

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części
prawa własności lokalu mieszkalnego nr 21,
stanowiącego odrębną nieruchomość,
położonego we Włocławku przy ulicy Starodębskiej 24.



Operat szacunkowy wykonał:

Arkadiusz Laskowski

Rzecznawca Majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 5163

Włocławek, 28 maj 2020 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Przedmiot wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 21, stanowiący odrębną nieruchomość, położony na IV piętrze /5 kondygnacja/ w 4-piętrowym budynku mieszkalnym przy ul. Starodębskiej 24 we Włocławku, dla którego przez Sąd Rejonowy we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta oznaczona, jako WL1W/00091763/5.</p> <p>Z własnością lokalu związany jest udział 45 / 2825 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,20 m², składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.</p> <p>Wraz z lokalem mieszkalnym użytkowane jest pomieszczenie piwniczne.</p>
Zakres wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w prawie własności w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu 046401_1.0520.217/1, objęta księgą wieczystą oznaczoną, jako WL1W/00022709/5 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, dla potrzeb postępowania upadłościowego Piotra Pawła Kołodziejczaka syna Waclawa i Zofii.</p>
Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego	<p>Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28.05.2021 r.</p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.05.2021 r.</p> <p>Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 28.05.2021 r.</p> <p>Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego: 21.05.2021 r.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p>85 087 zł</p> <p>słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemdziesiąt siedem złotych</p>
<p>Operat szacunkowy wykonał: Rzecznawca Majątkowy Arkadiusz Laskowski uprawnienia zawodowe nr 5163</p>	

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	
1.2. Zakres wyceny	
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	
3.2. Podstawy materialno - prawne	
3.3. Źródła danych merytorycznych	
3.4. Podstawy danych metodycznych wyceny	
4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	
5.2. Położenie nieruchomości	
5.3. Stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego	
5.4. Stan techniczno - użytkowy lokalu mieszkalnego	
6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
7. Określenie sposobu wyceny	10
7.1. Rodzaj określanej wartości	
7.2. Wybór podejścia i metody wyceny	
7.3. Opis procedury szacowania	
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	11
9. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego	13
9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	
9.2. Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	
9.3. Określenie dla analizowanego rynku lokalnego różnicy między najwyższą, a najniższą ceną transakcyjną lokali porównawczych	
9.4. Określenie wag poszczególnych cech rynkowych	
9.5. Opis lokali porównawczych	
9.6. Określenie cech rynkowych	
9.7. Określenie wartości rynkowej	
10. Wynik końcowy	16
10.1. Wnioski i ich uzasadnienie	
11. Klauzule	17
12. Załączniki	
12.1. Wydruk z księgi wieczystej WL1W/00091763/5	
12.2. Informacja o działce	
12.3. Protokół z oględzin lokalu mieszkalnego	
12.4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej	

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 21, stanowiący odrębną nieruchomość, położony na IV piętrze /5 kondygnacja/ w 4-piętrowym budynku mieszkalnym przy ul. Starodębskiej 24 we Włocławku, dla którego przez Sąd Rejonowy we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta oznaczona, jako WL1W/00091763/5.

Z własnością lokalu związany jest udział 45 / 2825 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,20 m², składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Wraz z lokalem mieszkalnym użytkowane jest pomieszczenie piwniczne.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w prawie własności w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu 046401_1.0520.217/1, objęta księgą wieczystą oznaczoną, jako WL1W/00022709/5 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, dla potrzeb postępowania upadłościowego Piotra Pawła Kołodziejczaka syna Waclawa i Zofii.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Radcy Prawnego Sylwestra Zięciaka - Syndyka masy upadłości Piotra Kołodziejczak, wykonania wyceny składnika masy upadłości w postaci udziału w nieruchomości.

3.2. Podstawy materialno - prawne

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
/tekst jednolity: Dz. U. 2020 poz. 1990 z późniejszymi zmianami/.

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
/tekst jednolity: Dz. U. 2020 poz. 1228 z późniejszymi zmianami/.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
/tekst jednolity: Dz. U. 2020 poz. 1740 z późniejszymi zmianami/.

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego
/Dz. U. 2020 r., poz. 1575 z późniejszymi zmianami/

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.
w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
/tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 555 z późniejszymi zmianami/.

