

# OPERAT SZACUNKOWY

## Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 31,  
POŁOŻONEGO PRZY UL. BOHATERÓW WARSZAWY 8 W BRZEZINACH, KSIĘGA  
WIECZYSTA NR LD1B/00034888/8**



### **AUTOR OPRACOWANIA:**

**Milena Wiczorek** – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

**Syg. akt. KM 32/18**

**Data opracowania:** 15 lutego 2019 r.

## **WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

#### **SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 31, POŁOŻONEGO PRZY UL. BOHATERÓW WARSZAWY 8 W BRZEZINACH, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1B/00034888/8**

##### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo (ograniczone prawo rzeczowe w sensie Art. 244 k.c.) do lokalu mieszkalnego nr 31, położonego w Brzezinach, w budynku wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Warszawy 8. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, jest budynkiem V-kondygnacyjnym.

Lokal usytuowany jest na I kondygnacji (parterze) i składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, oraz łazienki i ubikacji o łącznej powierzchni użytkowej **60,54 m<sup>2</sup>** – zgodnie z informacją z Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz danymi z księgi wieczystej. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 8,01 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Sądu Rejonowego w Brzezinach prowadzi księgę wieczystą LD1B/00034888/8.

##### **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka, kancelaria komornicza ul. Lasockich 33 w Brzezinach.

##### **3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.**

##### **4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w Brzezinach, przy ul. Bohaterów Warszawy 8, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**$W_R = 168\ 000\ \text{zł}$**

**słownie:** sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

##### **5. Daty istotne dla procesu wyceny:**

<b>Data sporządzenia operatu:</b>	15 lutego 2019 r.
<b>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</b>	13 lutego 2019 r.
<b>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</b>	05 lutego 2019 r.
<b>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</b>	05 lutego 2019 r.

##### **6. Autor operatu:** Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

## Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	4
3.2 Podstawy materialno – prawne .....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	6
6.PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	11
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	12
7.1 Wybór metodologii wyceny.....	12
7.2 Sposób wyceny.....	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	17
9.1 Określenie trendu czasowego.....	17
9.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym .....	17
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	20
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	20

### Załączniki:

1. Rzut lokalu nr 31 uzyskany ze Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
2. Kopia powiadomienia o oględzinach wraz z kopią zwrotu listu oraz potwierdzeniem odbioru;
3. Kopia polis ubezpieczeniowych OC rzeczoznawcy.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości.**

- a. rodzaj nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 31;
- b. położenie lokalu: Brzeziny, Bohaterów Warszawy 8;
- c. powierzchnia lokalu: 60,54 m<sup>2</sup>;
- d. usytuowanie lokalu: parter (I kondygnacja);
- e. ekspozycja okien: wschód - zachód;
- f. księga wieczysta prawa do lokalu: LD1B/00034888/8.
- g. księga wieczysta gruntowa: LD1B/00036382/5 (dz. 2566/41 o powierzchni 0,1910 ha)

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 31 położonego w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 8;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Warszawy 8 w Brzezinach dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka, kancelaria komornicza ul. Lasockich 33 w Brzezinach. Sprawa nr KM 32/18.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 07 stycznia 2019 roku (otrzymane 14 stycznia 2019 roku) Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka, kancelaria komornicza ul. Lasockich 33 w Brzezinach. Sprawa nr KM 32/18.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) - UoSM;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1360.) - KPC;
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1263) – RSSPOiO;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz. 1000).

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 05 lutego 2019 roku;
3. Badanie KW LD1B/00034888/8 przedmiotowego prawa do lokalu z dnia 05 lutego 2019 roku.

Operat szacunkowy z oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 – Brzeziny, Bohaterów Warszawy 8

4. Uchwała nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny
5. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe Brzeziny, Brzezińska Spółdzielnia Mieszkaniowa);
6. Informacje o budynku z przedmiotowym lokalem uzyskane od Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
7. Informacje o lokalu (rzut, powierzchnia lokalu) uzyskane od Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>15 lutego 2019 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>13 lutego 2019 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>05 lutego 2019 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>05 lutego 2019 r.</i>

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

##### **a) Księga wieczysta nr LD1B/00034888/8.**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: miejscowość Brzeziny.

Ulica: Bohaterów Warszawy, numer budynku 22, numer lokalu 31.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: lokal mieszkalny składa się z 4 izb

Kondygnacja: 1.

Odrębność: nie.

Pole powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 60,54 m<sup>2</sup>.

##### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brzezińska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzezinach

##### **Dział II: Własność**

**Uprawnieni** – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje w całości Danucie Kaczmarek (c. Jadwigi i Henryka) na podstawie umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

##### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Rodzaj wpisu – ostrzeżenie

Treść wpisu – wszczęcie egzekucji

Przedmiot wykonywania – czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Brzezinach w sprawie KM 32/18 z wniosku wierzyciela - Takto Niestandardyzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Z Siedzibą we Wrocławiu

Rodzaj zmiany

1. czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 32/18, kolejnego wierzyciela - Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Brzezinach - w sprawie KM 587/18
2. czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 32/18, kolejnego wierzyciela - Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej Im. Franciszka Stefczyka z siedzibą w Gdyni - w sprawie KM 1312/18
3. czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 32/18, kolejnego wierzyciela - Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z Siedzibą w Brzezinach - w sprawie KM 3192/18
4. czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 32/18, kolejnego wierzyciela - Profi Credit Polska S.A. z Siedzibą w Bielsku-Białej - w sprawie km 3230/18
5. czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Brzezinach Andrzeja Józwiaka w sprawie KM 32/18, kolejnego wierzyciela - Euroloan Consumer Finance Sp. z o.o. z Siedzibą w Warszawie - w sprawie KM 1885/18

**Dział IV: Hipoteka**

Hipoteka umowna zwykła w wysokości 51 755 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć) tytułem zabezpieczenia spłaty kapitału - hipoteka płatna na warunkach opisanych w oświadczeniu Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej Oddział 1 W Brzezinach z dnia 30 listopada 2006 roku na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 W Brzezinach.

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 11 386,10 zł (jedenaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 10/100) tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek - hipoteka płatna na warunkach opisanych w oświadczeniu powszechnej kasy oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej Oddział 1 W Brzezinach z dnia 30 listopada 2006 roku na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 W Brzezinach.

Hipoteka umowna zwykła w wysokości 88700 zł (osiemdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych) tytułem zabezpieczenia spłata wierzytelności kapitałowej z umowy kredytu - hipoteka na warunkach opisanych w oświadczeniu powszechnej kasy oszczędności Banku Polskiego S.A. Z Siedzibą w Warszawie Oddział 1 w Brzezinach z dnia 13 sierpnia 2008 roku na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Brzezinach.

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 26610 zł (dwadzieścia sześć tysięcy sześćset dziesięć) tytułem zabezpieczenia odsetki umowne i pozostałe koszty uboczne banku od udzielonego kredytu - hipoteka na warunkach opisanych w oświadczeniu Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z Siedzibą w Warszawie Oddział 1 w Brzezinach z dnia 13 sierpnia 2008 roku na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Brzezinach.

Operat szacunkowy z oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 – Brzeziny, Bohaterów Warszawy 8

Hipoteka przymusowa w wysokości 3737,80 zł (trzy tysiące siedemset trzydzieści siedem 80/100) tytułem zabezpieczenia należności objętej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 25 sierpnia 2017 r. sygn. akt I NC 783/17 przez sąd rejonowy w brzezinach i wydział cywilny, zaopatrzony w klauzulę wykonalności na rzecz Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Brzezinach.

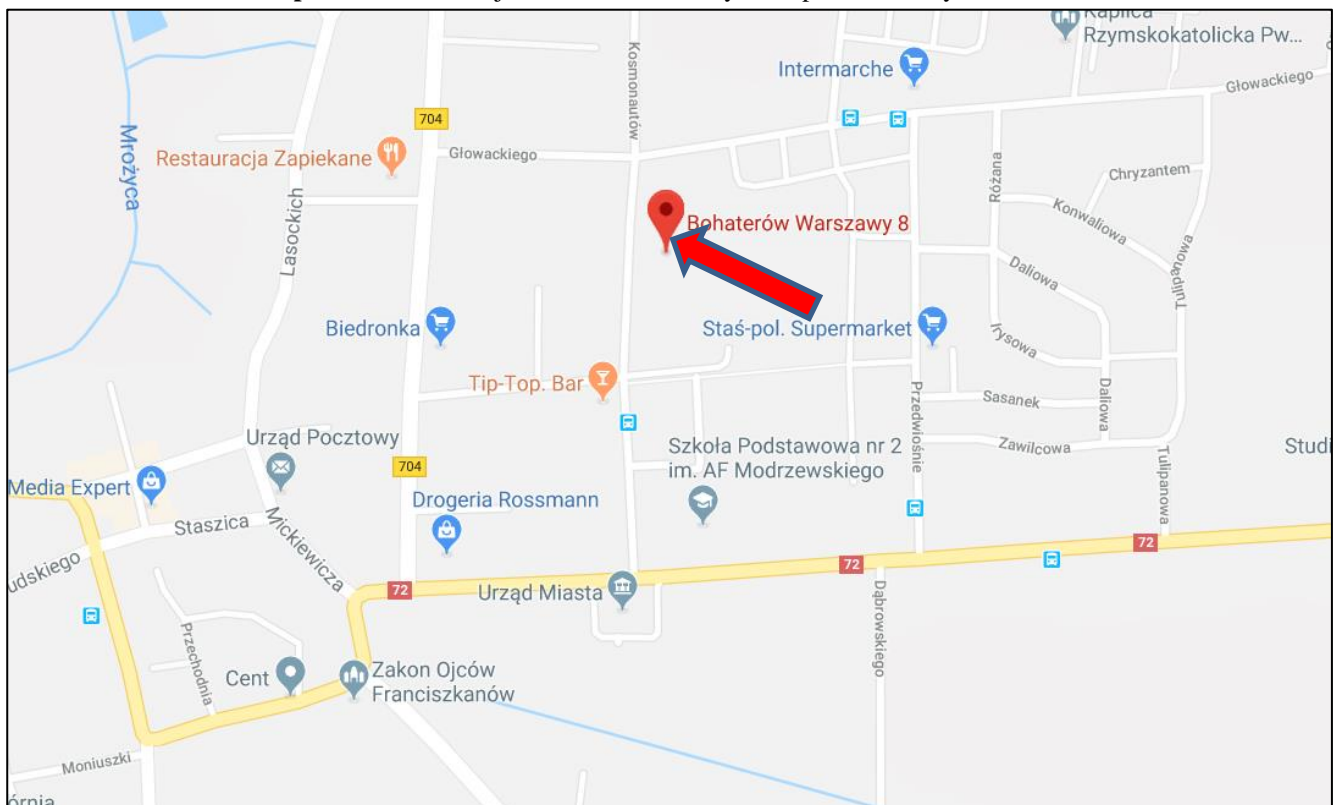
## **5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

