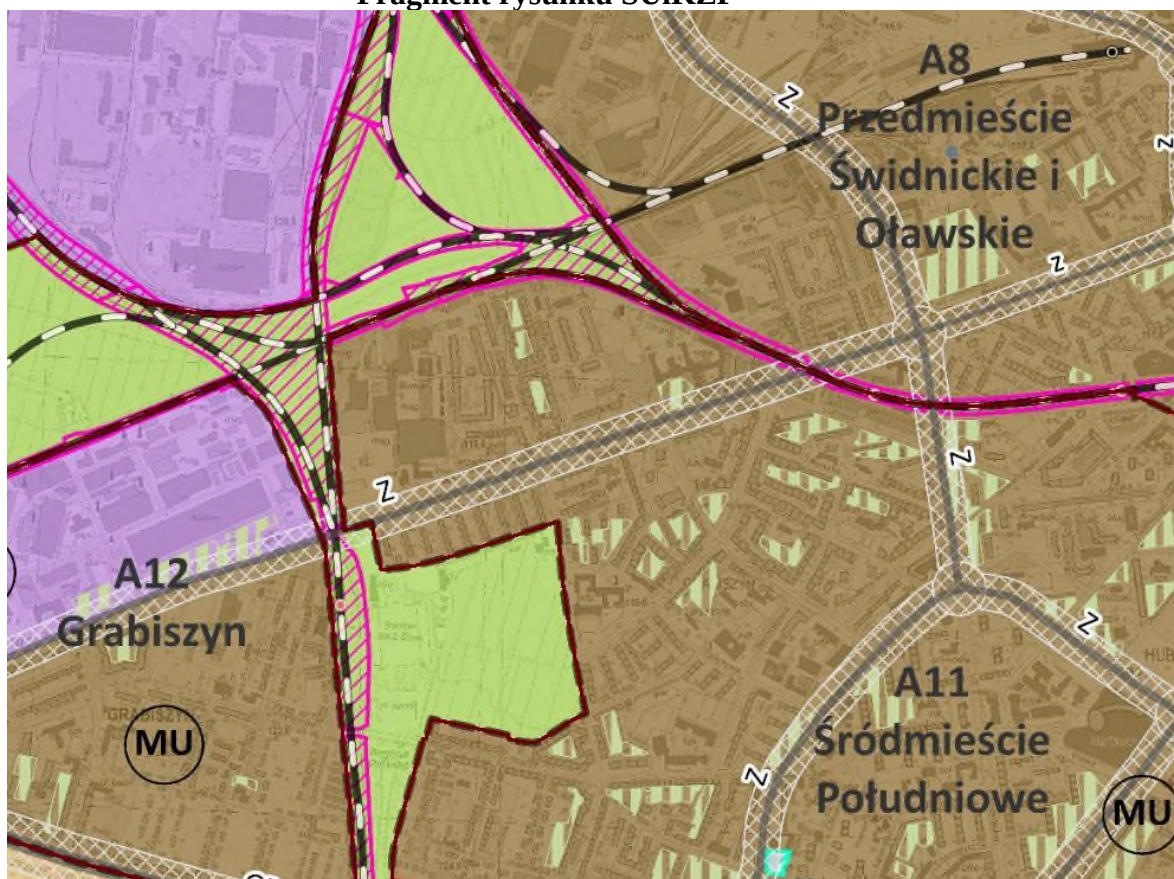
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

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

Dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość brak jest obowiązującego MPZP. Istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (Uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia).

W dokumencie tym wyceniana nieruchomość położona jest na terenie jednostki urbanistycznej: **A 11 Śródmieście południe.**

Fragment rysunku SUIKZP



3. Wartość nieruchomości

3.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny autor przeanalizował transakcje samodzielnych lokali mieszkalnych zawartych w przeciągu ostatnich dwóch lat na terenie osiedla, na którym znajduje się przedmiotowy lokal (ul. Mosiężna 3 – 21 oraz ul. Mosiężna 23 – 35). Analizowane lokale mieszkalne wchodziły w skład osiedla wybudowanego przez firmę LOKUM Deweloper. Budowa osiedla składała się z dwóch etapów. Południową część osiedla, w skład której wchodziło 280 mieszkań, oddano do użytku w 2007 roku, a północna część obejmująca 303 mieszkania została ukończona w 2011 roku. Analizą objęto lokale znajdujące się w podobnych budynkach wielorodzinnych wybudowanych w podobnym okresie.