3.3. Źródła danych merytorycznych

Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy we Włocławku;
Dane z ewidencji gruntów i budynków miasta Włocławek;
Dane o zagospodarowaniu przestrzennym miasta Włocławek;
Akty notarialne umów sprzedaży lokali mieszkalnych;
Informacje o transakcjach kupna - sprzedaży zawartych na lokalnym rynku;

Dokumenty i materiały udostępnione przez zamawiającego wycenę;
Informacje uzyskane podczas oględzin przedmiotu wyceny;
Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.

3.4. Podstawy danych metodycznych wyceny

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW):

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP - Ogólne reguły postępowania;
Nota Interpretacyjna - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	28.05.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	28.05.2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	28.05.2021 r.
Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego:	21.05.2021 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Dla lokalu mieszkalnego, przez Sąd Rejonowy we Włocławku, Wydział VI Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta oznaczona, jako WL1W/00091763/5.

Dział I Oznaczenie nieruchomości:

Lokal

Położenie: Kujawsko-Pomorskie, M. Włocławek, Włocławek M., Włocławek

Ulica: Starodębska numer budynku 24, numer lokalu 21

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka - 1, przedpokój - 1,

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: WL1W / 00022709 / 5

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 45,2000 m².

Dział I Spis praw związanych z własnością:

Udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 45 / 2825

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: WL1W / 00022709 / 5

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 44

Dział II Własność: Właściciel:

Lp. 1. Lista wskazań udziałów w prawie, wielkość udziału w prawie 1/2

Osoba fizyczna: Renata Kołodziejczak, imię ojca Franciszek, imię matki Marianna, PESEL 66070502246

Lp. 2. Lista wskazań udziałów w prawie, wielkość udziału w prawie 1/2

Osoba fizyczna: Piotr Paweł Kołodziejczak, imię ojca Wacław, imię matki Zofia, PESEL 60101902919

Dział III Prawa, Roszczenia i Ograniczenia:

Lp. 1. Rodzaj wpisu: Roszczenie

Treść wpisu: Roszczenie przysługujące Gminie Miasta Włocławek o zwrot przyznanej bonifikaty na warunkach określonych w paragrafie 6 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży i pełnomocnictwo REP. A nr 1750/2014 z dnia 17.04.2014r. Not. Piotra Cichoszewskiego.

Jednostka samorządu terytorialnego:

Lp. 1. Gmina Miasto Włocławek, Włocławek, REGON 91086691000000

Dział IV Hipoteka:

Brak wpisów.

Wydruk z księgi wieczystej - załączniki 1.

Roszczenie przysługujące Gminie Miasta Włocławek o zwrot przyznanej bonifikaty zgodnie z warunkami określonymi w paragrafie 6 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży i pełnomocnictwo REP. A nr 1750/2014 z dnia 17.04.2014r., wygasło po upływie 5 lat licząc od dnia nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym prowadzona jest przez Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta oznaczona, jako WL1W/00022709/5.

Dział I Oznaczenie nieruchomości:

Działka ewidencyjna:

Lp. 1. Numer działki: 217/1

Identyfikator działki: 046401_1.0520.217/1

Obręb ewidencyjny: 0520, Włocławek KM 52

Położenie: Kujawsko-Pomorskie, M. Włocławek, Miasto Włocławek, Włocławek

Ulica: Starodębska 24

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: 00002809

Obszar całej nieruchomości: 0,0723 ha

Budynki

Lp. 1. Położenie: Kujawsko-Pomorskie, M. Włocławek, Miasto Włocławek, Włocławek

Identyfikator działki: 046401_1.0520.217/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Starodębska 24

Liczba kondygnacji: 5,0

Liczba samodzielnych lokali: 75

Powierzchnia użytkowa budynku: 4 257,3600 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)

Lp. 46 numer lokalu 21 WL1W / 00091763 / 5

Dział I Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II Własność:

Właściciele

Lp. 1. Lista wskazań udziałów w prawie

Lp. 1. Wielkość udziałów w prawie 930 /2825

Jednostka samorządu terytorialnego: Gmina Miasto Włocławek.

Właściciele wyodrębnionych lokali, stosownie według udziałów w prawie.