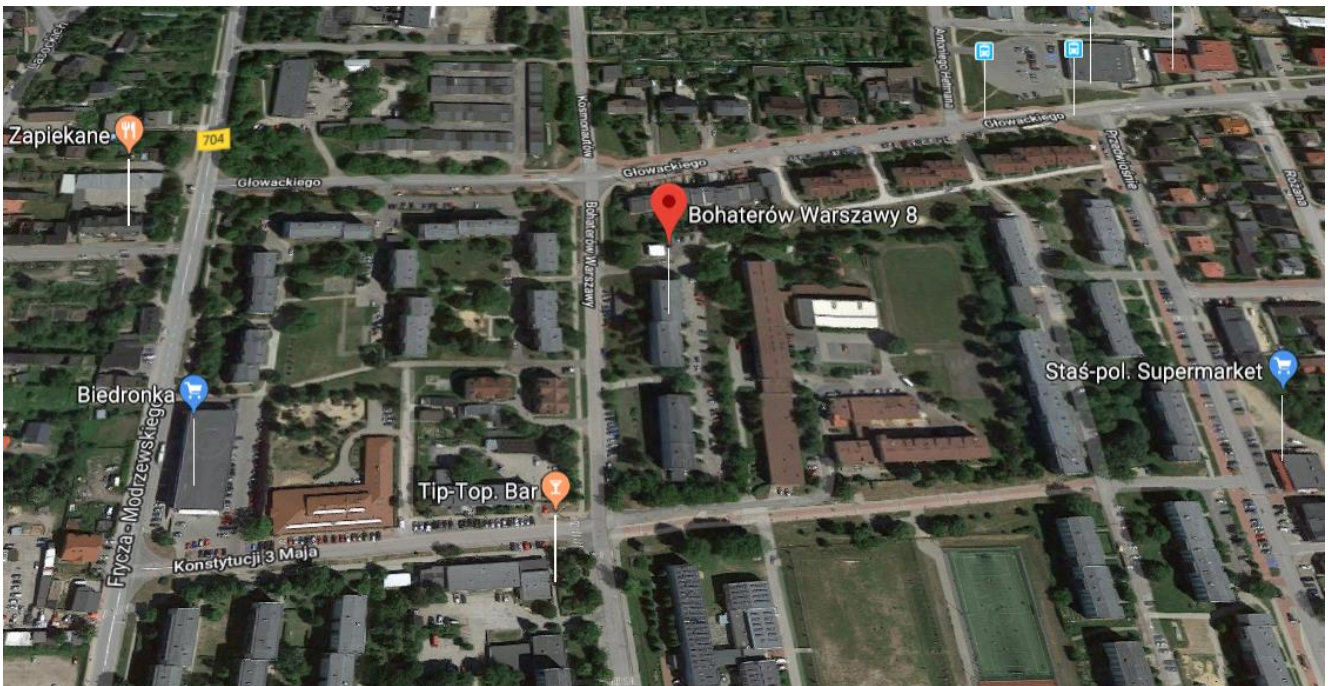
### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Brzeziny – miasto w województwie łódzkim, w powiecie brzezińskim. Położone jest na wschód od Łodzi, w pobliżu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w dolinie rzeki Mroźnicy. Były miastem szlacheckim. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 72 Konin–Turek–Uniejów–Łódź–Brzeziny–Rawa Mazowiecka oraz drogi wojewódzkie: droga wojewódzka 704, Jamno–Kołacin–Brzeziny, droga wojewódzka 708, Ozorków–Warszyce–Stryków–Brzeziny, droga wojewódzka 715, Brzeziny–Budziszewice–Ujazd.