Analizą objęto wtórny rynek mieszkań. Obecnie dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania dwupokojowe, których cena całkowita nie przekracza 300 000 zł. Dodatkowym atutem może być pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska, garaż czy miejsce postojowe.

W badanym okresie na rynku lokalnym zanotowano kilka transakcji podobnymi lokalami mieszkalnymi. Zestawiono je w tabeli nr 1 zamieszczonej poniżej.

Jak widać na przedstawionym zestawieniu ceny jednostkowe tych lokali (po wprowadzeniu korekty ze względu na upływ czasu od daty zawarcia sprzedaży) mieściły się w przedziale **7 079 – 8 503 zł/m²** (różnica ceny: $\Delta C = 1\,424 \text{ zł/m}^2$). Średnia arytmetyczna ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali wyniosła **7 906 zł/m²**.

Ostatecznie jako rynek lokalny określono:

- * rodzaj rynku: samodzielne lokale mieszkalne;
- * obszar rynku: ul. Mosiężna 3 - 35, obręb Grabiszyn, Wrocław;
- * okres badania cen transakcyjnych: ostatnie dwa lata.

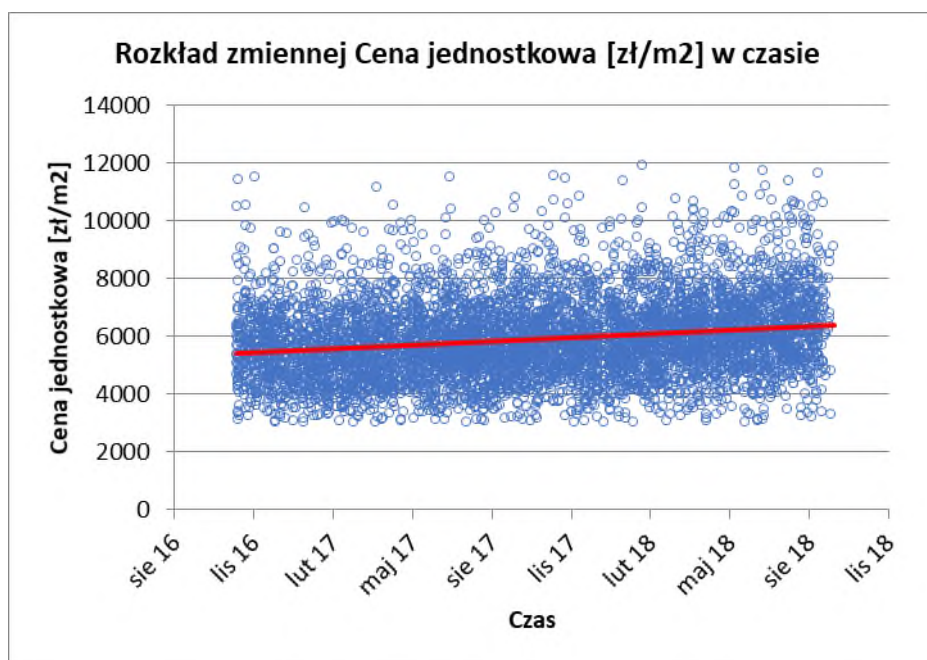
Tabela 1: Zestawienie sprzedaży na rynku lokalnym