Lp. 44. Numer udziału w prawie: 44

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 45/2825

Wyodrębniony lokal:

Numer księgi: WL1W / 00091763 / 5

Numer lokalu: 21

Dział III Prawa, Roszczenia i Ograniczenia:

Lp. 1. Numer wpisu: 1

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka:

Brak wpisów.

Na podstawie informacji z ewidencji gruntów, ustalono że działka ewidencyjna nr 217/1 o pow. 0,0723 ha, Id. działki: 046401_1.0520.217/1, zlokalizowana jest na obszarze: jednostki ewidencyjnej 046401_1, miasto Włocławek, położenie: Starodębska 24, obręb ewidencyjny 0520 Włocławek KM 52, B - funkcja mieszkaniowa.

Na podstawie informacji z ewidencji budynków ustalono, że budynek mieszkalny numer 217/1;1, Id. budynku: 046401_1.0520.217/1.1_BUD, adres: Starodębska 24, pow. zabudowy 723 m², kondygnacja 5/1, liczba wyodrębnionych lokali: 53, pow. wyodrębnionych lokali: 1970,28 m², rok budowy 1967.

Informacja o działce - załączniki 2.

5.2. Położenie nieruchomości

Przedmiotowy lokal nr 21 położony jest w 4-piętrowym budynku mieszkalnym, zlokalizowanym we Włocławku, przy ul. Starodębskiej 24.

Budynek wielorodzinny, w którym mieści się lokal mieszkalny położony jest w Śródmieściu z dojazdem ulicą Starodębską.

Jego otoczenie stanowią budynki wielorodzinne niskiej zabudowy, budynki usługowo-handlowe oraz ciąg garaży. Okna lokalu mieszkalnego od strony wschodniej wychodzą na parking oraz tereny przed blokiem.

Niezbyt dobrze zagospodarowane otoczenie, odczuwalny ruch drogowy, ograniczony dostęp do terenów zielone, zapewniają mieszkańcom przeciętne sąsiedztwo.

Lokalizacja budynku zapewnia w dobry dostęp do:

- środków komunikacji miejskiej /przystanków przy Placu Wolności/;
- budynków użyteczności publicznej;
- placówek kulturalno-oświatowych i służby zdrowia.

5.3. Stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego

Budynek wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, kryty stropodachem, całkowicie podpiwniczony z trzema klatkami schodowymi.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, przekazano do eksploatacji w 1967 r. Elewacja budynku ocieplona i odnowiona.

Klatka schodowa i otoczenie budynku utrzymane są w należyтым porządku.

W budynku dostępne są następujące media: gaz ziemny, zimna i ciepła woda, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, energia elektryczna, telewizja kablowa i Internet.

Ogólny stan techniczny budynku oceniono, jako dobry.

5.4. Stan techniczno - użytkowy lokalu mieszkalnego

Przedmiotowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,20 m², składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.

Lokal położony jest na IV piętrze /5 kondygnacja/ w 4-piętrowym budynku mieszkalnym. Układ mieszkania jednostronny. Lokal posiada balkon.

Wraz z lokalem mieszkalnym użytkowane jest pomieszczenie piwniczne.

W lokalu mieszkalnym znajdują się:

- w pokojach: ściany i sufity malowane - gładź gipsowa, na podłogach deska barlinecka i deska sosnowa