Do miasta dojeżdżają: linia nr 53 obsługiwana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne - Łódź, która łączy Brzeziny z placem Dąbrowskiego w Łodzi oraz linia nr 90, która łączy Brzeziny z rondem Inwalidów w Łodzi. Obie linie mają krańcówkę w Brzezinach przy ulicy Głowackiego (koło Intermarche). Oprócz linii 53 i 90, kursują także PKS-y i BUS-y prywatnych przewoźników.

**Mapa 1 i 2:** Lokalizacja oraz otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.





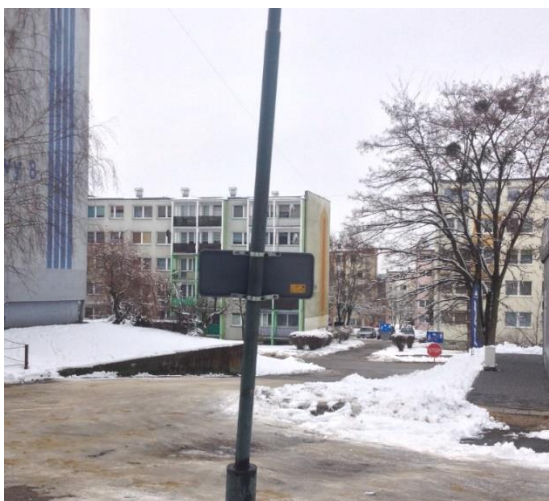
Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się we wschodniej części miasta. W najbliższym otoczeniu dominuje zabudowa wielorodzinna – bloki V-kondygnacyjne, zabudowa handlowo-usługowa. W bezpośrednim sąsiedztwie naprzeciwko budynku Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych.

Budynek usytuowany wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy, która jest drogą o umiarkowanym natężeniu ruchu kołowego, łączącą się od strony południowej z ulicą Sienkiewicza stanowiącą fragment drogi krajowej nr 72.

Dojazd do budynku uliczką osiedlowa. Pomędzy budynkami znajdują się pasy zieleni, oddzielający budynek od Zespołu Szkół. W bezpośrednim sąsiedztwie sklep spożywczy „Osiedlak”, w odległości ok. 200 dyskont Biedronka. Przed budynkiem miejsca parkingowe. Od strony północnej osiedle domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.







Najbliższa komunikacja miejska w odległości ok. 250 m przystanek autobusowy przy ulicy Głowackiego.

**Mapa 3:** Działka ewidencyjna nr 2566/41 w obrębie 8, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem.



Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal jest budynkiem V-kondygnacyjnym i został oddany do użytku w 1988 roku. Budynek został zbudowany w technologii przemysłowej, wielopłytowej, 4 klatki schodowe, budynek podpiwniczony, ściany i dach ocieplone. Klatki schodowe od strony wschodniej. Budynek wyposażony jest w instalację wodną sieciową (zimna i ciepła woda), kanalizacyjną sieciową, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, domofonową. Budynek po przeprowadzonej termomodernizacji.



Wyceniany lokal zlokalizowany jest na parterze (I kondygnacja) budynku wielorodzinnego, V-kondygnacyjnego. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku - dobry.

**Opis lokalu:**

**Powierzchnia użytkowa:** 60,54 m<sup>2</sup>.

**Kondygnacja** – I (parter).

**Struktura lokalu:** Lokal rozkładowy. Lokal składa się z trzech pokoi (jeden z balkonem), kuchni, przedpokoju oraz łazienki i ubikacji – zgodnie z otrzymanym rzutem z Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Lokal z balkonem (balkon okratowany). Rzut lokalu stanowi załącznik do operatu.