Lp.	Data umowy	Ulica	PU	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 PU	Skorygowana cena 1 m2 PU
1	2	3	4	5	6	7
1.	22.02.2017	Mosiężna	52,62 m2	380 000 zł	7 222 zł/m2	8 334 zł/m2
2.	23.03.2017	Mosiężna	46,80 m2	330 000 zł	7 051 zł/m2	8 087 zł/m2
3.	04.08.2017	Mosiężna	51,77 m2	390 000 zł	7 533 zł/m2	8 377 zł/m2
4.	16.08.2017	Mosiężna	64,24 m2	442 000 zł	6 880 zł/m2	7 651 zł/m2
5.	29.09.2017	Mosiężna	44,06 m2	285 000 zł	6 468 zł/m2	7 147 zł/m2
6.	04.12.2017	Mosiężna	48,98 m2	380 000 zł	7 758 zł/m2	8 410 zł/m2
7.	15.12.2017	Mosiężna	40,54 m2	318 000 zł	7 844 zł/m2	8 503 zł/m2
8.	25.05.2018	Mosiężna	44,46 m2	300 000 zł	6 748 zł/m2	7 079 zł/m2
9.	22.06.2018	Mosiężna	53,28 m2	395 000 zł	7 414 zł/m2	7 725 zł/m2
10.	29.08.2018	Mosiężna	44,46 m2	335 000 zł	7 535 zł/m2	7 746 zł/m2
				Cena średnia 1 m2 PU:		7 906 zł/m2
				Cena maksymalna 1 m2 PU:		8 503 zł/m2
				Cena minimalna 1 m2 PU:		7 079 zł/m2
				Różnica cen:		1 424 zł/m2
				Cena max/ cena średnia:		1,076
				Cena min/ cena średnia:		0,895

Zgodnie z art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. W związku z powyższym do bezpośrednich porównań autor przyjął jedynie nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej. Do bezpośrednich porównań ostatecznie przyjęto najświeższe transakcje dotyczące lokali położonych w budynku I etapu inwestycji. Ostatecznie, do bezpośrednich porównań przyjęto transakcje przedstawione w pozycjach 5, 8 i 9.

Trend 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. Autor próbował określić trend za pomocą regresji liniowej, czyli metody dopasowującej wartość linii trendu do linii prostej wyznaczonej metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Wyznaczenia linii trendu dokonano na podstawie ok. 6 200 transakcji zawartych na terenie Wrocławia na rynku wtórnym. Z próbki usunięto około 4% wszystkich zanotowanych transakcji, których ceny odstawały od pozostałych. Uzyskano bardzo słaby trend rosnący na poziomie 0,7% miesięcznie, tj. 9,3% w skali roku. Prawdopodobieństwo wyliczenia fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych w przedmiotowym wypadku wynosi 0 %. **Wobec powyższego, skorygowano uzyskane na rynku lokalnym ceny o 0,7% miesięcznie.**



	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	06.12.2018
2.	Od najwcześniejszej danej	24.10.2016
3.	Od najpóźniejszej danej	24.09.2018
4.	Rozstęp czasowy (dni)	700
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	1,42949
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-55 600
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	bardzo słaby trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	20,3%
9.	Współczynnik determinacji (R ²)	4,1%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	5 392 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	6 393 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	1 001 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	1,92
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	18,6%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,02%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,7%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	9,3%

wartość współczynnika regresji trendu	1,429
błąd współcz. regresji Se(bn)	0,088
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	16,3240
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	6197
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,440
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	0,000%

3.2. Procedura szacowania

Dla potrzeb określenia ceny sprzedaży nieruchomości należy oszacować wartość rynkową nieruchomości (została ona zdefiniowana w rozdz. 1.4.2.). Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów (KSWP 1 pkt. 1.11). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przedmiotowym przypadku najlepszym jest podejście porównawcze. Nie można tutaj zastosować podejścia mieszanego, a dla potrzeb wyceny w podejściu dochodowym brakuje wiarygodnych rynkowych informacji o czynszach dzierżawnych.