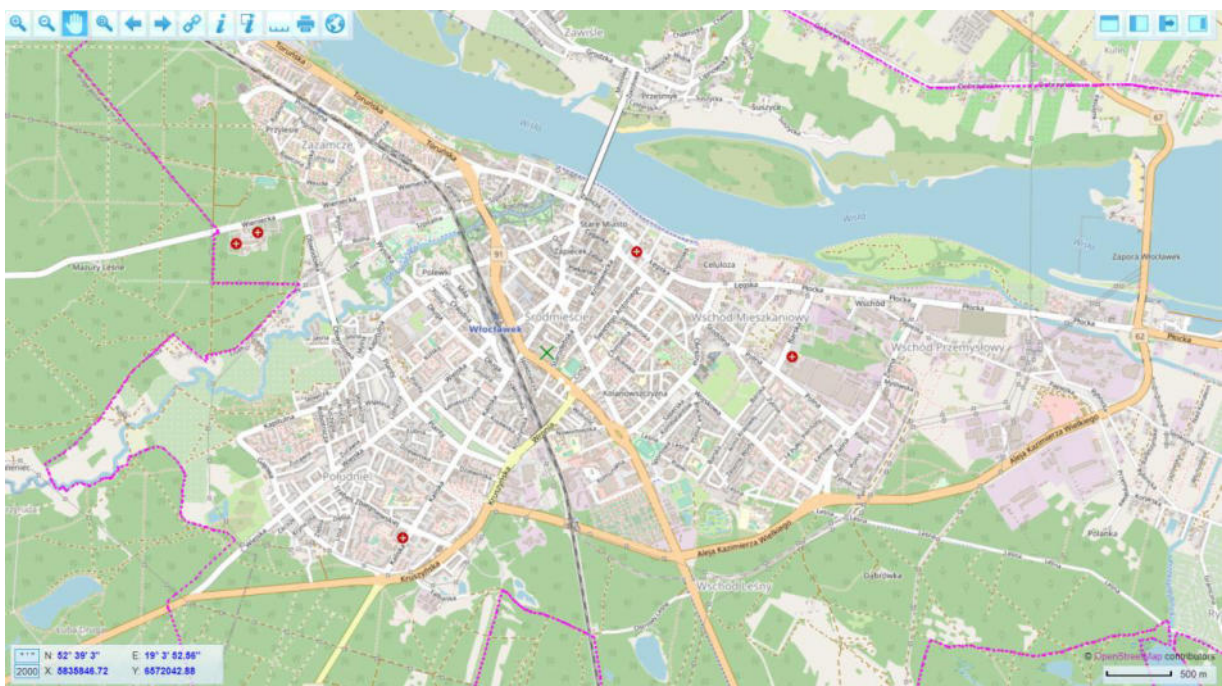
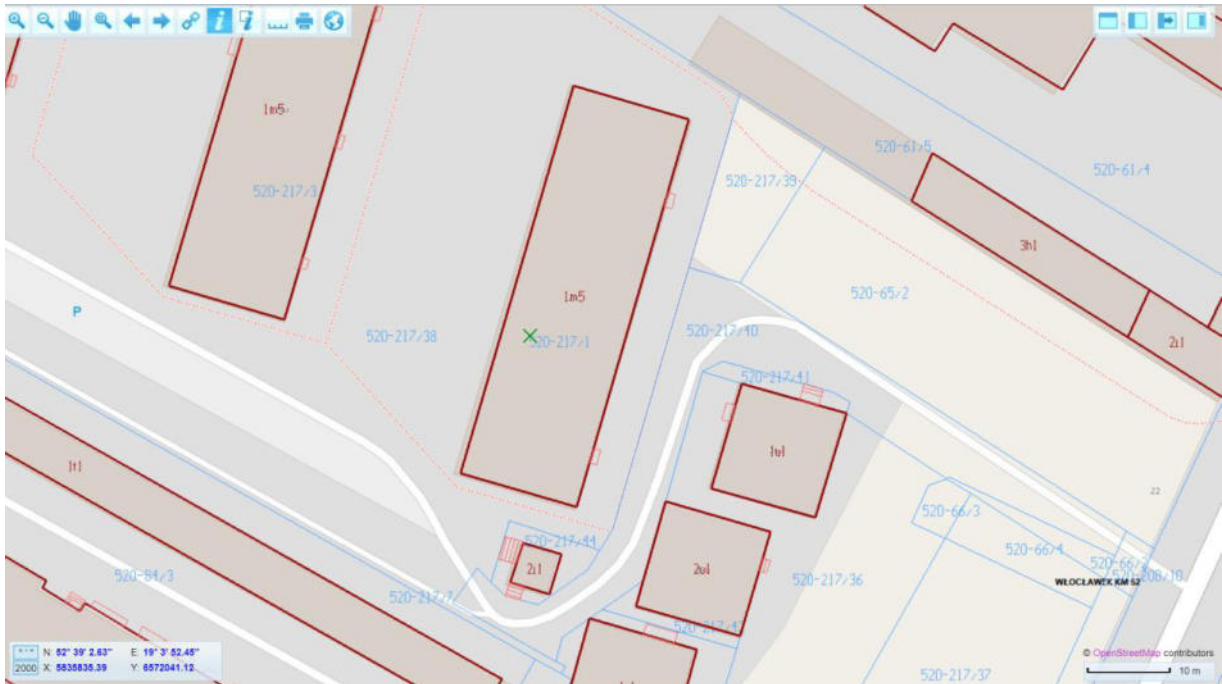
- w kuchni: glazura, gres, ściany malowane - gładź gipsowa, meble kuchenne w zabudowie
- w łazience z wc: glazura, gres, wanna, armatura sanitarna
- w przedpokoju: gres, tynk szlachetny
- w pokoju szafy w stałej zabudowie.