**Ekspozycja okien:** wschód-zachód.

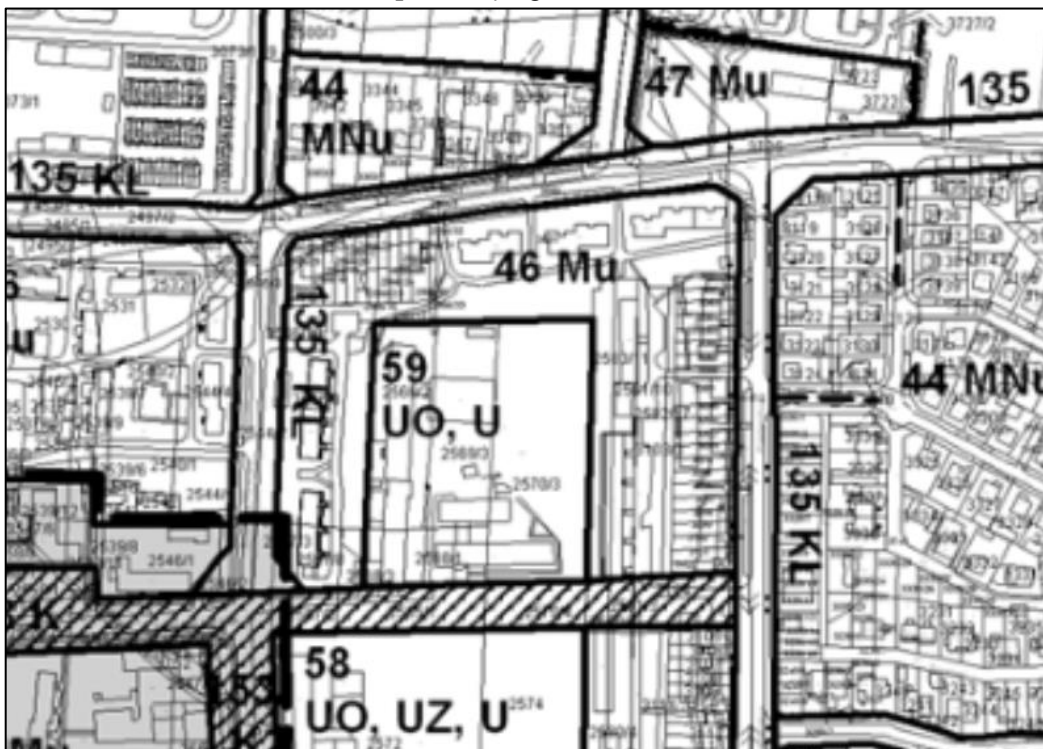
**Opis wykończenia elementów lokalu:**

*W dniu wyznaczonych oględzin, lokal nie został udostępniony Biegłemu i Komornikowi do czynności oględzin. Drzwi do lokalu w przeciętnym stanie. W związku z tym, wyceny dokonano jedynie na podstawie oględzin zewnętrznych, przy założeniu, że standard wykończenia lokalu (jego części nieruchomości, podlegających wycenie) jest przeciętny, tak jak większości lokali w budynkach z tego okresu powstania.*

**6.PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie na którym znajduje się przedmiot wyceny obowiązują uchwała nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, w planie tym nieruchomość posiada przeznaczenie symbol planu **46 Mu** –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych (oznaczone symbolem "Mu") - przeznaczone do zachowania istniejącej i realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego (o wskaźniku intensywności zabudowy netto od 0,48 do 0,6 w przeliczeniu na tereny oznaczone symbolem „Mu”) wraz z towarzyszącą zielenią, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami pieszymi, miejscami postojowymi pojazdów i obsługi komunalnej oraz usługami bytowymi i usługami komercyjnymi, które nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Są to usługi handlu (o powierzchni sprzedażowej poszczególnych obiektów handlowych nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>). Funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług należy traktować jako równorzędne. Tereny oznaczone symbolem Mu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

Mapa 4: Część graficzna MPZP



Budynek z przedmiotowym lokalem nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków ani do rejestru zabytków.

## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny.**

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

*Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału **stosuje się do wszystkich nieruchomości**, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, **z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.***

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

*„Art. 154. 1. **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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

*„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.***

### **7.2 Sposób wyceny**

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny.

- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym.
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości.
- Zakres wyceny.
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu.
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny.
- Stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>1</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej 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. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C<sub>śr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub>] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

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

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostaną spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności z tego samego osiedla co przedmiot wyceny, z sąsiedztwa przedmiotu wyceny o podobnych parametrach użytkowych. Wszystkie nieruchomości znajdujące się w zbiorze transakcji porównywalnych stanowiły lokale

---

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

mieszkalne 3, 4-pokojowe, rozkładowe o powierzchni użytkowej 60-73 m<sup>2</sup> zlokalizowane w budynkach V-kondygnacyjnych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- stan techniczny i standard wykończenia;
- piętro
- PUM
- otoczenie

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja (budynki z sąsiedztwa);
- rodzaj budynku (V- kondygnacyjny);
- układ funkcjonalny (rozkładowe);
- technologia budowy, lata budowy;
- termomodernizacja (do porównań wzięto bloki po przeprowadzonej termomodernizacji);
- program użytkowy (3, 4-pokojowe) - analizując średnie ceny 1 m<sup>2</sup> na rynku wtórnym nieruchomości, uzyskiwane w zależności od struktury lokalu dla mieszkań do czterech pokoi, można zaobserwować prawidłowość, że średnie ceny 1m<sup>2</sup> lokali 3 i 4 pokojowych nie wykazują istotnych zmian w tym zakresie, w przeciwieństwie do rynku pierwotnego;
- rodzaj nabywanego prawa (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawa odrębnej własności) nie stanowiło cechy różnicującej na analizowanym rynku

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

### **Analiza porównawcza**

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawczych oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w Tabeli 1, poniżej. Tu podkreślam, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