Wobec powyższego wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym. Podstawą tego podejścia jest założenie, że wyceniana nieruchomość jest warta tyle za ile sprzedano podobne nieruchomości przy uwzględnieniu różnic, które mają wpływ na wartość i cenę. W podejściu porównawczym stosuje się jedną z trzech metod:

- * metodę porównywania parami,
- * metodę korygowania ceny średniej,
- * metodę analizy statystycznej rynku.

W przedmiotowym przypadku autor zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu nieruchomości wycenianej, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny, warunki zawarcia transakcji i cechy tych nieruchomości.

Aby oszacować wartość nieruchomości w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami przyjęto następujący algorytm postępowania:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór kilku podobnych nieruchomości oraz ich opis.
- 5) Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi.
- 6) Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.
- 7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub ważonej.

3.3. Określenie wartości

1) Określenie rynku lokalnego:

- * rodzaj rynku: samodzielne lokale mieszkalne;
- * obszar rynku: ul. Mosiężna 3 - 35, obręb Grabiszyn, Wrocław;
- * okres badania cen transakcyjnych: ostatnie dwa lata.

2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób matematyczny 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 lepsza jest tańsza od nieruchomości gorszej. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, deweloperzy),
- własnego wieloletniego doświadczenia i obserwacji rynku nieruchomości.

Tabela 2: Skala ocen cech rynkowych

Cecha rynkowa	Opis	Waga cechy	Ocena
Stan techniczny i standard budynku i lokalu	<i>Stan techniczny budynku. Stopień zużycia jego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Standard budynku, jakość elementów wykończeniowych. Walory architektoniczne i estetyczne budynku.</i>	10 %	1) Dobry 2) Bardzo dobry
Wielkość lokalu	<i>wielkość lokalu (im mniejszy tym korzystniej)</i>	30 %	1) Mało korzystna (powyżej 60 m ²) 2) Średnio korzystna (50 - 60 m ²) 3) Korzystna (do 50 m ²)
Położenie lokalu na kondygnacji	<i>usytuowanie lokalu na kondygnacji budynku</i>	20 %	1) Mało korzystne: (ostatnia kondygnacja), 2) Średnio korzystne: (parter), 3) Korzystne: (pozostałe kondygnacje).
Przynależności	<i>miejsce postojowe w garażu podziemnym w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali (komórek lokatorskich), dodatkowe powierzchnie (balkon, ogródek, taras), ich wielkość, funkcjonalność.</i>	40 %	1) Średnio korzystne (komórka lokatorska) 2) Korzystne (MP oraz KL) 3) Bardzo korzystne (MP, KL oraz ogródek)

Przy określaniu cech nieruchomości nie brano pod uwagę:

- lokalizacji gdyż wszystkie lokale położone były w granicach jednego osiedla;
- dostępu lokalu do mediów, gdyż wszystkie posiadały pełen dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej.
- wielkość udziału we współwłasności działki – bardzo niewielkie różnice, które nie miały wpływu na ceny transakcyjne.

3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych. Szczegółowego opisu wycenianego lokalu dokonano w rozdziale nr 2.

- * Stan techniczny i standard budynku i lokalu: **dobry** – przedmiotowy lokal położony jest w budynku oddanym do użytku w 2007 roku. Budynek wielorodzinny w dobrym stanie technicznym, bez widocznych ubytków czy uszkodzeń. Wnętrze lokalu również wykończono na dobrym poziomie.
- * Wielkość lokalu: **średnio korzystna** – lokal posiada średnio korzystną powierzchnię 53,96 m².
- * Położenie lokalu na kondygnacji: **korzystne** – przedmiotowy lokal położony jest na V kondygnacji (czwartym piętrze budynku).
- * Przynależności: **korzystne** – lokal posiada pomieszczenie przynależne – komórkę lokatorską o pow. 1,58 m². W ramach udziału w nieruchomości wspólnej, właścicielowi lokalu przysługuje prawo posiadania i korzystania z miejsca postojowego nr 110 w garażu wielostanowiskowym, usytuowanym na kondygnacji zero w budynku przy ul. Mosiężnej 3-21 we Wrocławiu.