Stolarka okienna: okna PCW.

Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe wymienione, drzwi wewnętrzne niewymienione.

Lokal wyposażony jest w instalacje: zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjną, centralnego ogrzewanie, energii elektrycznej, telewizji kablowej i Internetu.

Standard lokalu - średni, kilkuletnie wykończenia wnętrz.



Źródło: Geoportal Miasta Włocławek <http://geoportal.wloclawek.eu>



6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy: brzegiem rzeki Wisły na odcinku od ujścia rzeki Zgłowiączki do zachodniej granicy nieruchomości nr 1/26 KM 48, wzdłuż tej granicy i w kierunku zachodnim wzdłuż granicy działki nr 3/6 i 3/1 KM 48, ulicą Ogniową, Chmielną, Wronią, Okrzei do wysokości ulicy Kościuszki, granicą obszarów kolejowych, ulicą Szpitalną, Okrzei i zachodnią granicą Parku im. H. Sienkiewicza, ulicą Wyszyńskiego oraz zachodnim brzegiem rzeki Zgłowiączki z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi po 1 stycznia 1995 r.

Działka ewidencyjna nr 217/1 przy ul. Starodębskiej 24, gdzie zlokalizowany jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem V/12 MW/U.

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi wraz z koniecznym zapleczem gospodarczym, technicznym i miejscami postojowymi realizowanymi w postaci garaży wbudowanych lub miejsc postojowych na terenie. Przeznaczenie uzupełniające: usługi wydzielone w budynkach istniejących.

7. Określenie sposobu wyceny

7.1. Rodzaj określanej wartości

W operacie określono wartość rynkową lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).

Wartość rynkowa została określona na podstawie danych zebranych na lokalnym rynku nieruchomości oraz po przeanalizowaniu informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, przeprowadzono z zastosowaniem podejścia porównawczego - metodą porównania parami, w celu określenia wartości rynkowej udziału 1/2 części prawa własności lokalu mieszkalnego, dla potrzeb postępowania upadłościowego Piotra Pawła Kołodziejczaka syna Waclawa i Zofii.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.”;

/art. 153.1./ „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

/§ 4.3./ „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”.

7.3. Opis procedury szacowania

Zgodnie z Notą Interpretacyjną, „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- utworzenie zbioru lokali mieszkalnych podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- zaktualizowanie ceny transakcyjne na datę wyceny;
- ustalenie cech rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych;
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- wybranie do porównań z utworzonego zbioru lokali mieszkalnych, trzech lokali mieszkalnych najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do lokalu mieszkalnego stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- scharakteryzowanie wycenianego lokalu mieszkalnego z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- przeprowadzenie porównania wycenianego lokalu mieszkalnego, kolejno z lokalami mieszkalnymi wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen wycenianego lokalu mieszkalnego i lokali mieszkalnych wybranych do porównań;
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdego lokalu mieszkalnego przyjętego do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianego lokalu mieszkalnego, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań poszczególnych parach;
- określenie wartości wycenianego lokalu mieszkalnego na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych /m² powierzchni użytkowej/.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono:

- lokalny rynek lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 45 m²;
- obszar rynku - miasto Włocławek, Śródmieście;
- okres badania cen: sierpień 2020 r. - kwiecień 2021 r.

Obszar rynku w rozumieniu zasad wyceny stanowi lokalny rynek nieruchomości.

Rynek ten charakteryzuje się umiarkowaną i zmienną liczbą transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych.

Atrakcyjność lokali mieszkalnych na włocławskim rynku nieruchomości związana jest przede wszystkim z lokalizacją, sąsiedztwem, standardem lokalu, położeniem na piętrze oraz stanem technicznym budynku.