**Tabela 1:** Opis cech rynkowych: Każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości:

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal wykończony materiałami dobrej jakości, okna wymienione PCV, drzwi wejściowe nowego typu, wymieniona stolarka drzwiowa wewnętrzna, tynki gipsowe, w pokojach na podłodze panele lub parkiet, ściany pomalowane farbą, w łazience, WC oraz w przedpokoju na podłodze terakota, na ścianach glazura; materiały wykończeniowe dobrej jakości, brak znacznych śladów użytkowania w lokalu. Wymienione instalacje w lokalu. W lokalu, we wszystkich pomieszczeniach zostały przeprowadzone prace remontowo-modernizacyjne na przestrzeni ostatnich lat. Lokal niewymagający nakładów na remont.
		Przeciętny	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od dwóch do pięciu cech jest niespełnionych.
		Niski	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od sześciu do dziewięciu cech jest niespełnionych. Lokal wymagający remontu kapitalnego.
2	Piętro	Bardzo dobre	Piętra 1-2 w budynkach V-kondygnacyjnych.
		Dobre	Piętro 3 w budynkach V-kondygnacyjnych
		Średnie	Parter oraz ostatnia kondygnacja.

3	PUM	Bardzo Dobre	Powierzchnia użytkowa rzędu 60-65 m <sup>2</sup>
		Dobre	Powierzchnia użytkowa rzędu 66-73 m <sup>2</sup>
4	Otoczenie	Dobre	Budynek usytuowany w głębi osiedla. Dobry dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych miasta oraz zaplecza handlowo-usługowego a także komunikacji miejskiej. Brak uciążliwości w otoczeniu.
		Średnie	W otoczeniu mogą wystąpić uciążliwości w sąsiedztwie w postaci uciążliwego hałasu np. bliskość dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego, sąsiedztwo uciążliwych obiektów użyteczności publicznej czy też inne.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka lokalnego rynku mieszkaniowego	<p>Brzeziny to miasto położone w centralnej części Polski i województwa łódzkiego, w obrębie Aglomeracji Łódzkiej oraz obszaru metropolitalnego Łodzi. Miasto Brzeziny, pełniące funkcję stolicy powiatu, zajmuje obszar 21,6 km<sup>2</sup> i jest miejscem zamieszkania 12,5 tys osób. Brzeziny są otoczone gminą wiejską Brzeziny zamieszkałą przez około 5,5 tys mieszkańców, co łącznie stwarza potencjał ludzki w liczbie ok. 18 tys osób. Miasto Brzeziny położone jest przy drodze krajowej nr 72 Łódź-Warszawa, 23 km od skrzyżowania autostrad A1 i A2 w Strykowie – węzeł Łódź - Północ, 12 km od węzła Brzeziny położonego na autostradzie A1, na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 72. Po 2015 r. Miasto Brzeziny będzie obsługiwane przez 5 zjazdów/wjazdów na autostrady A1/A2, położonych w promieniu 25 km. Planowana jest również budowa obwodnicy Brzezin w ciągu drogi krajowej nr 72. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w odległości 7 km - w Koluśkach oraz 8 km – w Rogowie. W odległości 20 km od Brzezin na stacji Łódź – Olechów zostało uruchomione połączenie kolejowe z Chinami, które umożliwi intermodalny transport towarów. Najbliższy port lotniczy obsługujący połączenia krajowe i zagraniczne położony jest w odległości ok. 30 km od Brzezin – w Łodzi. W odległości 109 km od Brzezin znajduje się port lotniczy Warszawa – Okęcie, do którego można dojechać autostradą A -2 i drogą ekspresową S2 w ciągu 1 godziny.</p> <p>W mieście Brzeziny zainwestowała firma JHM Development, która wybudowała nowoczesne osiedle mieszkaniowe, gdzie nowe mieszkanie może znaleźć kadra zarządzająca nowych inwestorów.</p> <p>Jeżeli chodzi o rynek mieszkaniowy to miasto jest słabo rozwinięte. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat zaobserwowano kilkadziesiąt transakcji lokalami mieszkalnymi z czego większość stanowiła transakcje mieszkania z rynku pierwotnego niedawno powstałej inwestycji przy ulicy Głowackiego oraz Sportowej w Brzezinach. Natomiast jeżeli chodzi o obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym to charakteryzuje się on umiarkowaną rotacją. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami lokalowymi oraz spółdzielczymi własnościowymi prawami które miały miejsce na obszarze Brzezińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej spełniającymi kryterium porównywalności charakteryzujących się dość dużą rozpiętością cenową od ok. 2 480 zł/m<sup>2</sup> do ok. 3 200 zł/m<sup>2</sup>.</p>
Okres badania cen transakcyjnych	Ostatnie 24 m-cy poprzedzających datę wyceny (tj. od lutego 2017 roku).
Segment rynku	Lokale mieszkalne 3,4-pokojowe, rozkładowe, w budynkach o konstrukcji wielkopłytowej z obrębu 8 będące przedmiotem obrotu w okresie ostatnich 24 miesięcy. Wszystkie budynki objęte analizą stanowiły bloki wybudowane w latach 80 –tych XX wieku. Pod uwagę brano spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności o powierzchni użytkowej około 60-73 m <sup>2</sup> .
Zmiany cen na lokalnym rynku	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości oraz spółdzielczych