4) Wybór kilku podobnych nieruchomości oraz ich opis.

A) Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 44,06 m² położona przy ul. Mosiężnej. Lokal składa się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i korytarza. Nieruchomość sprzedana została 29 września 2017 roku za cenę 285 000 zł.

- * Stan techniczny i standard budynku i lokalu: dobry.
- * Wielkość lokalu: korzystna.
- * Położenie na kondygnacji: korzystne.
- * Przynależności: korzystne.

B) Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 44,46 m² położona przy ul. Mosiężnej. Lokal składa się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i korytarza. Nieruchomość sprzedana została 25 maja 2018 roku za cenę 3000 000 zł.

- * Stan techniczny i standard budynku i lokalu: dobry.
- * Wielkość lokalu: korzystna.
- * Położenie na kondygnacji: korzystne.
- * Przynależności: średnio korzystne.

C) Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 53,28 m² położona przy ul. Mosiężnej. Lokal składa się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i korytarza. Nieruchomość sprzedana została 22 czerwca 2018 roku za cenę 395 000 zł.

- * Stan techniczny i standard budynku i lokalu: dobry.
- * Wielkość lokalu: średnio korzystna.
- * Położenie na kondygnacji: korzystne.
- * Przynależności: średnio korzystne.

5), 6), 7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 3: Wartość nieruchomości

Lp.	Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze					
1	Położenie			ul. Mosiężna 11/12	I Mosiężna	II Mosiężna	III Mosiężna			
2	Data wyceny/transakcji			grudzień-18	wrzesień-17	maj-18	czerwiec-18			
3	Powierzchnia (m ²)			53,96 m2	44,06 m2	44,46 m2	53,28 m2			
4	Skorygowana cena 1 m2 (zł)				7 147 zł/m2	7 079 zł/m2	7 725 zł/m2			
5	Stan techniczny budynku i lokalu	10%	142 zł/m2	dobry	dobry	0 zł/m2	dobry	0 zł/m2	dobry	0 zł/m2
6	Wielkość lokalu	30%	427 zł/m2	średnio korzystna	korzystna	-214 zł/m2	korzystna	-214 zł/m2	średnio korzystna	0 zł/m2
7	Położenie lokalu na kondygnacji	20%	285 zł/m2	korzystne	korzystne	0 zł/m2	korzystne	0 zł/m2	korzystne	0 zł/m2
8	Przynależności	40%	570 zł/m2	korzystne	korzystne	0 zł/m2	średnio korzystne	285 zł/m2	średnio korzystne	285 zł/m2
9	Suma poprawek	100%	1 424 zł/m2		-214 zł/m2	71 zł/m2	285 zł/m2			
10	Skorygowana cena			?	6 933 zł/m2	7 150 zł/m2	8 010 zł/m2			
11	Wartość 1 m2 (zł)			7 364 zł/m2	6 933 zł/m2	+	7 150 zł/m2	+	8 010 zł/m2	
					3					
12	Wartość nieruchomości	397 400 zł			słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych					

4. Podsumowanie

4.1. Wynik i wnioski końcowe

Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością rynkową. Została ona określona z uwzględnieniem:

- * aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami,
- * cech fizycznych nieruchomości,
- * stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości.

W związku z zastosowaniem podejścia porównawczego zachodzi duże prawdopodobieństwo, że otrzymana wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 12 położonego przy ulicy Mosiężnej 11 we Wrocławiu, w granicach dz. nr 13/15 AM-10, obręb Grabiszyn wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i prawie własności części wspólnych budynku wynosi:

397 400 zł
(trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta
złotych)

4.2. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- 2) Operat szacunkowy sporządzony jest wyłącznie dla celu określonego w pkt. 2.
- 3) Oszacowana wartość nie uwzględnia wartości obciążeń wpisanych w dziale IV KW.
- 4) 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.
- 5) Operat nie może być publikowany w części lub w całości bez zgody autora.
- 6) Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel.
- 7) Ocena stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Wrocław, dnia 6 grudnia 2018 r.