Za atrakcyjne uważane są miejsca charakteryzujące się wygodnym dojazdem i komunikacją, dostępnością do handlu, usług, opieki zdrowotnej i placówek kulturalno-oświatowych. Najważniejszym wyznacznikiem atrakcyjności oferty stanowi relacja ceny do lokalizacji i standardu lokalu. Istotne jest również poczucie bezpieczeństwa mieszkańców, nie uciążliwe sąsiedztwo oraz spokojne i uporządkowane otoczenie.

Przedmiotem analizy były ceny transakcyjne lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych, budowanych w latach 50-tych, 60-tych i 70-tych XX wieku, zlokalizowanych na obszarze właściwym położeniu przedmiotu wyceny.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych badane były akty notarialne, a na podstawie ofert i transakcji obserwowana była koniunktura (podaż i popyt).

Z informacji uzyskanych na rynku nieruchomości wynika, że popyt na lokale mieszkalne w analizowanym okresie przewyższał podaż.

Najważniejszym wyznacznikiem atrakcyjności oferty stanowi relacja ceny do lokalizacji, standardu lokalu i położenia na piętrze.

W badanym okresie na omawianym rynku, ceny lokali mieszkalnych uzyskiwały wartość od 3103 zł/m² do 4618 zł/m² powierzchni użytkowej.

Przy wyborze do porównania lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę transakcje lokalami najbardziej podobnymi pod względem cech rynkowych do lokalu stanowiącego przedmiot wyceny, których przedmiotem były lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość.

Przy wyborze do porównania lokali mieszkalnych nie wzięto pod uwagę transakcji, w których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia umowy. Odrzucono transakcje o charakterze nie rynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku nieruchomości.

Zestawienie porównawczych lokali mieszkalnych

L.p.	Data	Dzielnica Ulica	Pow. użytkowa [m ²]	Piętro	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej [zł]
1	12.08.2020	Brzozowa 7	44,10	parter	168 000	3810
2	12.08.2020	Bukowa 35	47,64	I	220 000	C_{max} 4618
3	07.10.2020	P.O.W. 21	45,32	I	180 000	3972
4	22.10.2020	Jodłowa 1	46,08	parter	143 000	C_{min} 3103
5	01.12.2020	Świętego Antoniego 50	45,70	parter	170 000	3720
6	19.02.2021	Starodębska 24a	45,00	IV	186 000	4133
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej zaktualizowana na datę wyceny [zł]						3893

9. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i skala ich ocen.

L.p.	Cech rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra dostępność do środków komunikacji miejskiej i punktów handlowo-usługowych (do 300 m).
		Przeciętna	Środki komunikacji miejskiej i punkty handlowo-usługowe w odległości (od 300 m do 600 m).
		Słaba	Znaczne oddalenie od środków komunikacji miejskiej i punktów handlowo-usługowych (powyżej 600 m).
2	Sąsiedztwo	Dobre	Zadbane i zagospodarowane oraz ciche i spokojne otoczenie, bliskość terenów zielonych.
		Przeciętne	Niezbędnie dobrze zagospodarowane otoczenie, odczuwalny ruch drogowy, ograniczony dostęp do terenów zielonych.
		Słabe	Uciążliwa bliskość ulicy o dużym natężeniu ruchu, hałas i zanieczyszczenia, niedostępne tereny zielone.
3	Standard lokalu	Wysoki	Nowoczesne wykończenia wnętrz.
		Średni	Standardowe wykończenia wnętrz.
		Niski	Starsze wykończenia wnętrz - do remontu.
4	Położenie na piętrze	Korzystne	I piętro i II piętro.
		Przeciętne korzystne	III piętro.
		Niekorzystne	Parter i IV piętro.
5	Stan techniczny budynku	Dobry	Budowany w technologii tradycyjnej, odnowiona i ocieplona elewacja.
		Przeciętny	Budowany w technologii tradycyjnej, nie odnowiona elewacja.

9.2. Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

W okresie nie zaobserwowano znaczącego spadku cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na analizowanym rynku. Z tego względu w procesie wyceny zastosowano trend czasowy na poziomie 0%. Trend ten został uwzględniony przy ustalaniu skorygowanej ceny dla lokali podobnych.