	własnościowych praw do lokali na terenie Brzezin, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych lokali. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.
Wybrany obszar geograficzny	Miasto Brzeziny, obręb 8 - sąsiedztwo przedmiotu wyceny
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości, co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Na tym segmencie rynku szczególnie istotną cechą przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu jest lokalizacja i otoczenie. Oczywiście wpływ każdej z cech można ograniczyć poprzez odpowiednie dobranie modelu nieruchomości porównawczych. Np. dla nieruchomości z sąsiedztwa wpływ otoczenia może być nieistotny. Tak, więc każda z cech różnicujących ma charakter lokalny i zależy od modelu transakcji wybranych do porównań oraz od segmentu rynku, którego dotyczą. W przypadku przedmiotowej nieruchomości wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany na etapie doboru transakcji porównawczych. Natomiast wpływ cechy otoczenie wyniósł 30%.</p> <p>Istotną cechą zdaniem kupujących, która znacząco wpływa na cenę lokalu jest stan techniczny i standard wykończenia lokalu. Zwykle wiąże się on z koniecznymi do poniesienia wydatkami przed zasiedleniem lokalu w przypadku lokali w stosunkowo nowych budynkach wielorodzinnych. Wpływ tej cechy na lokalnym rynku wyniósł 45%.</p> <p>Cechą różnicującą w tym przypadku jest również piętro, na jakim usytuowany jest lokal, poziom tej cechy wynosi 10%. Istotną cechą jest również powierzchnia użytkowa lokalu – 15%.</p> <p>W tym przypadku podstawą określenia wag cech w ramach rynkowych przedziałów ich zmienności było odpowiednie dobranie nieruchomości porównawczych.</p> <p>Takie cechy różnicujące jak technologia budowy, forma władania, układ funkcjonalny, struktura lokalu, dojazd, dostępność mediów, stan zagospodarowania terenu osiedla zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych bądź były nieistotne z punktu widzenia wartości rynkowej, o czym napisano w pkt. 6.2, powyżej.</p>

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na terenie tego samego osiedla w Brzezinach:

**Tabela 2:** Zaobserwowano transakcje rynkowe.

Lp.	Data transakcji	Adres	PU [m <sup>2</sup> ]	Pietro	Cena 1m <sup>2</sup> [zł]	Cena transakcyjna [zł]
1	30.03.2017	Sienkiewicza	72,37	0	2 487,22	180 000,00
2	19.12.2017	Głowackiego	72,40	2	2 624,31	190 000,00
3	12.12.2018	Przedwiośnie	68,47	4	2 628,89	180 000,00
4	21.06.2018	Sienkiewicza	60,33	4	2 652,08	160 000,00
5	28.09.2017	Przedwiośnie	63,50	3	2 677,17	170 000,00
6	12.09.2018	Hetmana	72,78	4	2 679,31	195 000,00
7	20.08.2018	Sienkiewicza	72,37	3	2 763,58	200 000,00



8	05.04.2017	Głowackiego	60,30	0	2 819,24	170 000,00
9	22.10.2018	Przedwiośnie	72,37	0	3 039,93	220 000,00
10	23.10.2017	Bohaterów Warszawy	60,30	1	3 067,99	185 000,00
11	08.06.2017	Kulczyńskiego	60,54	1	3 105,38	188 000,00
12	08.06.2017	Kulczyńskiego	60,54	1	3 105,38	188 000,00
13	16.02.2018	Przedwiośnie	60,33	4	3 149,35	190 000,00
14	17.08.2018	Hetmana	60,54	0	3 221,01	195 000,00

$C_{max}$  –   $C_{min}$  –

**Nieruchomość o cenie minimalnej** - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w budynku V-kondygnacyjnym przy ulicy Sienkiewicza. W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna V. W bliskiej odległości drogą o dużym natężeniu ruchu kołowego. Budynek, posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. W bliskiej odległości znajdują się punkty handlowo-usługowe. Lokal mieszkalny 4-pokojowy o powierzchni użytkowej 72,37 m<sup>2</sup>. Lokal rozkładowy. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu niski, lokal w stanie do generalnego remontu. Lokal usytuowany na parterze.

**Nieruchomość o cenie maksymalnej** – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w budynku V-kondygnacyjnym przy ulicy Hetmana. W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynek, posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. W bliskiej odległości znajdują się punkty handlowo-usługowe. Lokal mieszkalny 3-pokojowy o powierzchni użytkowej 60,54 m<sup>2</sup>. Lokal rozkładowy. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry. Lokal usytuowany na parterze.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**

### **9.1 Określenie trendu czasowego.**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości oraz spółdzielczych własnościowych praw do lokali na terenie Brzezin, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych lokali. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

### **9.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym.**

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

**Tabela 3.** Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Otoczenie	30%	1	2	1	2	0,000	0,300

Operat szacunkowy z oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 – Brzeziny, Bohaterów Warszawy 8