9.3. Określenie dla analizowanego rynku lokalnego różnicy między najwyższą, a najniższą ceną transakcyjną lokali porównawczych

C_{max} - cena maksymalna

C_{min} - cena minimalna

ΔC - różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 4618 \text{ zł/m}^2 - 3103 \text{ zł/m}^2 = 1515 \text{ zł/m}^2$$

9.4. Określenie wag poszczególnych cech rynkowych

Poprzez analizę lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że na poziom cen lokali mieszkalnych wpływają następujące cechy: lokalizacja, sąsiedztwo, standard lokalu, położenie na piętrze, stan techniczny budynku.

Wymienionym cechom rynkowym zostały przyporządkowane wagi, ustalone na podstawie:

- analizy rynku lokalnego;
- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych.

Rodzaj cechy	Waga cech rynkowych
Lokalizacja	25 %
Sąsiedztwo	15 %
Standard lokalu	30 %
Położenie na piętrze	20 %
Stan techniczny budynku	10 %
Razem	100 %

9.5. Opis lokali porównawczych

Lokal A / L.p. 3 /

Lokal mieszkalny położony we Włocławku w Śródmieściu przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 21. Budynek wielorodzinny wybudowany w technologii tradycyjnej, przekazany do eksploatacji w 1957 r. W budynku dostępne są następujące media: zimna i ciepła woda, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, energia elektryczna, gaz ziemny, telewizja kablowa i Internet.

Lokalizacja budynku zapewnia dobry dostęp do środków komunikacji miejskiej, punktów handlowo-usługowych i budynków użyteczności publicznej.

Uciążliwa bliskość ulicy o dużym natężeniu ruchu, hałas i zanieczyszczenia, niedostępne tereny zielone, sprawiają że sąsiedztwo jest nie korzystne.

Lokal mieszkalny o pow. użytkowej 45,32 m², składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, położony na I piętrze w 3-piętrowym budynku mieszkalnym.

Układ mieszkania jednostronny. Lokal posiada balkon.

Lokal o średnim standardzie, standardowe wykończenia wewnątrz.

Data transakcji: 07.10.2020
Cena transakcji: 180 000 zł
Cena 1 m² pow. użytkowej: 3972 zł/m²

Lokal B / L.p. 5 /

Lokal mieszkalny położony we Włocławku w Śródmieściu przy ul. Świętego Antoniego 50. Budynek wielorodzinny wybudowany w technologii tradycyjnej, przekazany do eksploatacji w 1950 r. W budynku dostępne są następujące media: zimna i ciepła woda, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, energia elektryczna, gaz ziemny, telewizja kablowa i Internet.

Lokalizacja budynku zapewnia dobry dostęp do środków komunikacji miejskiej, punktów handlowo-usługowych i budynków użyteczności publicznej.

Uciążliwa bliskość ulicy o dużym natężeniu ruchu, hałas i zanieczyszczenia, niedostępne tereny zielone, sprawiają że sąsiedztwo jest nie korzystne.

Lokal mieszkalny o pow. użytkowej 45,70 m², składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, położony na parterze w 2-piętrowym budynku mieszkalnym.

Układ mieszkania dwustronny. Lokal o średnim standardzie, standardowe wykończenia wewnątrz.

Data transakcji: 01.12.2020
Cena transakcji: 170 000 zł
Cena 1 m² pow. użytkowej: 3720 zł/m²

Lokal C / L.p. 6 /

Lokal mieszkalny położony we Włocławku w Śródmieściu przy ul. Starodębskiej 24a.

Budynek wielorodzinny wybudowany w technologii tradycyjnej, przekazany do eksploatacji w 1967 r. W budynku dostępne są następujące media: zimna i ciepła woda, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, energia elektryczna, gaz ziemny, telewizja kablowa i Internet.

Lokalizacja budynku zapewnia przeciętny dostęp do środków komunikacji miejskiej, punktów handlowo-usługowych i budynków użyteczności publicznej.

Niezbyt dobrze zagospodarowane otoczenie, odczuwalny ruch drogowy, ograniczony dostęp do terenów zielone, zapewniają mieszkańcom przeciętne sąsiedztwo.

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,00 m², składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, położony na IV piętrze w 4-piętrowym budynku mieszkalnym.

Układ mieszkania jednostronny. Lokal posiada balkon.

Lokal o wysokim standardzie, nowoczesne wykończenia wewnątrz.