<b>Pum</b>	15%	1	2	1	2	0,000	0,150
<b>Stan techniczny i standard wykończenia</b>	45%	1	3	1	3	0,000	0,450
<b>Piętro</b>	10%	1	1	1	3	0,000	0,000
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>2 487,22</b>	<b>3 221,01</b>			<b>0,000</b>	<b>0,900</b>
<b>Różnica</b>		0	0	<b>Kd</b>		<b>2 487,22</b>	
				<b>Kg</b>		<b>3 302,54</b>	
				<b>Rozstęp estymowany</b>		<b>815,32</b>	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa do lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \sum U_i$$

gdzie:

C<sub>j</sub> – cena jednostkowa nieruchomości

C<sub>śr</sub> – cena średnia na badanym obszarze rynku

U<sub>i</sub> – i-ty współczynnik korygujący

i – liczba cech korygujących

∑U<sub>i</sub> – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Na podstawie przeprowadzonej analizy otrzymano następujące dane wyjściowe:

<b>C<sub>min_est</sub></b>	<b>2 487,22 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>C<sub>max_est</sub></b>	<b>3 302,54 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>C<sub>śr</sub></b>	<b>2 858,63 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>ΔC = C<sub>max_est</sub> - C<sub>min_est</sub></b>	<b>815,32 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>C<sub>min_est</sub> / C<sub>śr</sub></b>	<b>0,8701</b>
<b>C<sub>max_est</sub> / C<sub>śr</sub></b>	<b>1,1553</b>

**Tabela 3.** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ C (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	
		U <sub>i</sub> min	U <sub>i</sub> max
Otoczenie	30%	0,2610	0,3466
Pum	15%	0,1305	0,1733
Stan techniczny i standard wykończenia	45%	0,3915	0,5199
Piętro	10%	0,0870	0,1155
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,8701</b>	<b>1,1553</b>

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w tabeli 4. Natomiast tabela 5, przedstawia zakresy współczynników różnicujących dla wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa.

**Tabela 4.** Zakresy poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Stan danej cechy
---------------	------------------

<b>Stan techniczny i standard wykończenia</b>	<b>Niski</b>	<b>Przeciętny</b>	<b>Dobry</b>
	0,3915	0,4500	0,5199
<b>Otoczenie</b>	<b>Średnie</b>		<b>Dobre</b>
	0,2610		0,3466
<b>Piętro</b>	<b>Średnie</b>	<b>Dobre</b>	<b>Bardzo dobre</b>
	0,0870	0,1000	0,1155
<b>PUM</b>	<b>Dobra</b>		<b>Bardzo dobra</b>
	0,1305		0,1733

Tabela 5. Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa.

Wyceniany lokal - cechy	Poziom cechy	
<b>Stan techniczny i standard wykończenia</b>	Przeciętny	0,4500
<b>Otoczenie</b>	Średnie	0,2610
<b>Piętro</b>	Średnie	0,0870
<b>PUM</b>	Bardzo dobra	0,1733
<b>RAZEM</b>		0,9713
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> wycenianego prawa [zł/m<sup>2</sup>]</b>		2 776,65
<b>PUM [m<sup>2</sup>]</b>		60,54
<b>Wartość prawa do lokalu [zł]</b>		<b>168 098,57</b>

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianego lokalu „W<sub>1m<sup>2</sup></sub>” dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym określa się zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{1m^2} = C_{SR} \times \sum U_i$$

$$W_{1m^2} = 2 858,63 \text{ zł/m}^2 \times 0,9713 = 2 776,65 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C<sub>SR</sub> – średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej.

U<sub>i</sub> – współczynniki korygujące wycenianego lokalu odpowiadające cechom rynkowym (tabela 5).

Natomiast wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w Brzezinach przy ulicy Bohaterów Warszawy 8 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym określono według następującego wzoru:

$$W_N = P * W_{1m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia lokalu

W<sub>1m<sup>2</sup></sub> – rynkowa wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu

$$W_N = 60,54 \text{ m}^2 \times 2 776,65 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{168 098,57 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w Brzezinach, w budynku przy ulicy Bohaterów Warszawy 8, objęta księgą wieczystą nr LD1B/00034888/8, określona na dzień 13 lutego 2019 roku, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**168 000 zł**

**słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.**

#### **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości. Przy wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31, położonego w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 8, w do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do lokali, których stan prawny, jak i techniczny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
2. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
3. Określona wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 31 położonego w Brzezinach w budynku przy ulicy Bohaterów Warszawy 8, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**168 000 zł**

**słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.**

4. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

#### **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Potencjalny nabywca winien zapoznać się z przedmiotem wyceny oraz niniejszym operatem szacunkowym, zanim podejmie ostateczną decyzję o zakupie.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 13 lutego 2019 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 05 lutego 2019 roku, wtedy także autor dokonał oględzin budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości.
7. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
8. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej operatu do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. - nr 1020740319

11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
13. Operat zawiera 21 (słownie: dwadzieścia jeden) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**