Data transakcji: 19.02.2021

Cena transakcji: 186 000 zł

Cena 1 m² pow. użytkowej: 4133 zł/m²

9.6. Określenie cech rynkowych lokali porównawczych

Charakterystyka lokalu wycenianego i lokali porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Lokal wyceniany	Lokal A	Lokal B	Lokal C
1	Lokalizacja	Przeciętna	Dobra	Dobra	Przeciętna
2	Sąsiedztwo	Przeciętne	Słabe	Słabe	Przeciętne
3	Standard lokalu	Średni	Średni	Średni	Wysoki
4	Położenie na piętrze	Niekorzystne	Korzystne	Niekorzystne	Niekorzystne
5	Stan techniczny budynku	Dobry	Przeciętny	Dobry	Dobry

9.7. Określenie wartości rynkowej

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość lokalu mieszkalnego i określenie wartości współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnica między lokalami wycenianym i A	Różnica między lokalami wycenianym i B	Różnica między lokalami wycenianym i C
1	Lokalizacja	25 %	378,75	- 189,38	- 189,38	_____
2	Sąsiedztwo	15 %	227,25	+ 113,63	+ 113,63	_____
3	Standard lokalu	30 %	454,5	_____	_____	- 227,25
4	Położenie na piętrze	20 %	303	- 303	_____	_____
5	Stan techniczny budynku	10 %	151,5	+ 151,5	_____	_____
Razem		100 %	1515	- 227,25	- 75,75	- 227,25
Cena transakcyjna				3972 zł/m ²	3720 zł/m ²	4133 zł/m ²

Cena skorygowana o poprawki kwotowe	3744,75 zł/m ²	3644,25 zł/m ²	3905,75 zł/m ²
-------------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Wartość rynkową 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu mieszkalnego obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych lokali porównawczych:

$$C_{\text{śr}} = W_{1 \text{ m}^2} = \frac{3744,75 + 3644,25 + 3905,75}{3} = 3764,92 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową wycenianego lokalu mieszkalnego, obliczono według wzoru:

$$W_R = W_{R 1 \text{ m}^2} \cdot P_u$$

gdzie:

- W_R - wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego
- $W_{R 1 \text{ m}^2}$ - wartość rynkowa 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego
- P_u - powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu mieszkalnego

Wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_R = 3764,92 \text{ zł/m}^2 \cdot 45,20 \text{ m}^2 = 170174,38 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa dla aktualnego stanu i sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 21 położonego we Włocławku przy ul. Starodębskiej 24, na poziomie cen z maja 2021 r., po zaokrągleniu do pełnych złotych, wynosi:

170 174 zł

słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt cztery złote

10. Wynik końcowy

Wartość rynkowa udziału 1/2 części prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 21, położonego we Włocławku przy ul. Starodębskiej 24, wynosi:

85 087 zł

słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemdziesiąt siedem złotych

10.1. Wnioski i ich uzasadnienie

Analizując przeprowadzone transakcje, których przedmiotem były lokale mieszkalne, położone na terenie miasta Włocławka w Śródmieściu, uwzględniając różnice między porównywanymi lokalami pod względem poziomu cen transakcyjnych kupna - sprzedaży, otrzymana wartość rynkowa ok. 3765 zł/m² powierzchni użytkowej, mieści się w przedziale cenowym ustalonym na analizowanym lokalnym rynku nieruchomości.

Wartość lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może on zostać sprzedany, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną.

Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

11. Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).
- Operat szacunkowy nie może być publikowany, ani udostępniany osobom trzecim bez zgody rzeczoznawcy.
- Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do innych celów niż wskazany w operacie.
- Przyjęte w operacie powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego odpowiadają powierzchni wskazanej w księdze wieczystej.
- Przyjęty w operacie stan techniczny budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego, nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
- Od dnia przekazania operatu szacunkowego Zleceniodawcy, Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu, jak też danych wynikających pośrednio z tego opracowania.
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny, niemożliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań.
- Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Określona wartość rynkowa lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w wyniku zmiany koniunktury gospodarczej na rynku.
- Wartość rynkową lokalu mieszkalnego, określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

12. Załączniki

- 12.1. Wydruk z księgi wieczystej WL1W/00091763/5
- 12.2. Informacja o działce
- 12.3. Protokół z oględzin lokalu mieszkalnego
- 12.4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej